



Ref: ML/ANB (25 augustus 2020.5)
Dos: 2019.2339.01

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN KWALITATIEVE VERPLICHTING
(vestiging zelfstandig recht van opstal en kwalitatieve verplichting laadinfra Connexxion te Beverwijk)

Heden, zestien september tweeduizend twintig (16-09-2020), verschijnt voor mij, mr. _____
Marnix Hendrik Laurens Langeveld, notaris te Utrecht: _____
mevrouw Anouk Broedelet, geboren te Oud-Zuilen op twee november _____
negentienhonderddrieënnegentig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3522 HA _____
Utrecht, Jutfaseweg 1, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

1. de naamloze vennootschap: **Connexxion Openbaar Vervoer N.V.**, statutair _____
gevestigd te Haarlem, met adres 1211 EX Hilversum, Stationsplein 13, _____
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34001568 en als zodanig deze _____
rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Connexxion**; _____
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NS Vastgoed B.V.**, _____
statutair gevestigd te Utrecht, met adres 3511 CE Utrecht, Nederland, Stationshal _____
17, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30047635 en als zodanig _____
deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **NS**; _____
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Railinfratrust B.V.**, _____
statutair gevestigd te Utrecht, met adres 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 3, _____
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30127443 en als zodanig deze _____
rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **RIT**; _____
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ProRail B.V.**, statutair _____
gevestigd te Utrecht, met adres 8017 JZ Zwolle, Lübeckplein 20, ingeschreven in _____
het handelsregister onder nummer 30124359 en als zodanig deze rechtspersoon _____
vertegenwoordigend, hierna te noemen: **ProRail**. _____

Partijen verklaren: _____

A. DEFINITIES

1. Partijen hanteren in deze akte onder meer de volgende definities: _____
de Akte: _____
de notariële akte waarbij het RVO wordt gevestigd; _____
de Afkoopsom: _____
de door Opstaller verschuldigde vergoeding waarmee de verplichting tot betaling _____
van de Retributie voor de duur van het RVO is afgekocht; _____
de Concessie: _____
het exclusieve, tijdelijke recht van Connexxion ten behoeve van het verzorgen van _____
het openbare busvervoer voor personen in de regio Haarlem-IJmond, ingaande op _____
drie september tweeduizend zeventien (03-09-2017) en eindigend op vier _____
september tweeduizend zevententwintig (04-09-2027); _____
de Eigenaar: _____
NS, dan wel degene die op enig moment eigenaar is van de Onroerende Zaak, _____
waaronder uitdrukkelijk begrepen rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere _____
titel; _____
de Infra: _____
de door of namens de Opstaller (zoals hierna gedefinieerd) op de Locatie op de _____
Onroerende Zaak te realiseren laadpalen met toebehoren zoals, maar niet beperkt _____



tot, converters, bekabeling, elementen die nodig zijn in het kader van goed functioneren en onderhoud, elementen om de laadpalen aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk en elementen die nodig zijn voor het bevestigen van onderdelen, ten behoeve van het opladen van elektrische bussen;

de Locatie:

de Locatie van de Infra zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Akte gehechte tekening (**Bijlage 1**);

de Onroerende Zaak:

het perceel grond met opstallen, gelegen te 1948 LC Beverwijk, Stationsplein 46B, kadastraal bekend gemeente Beverwijk sectie A nummer 11797, groot vierenzestig are en tweeëntwintig centiare (64 a 22 ca);

de Opstaller:

Connexion dan wel degene die op enig moment rechthebbende is van het RVO, waaronder uitdrukkelijk begrepen rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel;

de Opstalvoorwaarden:

de voorwaarden en bepalingen van het RVO;

de Overeenkomst:

de door Connexion en NS gesloten overeenkomst onder meer ter zake de vestiging van het RVO, vastgelegd bij een onderhandse akte waarvan een kopie (**Bijlage 2**) aan de Akte is gehecht;

de Retributie:

de periodieke vergoeding die door de Opstaller is verschuldigd ter zake het RVO; het RVO:

het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor bepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak, tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Infra, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van de Akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van de Akte geen rechten ontleen.

B. CONSIDERANS

1. Connexion en NS zijn op zeventien augustus tweeduizend twintig (17-08-2020) de Overeenkomst aangegaan.
2. Connexion en NS wensen hierbij ter uitvoering van de Overeenkomst over te gaan tot de vestiging van het RVO.

C. VESTIGING VAN HET RVO

1. Vestiging van het RVO

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande vestigt NS hierbij ten behoeve van Connexion die hierbij aanvaardt: het RVO.

2. Voorafgaande verkrijging van de Onroerende Zaak

De Onroerende Zaak is door NS in eigendom verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar), op dertig november negentienhonderdnegenennegentig (30-11-1999) in deel 9840 nummer 13 van een afschrift van de akte van levering, op zesentwintig november negentienhonderdnegenennegentig (26-11-1999) verleden voor mr. A.A. Schulting, destijds notaris te Rotterdam, mede in verband met een akte van rectificatie, op zeven maart tweeduizend een (07-03-2001) verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, gevolgd door de inschrijving van een afschrift in de openbare



registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar) op acht maart tweeduizend een (08-03-2001) in deel 10405 nummer 41.

3. Publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Onroerende Zaak en aantekening kadastraal object

Blijkens het kadaster rusten op de Onroerende Zaak geen publiekrechtelijke beperkingen.

4. Opstalrecht RIT

Blijkens voormelde akte van levering met deel 9840 nummer 13 is ten behoeve van RIT en ten laste van NS een zakelijk recht van opstal gevestigd op het reeds vervallen kadastrale perceel met nummer 10803, hierna te noemen: **Opstalrecht RIT**, woordelijk luidend:

“8. OPSTALRECHT TEN BEHOEVE VAN RIT.

8.1. Bij deze vestigt NS Vastgoed ten behoeve van RIT een opstalrecht op de Ondergronden-NSV, welk opstalrecht door RIT wordt aanvaard tot het hebben, houden, onderhouden en instandhouden van de Opstallen-RIT op, boven en/of in de Ondergronden-NSV.

