



VHN Notarissen B.V.
Vrijthof 19
6211 LD Maastricht
Tel.: 043 - 3298100
Fax: 043 - 3298111
E-mail: maastricht@vhn-notarissen.nl

LEVERING

Heden, zeven november tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Irene-----
Cornelia Willemina Willemsen, notaris te Heerlen: -----

1. mevrouw Lisette Maria Lodevicus MEIJERINK-LAMBRICHTS, geboren te----
Geleen op negen februari negentienhonderd eenentachtig, kantooradres: Ruys de
Beerenbroucklaan 27 te 6417 CC Heerlen, -----
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten -----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: -----
M7 EREIP IV DUTCH PROPCO 2 B.V., gevestigd te Amsterdam,-----
kantoorhoudende te 1081 JK Amsterdam, Amstelveenseweg 760, postadres:-----
Generaal Vetterstraat 72, 1059 BW Amsterdam (ingeschreven in het-----
handelsregister onder nummer 67487157) en als zodanig deze rechtspersoon ---
rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----
2. mevrouw MONICA ADRIANA CORNELIA JOHANNA **DICTUS**, [REDACTED]

[REDACTED]
te dezen handelende in haar hoedanigheid van vastgoedjurist van de afdeling ---
REO van de Gemeente Heerlen en in haar hoedanigheid van schriftelijk -----
gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: -----
GEMEENTE HEERLEN, gevestigd te Heerlen, kantoorhoudende te 6411 HP-
Heerlen, Geleenstraat 27, postadres: Postbus 1, 6400 AA Heerlen, (ingeschreven
in het handelsregister onder nummer 14128451) en als zodanig deze -----
publiekrechtelijke rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende, -----
handelend ter uitvoering van het mandaatbesluit van de gemeente Heerlen de---
dato twee november tweeduizend achttien (registratienummer: INT-18001391- -
12), welk mandaatbesluit ter uitvoering is van het besluit van het college van ---
burgemeester en wethouders de dato vijfentwintig september tweeduizend -----
achttien (registratienummer: BWB-18002652) en de gemeenteraad van de -----
gemeente Heerlen de dato eenendertig oktober tweeduizend achttien -----
(registratienummer: BWV-18003342).-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:-----
DEFINITIES-----

Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: -----

- **Akte:** deze akte;-----
- **Due Diligence Onderzoek:** het door Koper verrichte due-diligenceonderzoek---
naar onder meer de feitelijke, bouwtechnische, juridische, fiscale, financiële, ---
milieukundige staat van het Registergoed, zulks onder meer op basis van de -----



- Verkoopinformatie; -----
- **Huurovereenkomsten:** de in de Verkoopinformatie opgenomen -----
huurovereenkomsten, genoegzaam bekend aan Partijen;-----
 - **Koop:** de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koopovereenkomst met -
betrekking tot het Registergoed, als bedoeld in artikel 7:1 van het Burgerlijk-----
Wetboek; -----
 - **Koopovereenkomst:** de onderhandse akte waarin de Koop is vastgelegd, zoals -
die op vijf november tweeduizend achttien tussen Partijen is gesloten, van welke
onderhandse akte een kopie aan de Akte zal worden vastgehecht;-----
 - **Koopprijs:** de door Koper voor het Registergoed aan Verkoper te betalen -----
koopprijs; -----
 - **LOI:** de door Koper en Verkoper voor akkoord getekende *letter of intent* de dato
dertien september tweeduizend achttien, houdende de hoofdlijnen en -----
uitgangspunten voor de Koop;-----
 - **Koper:** Gemeente Heerlen, voornoemd; -----
 - **Notaris:** mr. Irene Cornelia Willemina Willemsen, notaris bij VHN Notarissen -
B.V. te Heerlen, of haar waarnemer of opvolger, of een andere door Partijen-----
aangewezen notaris; -----
 - **Openbare Registers:** de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in
artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Kadasterwet. Deze openbare registers worden -
gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld
in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster. Tenzij anders vermeld wordt in de -
Akte verstaan onder Openbare Registers uitsluitend het register *Onroerende* ----
Zaken Hypotheken 4; -----
 - **Partijen:** Verkoper en Koper; -----
 - **Registergoed:** Registergoed 1 en Registergoed 2 tezamen; -----
 - **Registergoed 1:** het tijdelijke recht van erfpacht, ingegaan op negentien april ---
negentienhonderd éénnegentig en eindigend op éénendertig mei tweeduizend -
vijfenvierzig, van het perceel grond, in eigendom toebehorend aan de besloten --
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V., plaatselijk----
bekend Parallelweg 2 en 2A, 6411 ND Heerlen en Stationsplein 2 en 2A, 6411 --
NE Heerlen, kadastraal bekend gemeente **Heerlen**, sectie **D**, nummer **9853**, ----
groot dertien are en zevenentwintig centiare (13a 27ca), met de rechten van de --
erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een -----
kantoorgebouw met toebehoren; -----
 - **Registergoed 2:** het tijdelijke recht van erfpacht, ingegaan op één juni -----
negentienhonderd vierennegentig en eindigend op éénendertig mei tweeduizend
vijfenvierzig, van een perceel grond, in eigendom behorend aan de besloten ----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V., plaatselijk----
bekend Parallelweg (ongenummerd) te Heerlen en Stationsplein (ongenummerd)
te Heerlen, kadastraal bekend gemeente **Heerlen**, sectie **D**, nummer **9852**, groot
vier are en achtenzeventig centiare (4a 78ca), met de rechten van de erfpachter --
op de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit vijftig (50) -----
parkeerplaatsen (waarvan er zevenenveertig (47) effectief als zodanig kunnen ---
worden gebruikt); -----
 - **Verkoopinformatie:** het geheel van informatie zoals samengesteld door -----