8.2. Het opstalrecht wordt geregeerd door de volgende bepalingen:

(i) het opstalrecht is eeuwigdurend;

(ii) ter zake van (de vestiging van) het opstalrecht is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd;

(iii) op het opstalrecht zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed; en

(iv) a. de bestemming van de Opstal-RIT op de Ondergrond-NSV, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, nummer 10803, is gebruik als railverkeers- en vervoersinfrastructuur;

b. de bestemming van de Opstal-RIT op de Ondergrond-NSV, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, nummer 10804, is gebruik als tunnel.

8.3. De economische gerechtigheid tot de Opstallen-RIT – voor zover bij deze akte niet anders is bepaald ten aanzien van kabels en leidingen – komt toen aan RIB.

8.4. RIT en RIB stellen vast dat de economische gerechtigheid tot de hiervoor bedoelde opstallen, kabels en leidingen overige werken wordt geregeerd door de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer.

8.5. Bij deze verleent RIT ten aanzien van de Opstallen-RIT de volmacht aan RIB als bedoeld in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer, welke volmacht door RIB wordt aanvaard.

8.6. Voor zover nodig draagt RIT bij deze over aan RIB, die van RIT aanvaardt de rechten ten aanzien van de Opstallen-RIT als in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer bedoeld.”

Het kadastrale perceel met nummer 10803 is onder meer vernummerd in de (thans reeds vervallen) kadastrale percelen met nummer 10953 en 10954. In voormelde akte van rectificatie met deel 10405 nummer 41 is het Opstalrecht RIT doorgehaald voor wat betreft het kadastrale perceel met nummer 10954. Het kadastrale perceel met nummer 10953 is onder meer vernummerd in het huidige perceel met kadastraal nummer 11797, zijnde de Onroerende Zaak.

NS en RIT gaan ervan uit dat het Opstalrecht RIT ten aanzien van de Onroerende Zaak reeds bij voormelde akte van rectificatie met deel 10405 nummer 41 doorgehaald is en stellen dat het Opstalrecht RIT thans niet rust op de Onroerende Zaak. Voor zover dit nog is benodigd doet RIT bij deze akte (alsnog) afstand van het Opstalrecht RIT als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub c Burgerlijk Wetboek, welke afstand NS hierbij aanvaardt.



5. Vergoeding en kosten

1. Connexxion heeft de Afkoopsom betaald door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van de notaris voor wie de Akte wordt verleden. NS verleent aan Connexxion kwijting voor de betaling van de Afkoopsom.
2. De notariële kosten ter zake de Akte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Connexxion.
3. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het RVO, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Connexxion. Ingeval voor de berekening van de overdrachtsbelasting in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat NS of zijn rechtsvoorganger(s) de Onroerende Zaak heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet aftrekbare omzetbelasting, is Connexxion verplicht aan NS uit te keren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

D. DE OPSTALVOORWAARDEN

De vestiging van het RVO geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. Duur van het RVO

Het RVO gaat in op een juli tweeduizend twintig (01-07-2020) en is gevestigd voor de duur van de Concessie, te weten tot en met vier september tweeduizend zevenentwintig (04-09-2027), tenzij Eigenaar en Opstaller overgekomen zijn de duur van het RVO te verlengen.

Wanneer de tijd waarvoor het RVO is gevestigd, is verstreken en de Opstaller het Registergoed niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het RVO doorlopen, tenzij de Eigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip, te weten: vier maart tweeduizend achtentwintig (04-03-2028), doet blijken dat hij het RVO als geëindigd beschouwt.

2. De Retributie/Afkoopsom

1. De Opstaller is ter zake het RVO de Afkoopsom aan de Eigenaar verschuldigd.
2. De Afkoopsom bedraagt zevenduizend zeven euro (€ 7.007,00).
De Opstaller is geen andere periodieke Retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

3. Overige bepalingen RVO

Voorts zijn op de het RVO de volgende bepalingen uit de Overeenkomst van toepassing, woordelijk luidend:

“Artikel 5. Bestemming en bijzondere bepalingen

1. *Het door de Eigenaar toegestane gebruik van de Opstal(len) is: de aanleg, het in eigendom hebben, gebruiken en in stand houden van Infra. De Eigenaar staat toe dat Opstaller de Infra 24 uur per dag, 7 dagen per week mag gebruiken voor het opladen van bussen. Tevens zal de Eigenaar zorgdragen dat Opstaller toegang heeft tot de laadpalen en er voldoende ruimte beschikbaar blijft op het perceel waarvan de Onroerende Zaak deel uitmaakt en het busstation, zodat Opstaller niet gehinderd wordt bij het manoeuvreren om met de bussen bij de laadpalen te komen. De Opstaller is verplicht de Opstal(len) dienovereenkomstig te gebruiken.*
2. *De Opstal(len) is/zijn vanaf de ingangsdatum van het recht van Opstal voor risico van de Opstaller.*
3. *De Eigenaar wijst de Vervoerder op het bepaalde in artikel 19 en volgende van de Spoorwegwet, op de artikelen 10 en 11 van het Besluit bijzondere spoorwegen (Bbs) en op de Regeling omgevingsregime bijzondere spoorwegen, respectievelijk de daarvoor op enig moment in de plaats tredende regelgeving.*
4. *De Opstaller zal de Infra in goede staat houden waarbij rekening dient te worden*



gehouden met de ligging en het aanzicht van de omgeving. Met betrekking tot het —
aanzicht komen de Opstaller en de Eigenaar het volgende overeen: _____

- antraciet grijs _____
 - anti graffiti coating _____
 - merkaanduiding/vermelding van naam fabrikant, vermelding naam _____
- Connexion/Transdev, inclusief vermelding contactgegevens voor storingsen e.d., is —
toegestaan, evenals – indien aan de orde – logo/naam eventuele _____
subsidieverstrekker. _____

Artikel 6. Verbruikskosten, lasten en belastingen _____

1. Voor rekening van de Opstaller komen de kosten van het gebruik van gas, water en —
elektriciteit (o.a. stroomvoorziening) ten behoeve van de Onroerende Zaak en de —
Opstal(len), waaronder begrepen de kosten van het aangaan van overeenkomsten —
tot levering, de kosten voor eventuele aansluitingen en het installeren van een eigen —
meter en de meterhuur. De Opstaller dient zelf de overeenkomsten tot levering met —
de betrokken instanties af te sluiten en bij einde van de Overeenkomst te —
beëindigen. De Opstaller zal geen gas, water en/of elektriciteit betrekken/afnemen —
van het stationsgebouw. _____
2. De Eigenaar is niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook, voor _____
tekortkomingen in, dan wel stagnatie door welke oorzaak dan ook in de aanvoer van
gas, water, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen, tenzij veroorzaakt door de —
Eigenaar. Boetes, onkosten en schade veroorzaakt door of verschuldigd wegens —
handelingen van de Opstaller in strijd met de voorschriften van een leverancier van —
een nutsvoorzieningen komen ten laste van de Opstaller. _____
3. Voor rekening van de Opstaller komen alle zakelijke lasten, rechten en belastingen —
die, onder welke benaming ook, op of wegens de eigendom van de Opstal(len) en/of
het recht van Opstal worden geheven. Voorzover deze lasten, rechten en _____
belastingen door de betreffende instanties niet direct aan de Opstaller maar aan de —
Eigenaar in rekening worden gebracht, zal de Eigenaar deze rekeningen en facturen
zo spoedig mogelijk, binnen de betalingstermijn, aan de Opstaller doorsturen. De —
Opstaller is gehouden de door de Eigenaar aan hem in dit verband doorgestuurde —
rekeningen en facturen op eerste schriftelijk verzoek aan de Eigenaar te voldoen. —
De Opstaller vrijwaart de Eigenaar voor de gevolgen van niet of niet-tijdige betaling —
van de hier bedoelde lasten en belastingen, behalve voor zover de niet-tijdige —
betaling het gevolg is van het niet tijdig doorsturen van de rekening of factuur. _____

Artikel 7. Voorzieningen en (andere) kabels en leidingen _____

1. De Eigenaar heeft de Opstaller door middel van het als **bijlage 2** aangehechte —
overzicht geïnformeerd over de hem bekende kabels en leidingen die in de —
Onroerende Zaak aanwezig kunnen zijn en niet vallen onder de Belemmeringenwet —
Privaatrecht en de Telecommunicatiewet en over de daarmee samenhangende —
vergunningen en contracten. De Eigenaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid —
voor de juistheid en volledigheid van bedoeld overzicht. _____
2. De Opstaller verklaart ermee bekend te zijn dat naast de onder lid 1 bedoelde ook —
aan de Eigenaar onbekende kabels en leidingen in/op de Onroerende Zaak —
aanwezig kunnen zijn, die eigendom zijn van derden. _____
3. De Opstaller is verplicht de aanwezigheid van kabels en leidingen in de Onroerende
Zaak en de Opstallen te dulden en eventueel met derden afgesloten regelingen te —
aanvaarden en te dulden dat derden de kabels en leidingen houden, onderhouden —
en instandhouden. De Eigenaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten —
aanzien van welke kabel en leiding dan ook. _____
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 is de Eigenaar gerechtigd om – zonder
medewerking of toestemming van de Opstaller – derden (al dan niet behorende tot —



het concern) toe te staan kabels en leidingen op of in de Onroerende Zaak te leggen. Opstaller is verplicht ook zijn medewerking te verlenen voor het toestaan en/of aanbrengen van kabels en leidingen in de Opstallen, tenzij de Opstaller kan aantonen dat er een reële kans bestaat dat dit leidt tot verminderd en/of belemmerd gebruik van de Opstallen.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

1. Zonder voorafgaande schriftelijke ontheffing van de Eigenaar is het de Opstaller niet toegestaan om:
 - a. de in de Akte genoemde bestemming en/of de daaraan gekoppelde voorwaarden, parameters en volumes van de Opstallen te wijzigen, waaronder uitdrukkelijk niet wordt verstaan het vervangen van een laadpaal binnen de kaders als opgenomen in artikel 5 lid 4 en/of het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;
 - b. handelingen te (laten) verrichten in strijd met de in de Akte genoemde bestemming;
 - c. de Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen;
 - d. de Opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken overeenkomstig de in de Akte genoemde bestemming;
 - e. het aanzicht van de Opstallen zoals verwerkt in artikel 5 lid 4 – daaronder begrepen de kleurstelling – te wijzigen;
 - g. op de Onroerende Zaak en/of de Opstallen andere gebouwen en/of werken aan te (doen) brengen dan gemeld respectievelijk voorzien in de Akte;
 - h. enigerlei vorm van reclame-uitingen op, aan en/of bij de Opstallen aan te (doen) brengen, anders dan vermeld in artikel 5 lid 4;
 - i. (GSM)antennes op de Onroerende Zaak en/of de Opstallen aan te (doen) brengen;
 - j. draadloze communicatieapparatuur op of in de Onroerende Zaak en/of de Opstallen te (doen) aanbrengen, noch van dergelijke apparatuur (doen) gebruikmaken, indien zulks naar het oordeel van de Eigenaar het treinverkeer en/of daaraan dienstbare werken en/of voorzieningen zou kunnen verstoren; normaal particulier gebruik van draadloze communicatiemiddelen wordt geacht niet te verstoren.
2. Het is de Opstaller niet toegestaan:
 - a. op of aan de Onroerende Zaak en/of de Opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder danwel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt;
 - b. zijn bedrijf en/of activiteiten in of op de Onroerende Zaak en/of de Opstallen uit te (doen) oefenen zonder de daartoe vereiste vergunningen, toestemmingen of goedkeuringen, publiekrechtelijk of anderszins.
3. Het recht van Opstal mag zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar niet (geheel of gedeeltelijk) worden vervreemd, waaronder wordt begrepen overdragen, toebedelen of inbrengen, splitsen door overdracht, toedelen of inbrengen van het recht van Opstal, splitsen in appartementsrechten of in onderopstal uitgeven of het bezwaren van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen en/of het recht van Opstal met beperkte rechten anders dan met het recht van hypotheek. Indien goedkeuring wordt verleend tot het bezwaren van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen en/of het recht van Opstal met beperkte rechten als hiervoor bedoeld, zal de Opstaller ervoor zorgen dat in de akte van vestiging van het betreffende beperkte recht wordt opgenomen dat het desbetreffende beperkte recht zal eindigen indien het recht van Opstal eindigt.



4. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar is de Opstaller niet – bevoegd: _____
- de Onroerende Zaak en/of de Opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren; _____
 - overeenkomsten aan te gaan waardoor de Onroerende Zaak, de Opstallen _____ en/of het recht van Opstal voor rekening en risico van een derde zal zijn; _____
 - andere overeenkomsten aan te gaan waardoor het genot of gebruik van de _____ Onroerende Zaak, of het recht van Opstal aan derden wordt gegeven, _____ danwel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de _____ hiervoor vermelde rechtshandelingen. _____
- Indien goedkeuring wordt verleend tot het aangaan van een overeenkomst als _____ hiervoor bedoeld, zal de Opstaller in die overeenkomst dienen te bedingen dat de _____ overeenkomst zal zijn beëindigd indien het recht van Opstal eindigt. _____

Artikel 9. Feitelijke en juridische staat van aflevering _____

- De Opstaller aanvaardt de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich ten tijde _____ van de feitelijke ingebruikname bevindt, ook voor wat betreft de milieukundige _____ toestand van de Onroerende Zaak, daaronder ook begrepen het grondwater, en de _____ eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen en _____ ondergrondse tanks in, op of boven de Onroerende Zaak, hierna te noemen: **de _____ Milieukundige Toestand.** _____
- De Eigenaar staat er niet voor in dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door _____ de Opstaller beoogde gebruik. De Eigenaar staat jegens de Opstaller niet in voor de _____ afwezigheid van enig (verborgen) gebrek, dat het gebruik van de Onroerende Zaak, _____ of daarin/daarop aangebrachte/aan te brengen voorzieningen, mocht verhinderen of _____ verminderen. _____
- In afwijking van het bepaalde in artikel 7:17 BW staat de Eigenaar niet in voor de _____ eigenschappen voor de Onroerende Zaak. Het al dan niet aanwezig zijn van de voor _____ het huidige en/of door de Opstaller beoogde gebruik van de Onroerende Zaak _____ benodigde eigenschappen, komt geheel voor rekening en risico van Opstaller. _____
- Indien de Onroerende Zaak of enig deel daarvan eigenschappen heeft of mist _____ respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook – waaronder _____ uitdrukkelijk begrepen de Milieukundige Toestand -, die het ten tijde van de _____ Overeenkomst gemaakte gebruik van de Onroerende Zaak in de weg staan danwel _____ het blijkt de Akte toegestane gebruik niet of niet zonder meer toestaan, dan zal: _____
 - dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding of vernietiging van de Overeenkomst _____ en/of de Akte of tot enigerlei verrekening; _____
 - de Opstaller de Eigenaar en/of het concern waar de Eigenaar onderdeel van _____ uitmaakt nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in _____ welke vorm dan ook. _____
- De Onroerende Zaak zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur-, _____ huurkoop-, pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en _____ ontruimd en ongevorderd zijn en zal voorts niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij _____ derden. _____

Artikel 10. Milieu _____

- De Opstaller is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem _____ kunnen worden gevegd teneinde verontreiniging of aantasting van de Onroerende _____ Zaak en de Opstallen te voorkomen, danwel indien de verontreiniging of aantasting _____ zich voordoet, de Onroerende Zaak te saneren of de aantasting en de directe _____ gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken, tenzij de _____ Opstaller aantoont dat de verontreiniging niet het gevolg is van de aanleg en/of het _____ gebruik van de Opstallen. De Opstaller is bovendien verplicht de Eigenaar terstond _____ op de hoogte te brengen indien zich een verontreiniging of aantasting voordoet of _____



- voor dreigt te doen. _____
2. Indien door de overheid of de Eigenaar bodemverontreiniging wordt verondersteld of de Eigenaar hier op andere gronden belang bij heeft, zal de Opstaller er aan _____ meewerken dat de overheid en/of de Eigenaar door het (doen) nemen van _____ bodemmonsters en/of het verrichten van onderzoek kan (doen) vaststellen of van _____ verontreiniging of aantasting van de Onroerende Zaak en de Opstallen sprake is. _____
 3. Indien en voorzover de Eigenaar en/of de overheid het noodzakelijk achten dat _____ maatregelen worden genomen om enige verontreiniging of aantasting weg te nemen danwel te beperken, zal Opstaller hieraan meewerken, zulks onverminderd zijn _____ eventuele overige verplichtingen die op hem rusten indien hij aansprakelijk is voor _____ deze verontreiniging of aantasting, in welk geval de hiermee gepaard gaande kosten voor rekening van de Opstaller zijn. _____

Artikel 11. Bodem/milieukundige toestand _____

1. Ter zake de Milieukundige Toestand van de Onroerende Zaak heeft een onderzoek _____ plaatsgevonden, waarvan de uitkomsten zijn beschreven in de rapportage(s) getiteld _____ verkennend bodemonderzoek Busstation Beverwijk d.d. 19 maart 2020 _____ (Nulonderzoek). Een kopie van het Nulonderzoek, waarmee partijen beiden _____ verklaren bekend te zijn, wordt aan de Overeenkomst als **bijlage 3** gehecht en _____ tevens aan de Akte. _____
2. Opstaller zal in de Akte de Milieukundige Toestand aanvaarden en zal eveneens _____ de eventuele gevolgen van de Milieukundige Toestand uitdrukkelijk aanvaarden in _____ de meest ruimte zin des woords en vaststellen dat die toestand het gebruik van de _____ Onroerende Zaak overeenkomstig de bestemming daarvan niet in de weg staat. _____ Voorts zal in de Akte worden bepaald dat die Milieukundige Toestand en _____ eventuele gevolgen _____ ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een _____ andere is en/of die gevolgen anders zijn dan partijen voor ogen staat _____ nimmer _____ aanleiding zijn tot ontbinding van de Overeenkomst van het Recht van opstal en/of _____ tot betaling van enige schadevergoeding door de Eigenaar en/of het concern waar _____ de Eigenaar onderdeel van uitmaakt. De Eigenaar en/of het Concern is evenmin _____ aansprakelijk voor al dan niet uit het Nulonderzoek blijkende aanwezigheid van _____ objecten/obstakels, daaronder begrepen puin of funderingsresten, in de bodem _____ en/of de geofysische gesteldheid van de bodem. _____
3. Onverminderd het in dit artikel bepaalde komen de kosten voor het verwijderen van _____ verontreiniging en/of objecten in de Onroerende Zaak, al dan niet blijkende uit het _____ Nulonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventuele hogere) _____ storkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor _____ rekening en risico van de Opstaller. _____
4. Het is de Opstaller bekend dat bij de taxatie van de waarde en daarmee bij het _____ vaststellen van de Retributie rekening is gehouden met de inhoud van het _____ Nulonderzoek en eventuele (na)zorgverplichtingen. _____
5. De Opstaller zal bij het eindigen van het recht van Opstal (om welke reden dan ook) _____ binnen één maand een door de Eigenaar goed te keuren bureau opdragen een _____ onderzoek te verrichten naar de mate van verontreiniging van de bodem behorende _____ tot de Onroerende Zaak, hierna te noemen: 'eindsituatie-onderzoek'. De kosten van _____ het eindsituatie-onderzoek zullen door de Opstaller worden gedragen. Indien uit het _____ eindsituatie-onderzoek (ten opzichte van de Nulonderzoek) blijkt dat de bodem _____ anders of meer is verontreinigd, is de Opstaller voor deze verontreiniging jegens de _____ Eigenaar aansprakelijk en dient de Opstaller voor eigen rekening en risico die _____ saneringswerkzaamheden te (doen) verrichten die nodig zijn om deze _____ verontreiniging te verwijderen, tenzij de Opstaller aantoont dat de verontreiniging _____ niet het gevolg is van de aanleg en/of het gebruik van de Opstallen. Indien de _____



Opstaller zijn verplichtingen ten aanzien van het eindsituatie-onderzoek en/of tot het verrichten van de saneringswerkzaamheden niet nakomt is de Eigenaar gerechtigd – dit eindsituatie-onderzoek en/of de saneringswerkzaamheden voor rekening en risico van de Opstaller te (laten) verrichten. De Opstaller vrijwaart de Eigenaar ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6. Dit artikel dient als onderdeel van de opstalvoorwaarden te worden opgenomen in de Akte.

Artikel 12. Belangen van de Eigenaar

1. De Onroerende Zaak is gelegen in een omgeving waar diverse belangen van de Eigenaar (mede als onderdeel van het NS concern) spelen, daaronder begrepen veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen.
2. In verband met het in lid 1 vermelde, is de Opstaller verplicht al die reglementen en voorschriften – hoe ook genaamd – na te leven die ten tijde van de ondertekening van de Akte of die nadien mochten bestaan en die strekken:
 - a. ter bevordering van de orde en veiligheid in en rond de stationsomgeving waar de Onroerende Zaak is gelegen en de reizigersbeleving;
 - b. ter voorkoming en bestrijding van brand;
 - c. ter voorkoming van gevaar, schade, letsel of hinder;
 - d. ter voorkoming van geluidsoverlast;
 - e. ter voorkoming van verontreiniging of aantasting van het milieu; en/of
 - f. ter bevordering van eenheid in bewegwijzering en/of tijdsaanduiding.

Artikel 13. Duur en einde

1. De duur van het recht van Opstal is bepaald in artikel 2 van de Overeenkomst.
2. Het recht van Opstal eindigt:
 - a. door het verstrijken van de bepaalde tijd zoals bepaald in artikel 2;
 - b. door opheffing van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW;
 - c. doordat de Eigenaar het recht van Opstal tussentijds opzegt met inachtneming van het gestelde in de Overeenkomst;
 - d. doordat de Opstaller het recht van Opstal tussentijds opzegt met inachtneming van het gestelde in de Overeenkomst;
 - e. doordat partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en Opstaller vervolgens afstand doet van het recht van Opstal;
 - f. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan.
3. De Eigenaar is gerechtigd het recht van Opstal door opzegging tussentijds te beëindigen in geval:
 - a. de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en/of de Akte;
 - b. van faillissement of surseance van betaling van de Opstaller;
 - c. de Eigenaar gegronde vrees heeft voor schade van de eigen reputatie als gevolg van (publicaties terzake de) bewezen betrokkenheid door de Opstaller bij ernstige strafbare feiten;
 - d. de Eigenaar of een andere aan de Eigenaar gerelateerde onderneming de Onroerende Zaak nodig heeft vanwege een (spoorweg)belang, voor de oprichting van bouwwerken en/of de uitvoering van bepaalde werken/werkzaamheden en/of voor ontwikkeling en/of verkoop en/of niet uit te stellen sanering van de Onroerende Zaak, welke sanering niet mogelijk is met instandhouding van de Opstallen en het recht van Opstal;
 - e. na ontvangst van de schriftelijke mededeling van de Opstaller dat het feitelijk gebruik van de Infra permanent is beëindigd dan wel bij beëindiging van het feitelijk gebruik van de Infra door de Opstaller voor een duur langer dan één (1) jaar;



4. De opzegtermijn voor de Eigenaar bedraagt ten minste een (1) jaar, met dien verstande dat in het geval van het in lid 3 onder a. en b. bepaalde de opzegtermijn ten minste een (1) maand bedraagt.
5. De opzegging door de Eigenaar zal binnen acht (8) dagen bij deurwaardersexploit worden betekend aan degene die als beperkt gerechtigde of als beslaglegger op het recht van Opstal in de openbare registers staan ingeschreven.
6. De Opstaller is gerechtigd het recht van Opstal door opzegging als bedoeld in lid 2 onder d. tussentijds te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden.
7. Zodra het recht van Opstal is beëindigd, zal de Eigenaar dit (doen) inschrijven in de Openbare Registers. Opstaller zal hiertoe onverwijld haar medewerking verlenen.
8. Iedere opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit.
9. De Opstaller heeft bij beëindiging geen recht op enige (schade)vergoeding of restitutie van betaalde vergoeding(en). Indien echter door Opstaller wordt opgezegd vanwege het feit dat de Onroerende Zaak naar objectieve maatstaven niet geschikt blijkt te zijn voor het beoogde gebruik, of door Eigenaar op grond van artikel 13 lid 3 onder d zal de Afkoopsom, althans het gedeelte dat is gerelateerd aan de oppervlakte van de Onroerende Zaak (niet zijnde interne kosten), naar evenredigheid worden terugbetaald.
10. De door de Vervoerder te realiseren Infra heeft een levensduur van 15 jaar, terwijl de resterende duur van de Concessie circa zeven jaar bedraagt. De duur van het opstalrecht is gelijk aan de duur van de Concessie (artikel 2). Met het oog op het in de overwegingen genoemde bestuursakkoord en duurzaamheid is door de concessieverlener in de Concessie de verplichting voor Koper opgenomen om aan het einde van de Concessie de eigendom van de Infra over te dragen aan de opvolgend concessiehouder, zodat de Infra gedurende de gehele levensduur van 15 jaar kan worden gebruikt ten behoeve van het openbaar vervoer. De Koper zal in dat verband ten minste 12 maanden voor het einde van de duur van het opstalrecht aan de Eigenaar een verzoek doen tot verlenging van de duur van het opstalrecht tot in totaal 15 jaar en tot een overdracht van het opstalrecht aan de opvolgend concessiehouder.

Artikel 14. Gevolgen einde en oplevering

1. De Opstaller is verplicht om de Onroerende Zaak in de oorspronkelijke staat terug te brengen met inachtneming van hetgeen artikelen 10 en 11 bepalen, vrij van hypotheek en vrij van overige lasten en beperkingen welke bij aanvang van het recht van Opstal niet op de Onroerende Zaak rustten, op te leveren. De Opstaller zal eventuele schade als gevolg van het niet conform deze bepaling opleveren aan de Eigenaar vergoeden.
2. Bij het eindigen van het recht van Opstal (om welke reden dan ook) dienen alle gebouwen, werken en beplantingen die gedurende het recht van Opstal op de Onroerende Zaak zijn gesticht of aangebracht, danwel bij aanvang van het recht van Opstal reeds aanwezig waren en – al dan niet tegen vergoeding – van de Eigenaar – of een derde zijn overgenomen, te worden verwijderd, tenzij deze – al dan niet tegen vergoeding – worden overgenomen door een derde die met de Eigenaar overeenstemming heeft bereikt over gebruik van de Onroerende Zaak, onder welke titel dan ook.

Artikel 15. Aansprakelijkheid en vrijwaring

De Opstaller is aansprakelijk voor en vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, danwel opruimen –



van de Onroerende Zaak en de Opstallen of delen daarvan. Tevens vrijwaart de Opstaller de Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 6:174 BW en tegen alle risico's — en aanspraken voortvloeiende uit de huidige en toekomstige toestand — waaronder de — Milieukundige Toestand — van de Onroerende Zaak, de Opstallen en de omgeving, — ongeacht of die toestand een andere is dan beschreven is in het Nulonderzoek, tenzij de — Opstaller aantoont dat de verontreiniging niet het gevolg is van de aanleg en/of het — gebruik van de Opstallen. —

Artikel 16. Aanvaarding lasten en beperkingen

Aan deze Overeenkomst is een bijlage gehecht met de aan de Eigenaar bekende — bijzondere lasten en beperkingen, welke de Opstaller hierbij uitdrukkelijk aanvaardt — (bijlage 4). Door ondertekening van de Overeenkomst aanvaardt Opstaller uitdrukkelijk — voormelde bijzondere lasten en beperkingen — alsmede die welke na eigen onderzoek — voor Opstaller kenbaar zijn of hadden kunnen zijn en/of voor hem geen wezenlijk — zwaardere belasting betekenen. De Eigenaar staat niet in voor de afwezigheid van hem — niet bekende kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (al dan niet ontstaan door — verjaring), kettingsbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen. Tevens is van — toepassing de kwalitatieve verplichting t.b.v. Railinfrastrust B.V. als omschreven in artikel — 17. —

Artikel 17. Kwalitatieve verplichting t.b.v. Railinfrastrust BV

De Opstaller is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat de Onroerende Zaak is — belast met, en aan de Opstaller wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve — verplichting, inhoudende de verplichting van de Opstaller te dulden dat de besloten — vennootschap Railinfrastrust B.V., gevestigd te Utrecht als goederenrechtelijke — gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in de — Onroerende Zaak voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve — verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij de Eigenaar de Onroerende — Zaak verkreeg. Op die akte zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed als — vermeld in de in de vorige volzin bedoelde akte, in welke Algemene Voorwaarden deze — kwalitatieve verplichting nader is uitgewerkt in artikel 13. Bij overeenkomst tussen — Eigenaar enerzijds en ProRail (als opvolger van RIB) en RIT anderzijds de dato 18 april — 2019 is de kwalitatieve verplichting nader uitgewerkt en geduid zodat zij vanaf die datum — wordt omschreven conform aangehechte tekst (bijlage 5), welke verplichtingen in de akte — van vestiging ten behoeve van RIT zullen worden overeengekomen als een kwalitatieve — verplichting als bedoeld in art 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. —

Artikel 18. Eigenschappen en gebreken van de Onroerende Zaak

De Eigenaar heeft de Opstaller uitdrukkelijk erop gewezen dat hij de Onroerende Zaak — nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve de Opstaller niet heeft kunnen informeren — over eigenschappen dan wel gebreken aan de Onroerende Zaak waarvan hij op de — hoogte zou zijn geweest als hij de Onroerende Zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader — komen dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van de — Opstaller en daarbij is bij de vaststelling van de Retributie rekening gehouden. Om dit — risico van de Opstaller te beperken heeft de Eigenaar de Opstaller in gelegenheid gesteld — om een (bouwkundige) inspectie uit te voeren. —

Enzovoorts

Artikel 20. Overdraagbaarheid van rechten

De voor de Opstaller uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten zijn hoogstpersoonlijk — en derhalve niet overdraagbaar of verpandbaar en de Eigenaar zal nimmer gehouden zijn — mee te werken aan vestiging van het recht van Opstal ten behoeve van een ander dan de — Opstaller. —

Artikel 21. Bedingen

1. In de Akte wordt vermeld dat de in de Overeenkomst vermelde verplichtingen voor —



de Opstaller om iets te doen of niet te doen ten aanzien van het recht van Opstal/de Onroerende Zaak, als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW zullen overgaan op degenen die het recht van Opstal onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen die van de Opstaller een recht tot gebruik van de Opstal zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

2. Ten aanzien van alle in de Overeenkomst vermelde verplichtingen voor de Opstaller geldt dat, voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het recht van Opstal, de Opstaller verplicht is deze bij overgang of overdracht van het recht van Opstal aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vevat, op verbeurte van een directe opeisbare boete van Euro 25.000, onverminderd het recht van de Eigenaar om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. "

Artikel 22. Boetebeding

1. Indien en zodra de Opstaller in gebreke is met de betaling van enig door hem aan de Eigenaar verschuldigd bedrag, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd van twee procent (2%) van het verschuldigde bedrag voor elke maand of gedeelte daarvan dat Opstaller in gebreke is, onverminderd het recht van de Eigenaar op nakoming, de vergoeding van meer geleden schade (waaronder mede begrepen buitengerechtigde kosten a vijftien procent (15%) en de wettelijke rente) en/of ontbinding.
2. Indien de Opstaller enige verplichting die voortvloeit uit de Overeenkomst, niet zijnde een in het vorige lid genoemde verplichting, toerekenbaar niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Eigenaar de Opstaller, onverminderd haar recht op nakoming, vergoeding van meer geleden schade en/of ontbinding, een boete opleggen van Euro 25.000. Deze boete zal niet eerder worden opgelegd dan na een behoorlijke ingebrekestelling.

Artikel 23. Bijlagen

Bij de Overeenkomst horen de volgende bijlagen, welke onlosmakelijk daarvan onderdeel uitmaken:

1. Verkooptekening (indien sprake is van een gedeeltelijk kadastraal perceel).
 2. Overzicht als bedoeld in artikel 7 lid 1 van aan de Eigenaar bekende kabels en leidingen
 3. Nulonderzoek
 4. Overzicht van aan de Eigenaar bekende bijzondere lasten en verplichtingen als bedoeld in artikel 16
 5. Tekst aangevulde kwalitatieve verplichting spoorse voorzieningen
- In geval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. De Vervoerder verklaart met de bijlagen bekend te zijn en de inhoud daarvan te aanvaarden."

E. KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING OPSTALVOORWAARDEN

1. Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn de hiervoor in artikel D.3 vermelde verplichtingen van NS hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeengekomen, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, te weten Connexion, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

2. Kettingbeding

NS is jegens Connexion verplicht om het hiervoor in artikel D.3 en dit artikel E.2 bepaalde als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de



Onroerende Zaak aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien NS tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Connexion, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Connexion bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak heeft overgedragen met inachtneming van artikel D.3 en dit artikel E.2 dan is die rechthebbende jegens Connexion bevrijd van en gekweten voor de in artikel D.3 en dit artikel E.2 vermelde verplichtingen.

F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

a. voormelde akte van levering met deel 9840 nummer 13, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“ **10. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.**

10.1. Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijke Wetboek overeen, houdende de verplichtingen van NSVastgoed te dulden dat RIT als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Registergoederen-NSV en de Ondergronden-NSV, de Voorzieningen heeft, houdt, onderhoudt en in stand houdt.

Op de kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed.

Het hiervoor bepaalde is eveneens van toepassing op de Opstallen-NSV.”

Enzovoorts

“**10.3.** De sub 10.1 en de sub 10.2 bedoelde kwalitatieve verplichtingen van NSVastgoed gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijke Wetboek ten behoeve van RIT in geval van een goederenrechtelijke overdracht van (een gedeelte van) de railverkeers- en vervoersinfrastructuur.

10.4. RIB is in economische zin gerechtigd tot de sub 10.1 en de sub 10.2 bedoelde Voorzieningen voor zover deze zijn aangebracht op, boven, in en/of aan de desbetreffende onroerende zaken.”

b. voormelde akte van rectificatie met deel 10405 nummer 41, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“4. Voor zoveel nodig komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds bij deze de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in 10.1, 10.3 en 10.4 van de Akte overeen voor wat betreft de Registergoederen-NSV, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, nummer 10953.

De in de Akte in 10.1, 10.3 en 10.4 bedoelde kwalitatieve verplichtingen worden geacht niet overeengekomen te zijn voor wat betreft de Registergoederen-RIT, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, nummers 10952, 10954 en 10956.”

Aanvaarding



Partijen aanvaarden alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen _____
uitdrukkelijk. _____

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan NS verplicht is deze aan Connexxion op te leggen, worden deze verplichtingen, – lasten en/of beperkingen bij deze aan Connexxion opgelegd. _____

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) – moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door NS bedongen – en door NS ten behoeve van die derde(n) aanvaard. _____

G. KWALITATIEVE VERPLICHTING

In voormelde akte van levering met deel 9840 nummer 13 mede in verband met de akte – van rectificatie met deel 10405 nummer 41 zijn NS en RIT, een kwalitatieve verplichting – in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen ten aanzien van – (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, inhoudende de verplichting van NS om te _____
dulden dat RIT als goederenrechtelijk gerechtigde tot de railverkeers- en _____
vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Onroerende Zaak voorzieningen heeft, _____
houdt, onderhoudt en in standhoudt, hierna te noemen: **de Kwalitatieve Verplichting**. _____
RroRail is economisch gerechtigd tot voornoemde voorzieningen. Bij overeenkomst de _____
dato achttien april tweeduizend negentien (18-04-2019) hebben NS, RIT en ProRail de –
voorwaarden en bepalingen waaronder de Kwalitatieve Verplichting is overeengekomen –
gewijzigd en nader ingevuld, ten gevolge waarvan de tekst van de Kwalitatieve _____
Verplichting als volgt zal komen te luiden: _____

“Kwalitatieve verplichting ten behoeve van Railinfratrust B.V.

*Koper is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte is belast met, en aan koper wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, inhoudende de verplichting van koper te dulden dat Railinfratrust B.V. (RIT) als goederenrechtelijke _____
gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in het _____
verkochte Voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve _____
verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij verkoper het verkochte _____
verkreep. Op die akte zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed als _____
vermeld in de in de vorige volzin bedoelde akte, in welke Algemene Voorwaarden deze –
kwalitatieve verplichting nader is uitgewerkt alsmede de aan deze kwalitatieve _____
verplichting door NS Vastgoed enerzijds en ProRail (als opvolger van RIB) en RIT _____
anderzijds gegeven uitleg die van heden als volgt wordt omschreven: _____*

“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 ProRail) een of meer Voorzieningen, heeft, houdt, –
onderhoudt, instandhoudt, **vervangt, vernieuwt, verwijdt en, ter vervanging** _____
van bestaande voorzieningen, aanbrengt 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 ProRail te doen uitoefenen. _____

*(ii) ProRail is de economische gerechtigde tot de Voorzieningen **en dienaangaande bevoegd alle beheer- en beschikkingsdaden te verrichten met betrekking tot de voorzieningen, alsmede kosteloos toegang verkrijgt 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 ProRail, ProRail 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 ProRail, ProRail 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 ProRail 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 ProRail, 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 (dwerg)seinen.

(viii) In het sub (vii) bedoelde geval, zal, indien ten gevolge van de verplaatsing tevens sprake is van een gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de desbetreffende Voorziening, ProRail 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. (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 ProRail tevens sprake is van een gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de desbetreffende Voorziening, zijn de kosten van die vernieuwing voor rekening van ProRail.

(ix) Indien ProRail als economisch gerechtigde een Voorziening wenst te vervangen, te verwijderen of, ter vervanging van bestaande voorzieningen, aan te brengen, 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 ProRail, 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 ProRail hogere —
kosten met zich brengt dan een vervanging van de desbetreffende Voorziening op —
de oorspronkelijke plaats, zal NSVastgoed het meerdere aan ProRail vergoeden. —
(x) Voordat aan het sub (viii) en (ix) bepaalde uitvoering kan worden gegeven, dient —
overeenstemming te zijn bereikt tussen NSVastgoed en ProRail over de hoogte van —
de desbetreffende vergoeding. —

Bereiken NSVastgoed en ProRail 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. —

ProRail is bevoegd een Voorziening weg te nemen, mits ProRail alle schade ten —
gevolge van het wegnemen herstelt. —

Indien ten gevolge 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 ProRail 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 ProRail 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." —

Enzovoorts

"13.3. Indien: —

a. RIT haar goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de railverkeers- en —
vervoersinfrastructuur of een gedeelte daarvan vervreemdt; en/of —

b. ProRail 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. —
Onder Voorzieningen worden in dit verband verstaan: —

Glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, —

(boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen - en eventuele daarbij —

behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen -, voedings- en —

relaiskasten, duikers, lichtmasten, meterpalen, railverkeersborden, —

overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of -luifels, hekwerken, —



voor zover het een wettelijke afsluiting van de spoorweg is, blusvoorzieningen en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen, die in economische zin aan ProRail 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 ProRail en die in goederenrechtelijke zin zullen toebehoren aan RIT en die zijn gelegen in, op of boven een Ondergrond-NSV.

NS, RIT en ProRail komen hierbij overeen en aanvaarden de hiervoor onder G. aangehaalde verplichtingen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

H. OVERIG

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

1. NS verklaart aan Connexxion dat zij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Partijen garanderen dat de vestiging van het RVO plaatsvindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming van de Onroerende Zaak.
2. Partijen doen samen geen verzoek om de vestiging van het RVO als een met omzetbelasting belaste verhuur aan te merken, zodat geen omzetbelasting ter zake de vestiging van het RVO is verschuldigd.
3. Ter zake de vestiging van het RVO is overdrachtsbelasting verschuldigd. Partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de waarde van het RVO zeventien duizend euro (€ 7.007,00) bedraagt. Uitsluitend voor de berekening van de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt de Afkoopsom voor de vestiging van het RVO afgerond naar beneden op vijftig euro (€ 50,00), zodat ter zake van de verkrijging van het RVO door Connexxion vierhonderdtwintig euro (€ 420,00) is verschuldigd.

Openbare registers

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen wordt de vestiging van het RVO geëffectueerd, waarna het RVO in de kadastrale registratie op naam wordt gesteld van Connexxion.

Volmachten

Van de volmacht van Connexxion blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht (**Bijlage 3**).

Van de volmacht van NS blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht (**Bijlage 4**).

Van de volmacht van RIT blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht (**Bijlage 5**).

Van de volmacht van ProRail blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht (**Bijlage 6**).

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende



gevolgen. De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen—
en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen —
met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door —
de comparant en door mij, notaris, ondertekend. _____
De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, _____
om vijftien uur en dertig minuten. _____
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