Verkoper, dat al dan niet digitaal aan Koper ter beschikking is gesteld, de-----
informatie die daaraan voorafgaand of die in aanvulling of correctie daarop is ---
nagezonden aan Koper en/of waarvan mededeling wordt gedaan dat deze elders-
ter inzage lag teneinde Koper in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten)---
doen naar het Registergoed, alsmede alle openbaar toegankelijke informatie in --
de openbare registers, het handelsregister, www.ruimtelijkeplannen.nl, de-----
antwoorden van Verkoper op de vragen door Koper aan Verkoper gesteld in het
kader van haar Due Diligence Onderzoek en voorts alle informatie welke als ----
algemeen bekende informatie mag worden beschouwd; -----

- **Verkoper:** M7 EREIP IV Dutch PropCo 2 B.V., voornoemd. -----

INTERPRETATIE -----

1. In de Akte hebben de met hoofdletters aangeduide termen en begrippen de-----
betekenis die daaraan is toegekend onder het kopje “Definities”. -----
2. Tenzij in de Akte uitdrukkelijk anders is bepaald, geldt bij de interpretatie van de
Akte het volgende: -----
 - de kopjes van artikelen, (of onderdelen daarvan) in of bij de Akte zijn slechts
opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en hebben geen invloed --
op de interpretatie ervan; -----
 - een verwijzing naar een persoon geldt als een verwijzing naar een natuurlijk
persoon, een personenvennootschap en een rechtspersoon; -----
 - het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en
een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten---
een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa. -----

KOOPOVEREENKOMST -----

1. Tussen Verkoper en Koper is een overeenkomst van verkoop en koop gesloten, -
die schriftelijk is vastgelegd in de Koopovereenkomst. -----
2. De Koop is niet ingeschreven in de Openbare Registers. -----

LEVERING REGISTERGOED -----

Verkoper levert ter uitvoering van de Koopovereenkomst aan Koper die bij dezen---
aanneemt: de gerechtigdheid tot het Registergoed.-----

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING -----

De Koopprijs van het Registergoed bedraagt: **een miljoen zeshonderdduizend euro**
(€ 1.600.000,-). -----

OMZETBELASTING -----

Over de Koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.-----

BETALING EN KWIJTING-----

Koper heeft de Koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en
de Akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van
VHN Notarissen B.V. te Heerlen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de ----
Koopovereenkomst. -----

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en alle overige
bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijkens de door mij, Notaris, ----
opgestelde nota van afrekening. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

De gerechtigdheid tot het Registergoed is door Verkoper verkregen door de -----
inschrijving in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zestien in



register **4** in deel **69669** nummer **111**, van een afschrift van een tot levering -----
bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, houdende kwijting voor de koopsom, -
welke akte op zestien december tweeduizend zestien voor mr. A.A.J. van Heesen,---
notaris te Amsterdam, is verleden. -----

BEPALINGEN EN BEDINGEN -----

GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED -----

Artikel 1 -----

1. Koper is voornemens het Registergoed te gebruiken als kantoor en/of (tijdelijke)
commerciële ruimten en Koper heeft in het kader van zijn Due Diligence -----
Onderzoek zelf vastgesteld dat het Registergoed over de eigenschappen beschikt
die nodig zijn voor voormeld gebruik.-----
2. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de geschiktheid van het ----
Registergoed voor het door Koper beoogde gebruik. -----
3. Koper en door hem aangewezen adviseurs/deskundigen zijn door Verkoper in de
gelegenheid gesteld om het Due Diligence Onderzoek uit te voeren en Verkoper
heeft in dat kader aan Koper ter inzage en ter bestudering de Verkoopinformatie
verstrekkt en desgevraagd op de door Koper gestelde vragen antwoord gegeven --
en input geleverd. Verkoper verklaart daarmee aan Koper met betrekking tot het
Registergoed al die inlichtingen en documentatie te hebben verschaft die naar de
huidige opvattingen en in het licht van het “as is, where is”-karakter van de ----
onderhavige transactie ten aanzien van de feitelijke, juridische, fiscale, -----
milieukundige (waaronder begrepen de milieukundige staat van de bodem en het
grondwater van het Registergoed alsmede de aanwezigheid van asbest en andere
voor de gezondheid schadelijke stoffen), bouwkundige en technische staat van --
het Registergoed door Verkoper ter kennis van Koper – als professionele partij –
behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen en-----
documentatie te verstrekken die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend
hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de geldende-----
verkeersopvattingen en het hiervoor in dit artikel bepaalde een dergelijk-----
onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de --
eventueel door Koper daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend --
zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn. -----

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT -----

Artikel 2 -----

1. Juridische staat -----

- a. Verkoper zal het Registergoed overdragen: -----
 - vrij van hypotheek, pandrechten en beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, -----
erfdienstbaarheden, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en ----
beperkingen, een en ander voor zover uit de Verkoopinformatie, -----
feitelijke ligging van het Registergoed en/of uit de openbare registers ----
gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers niet ---
anders blijkt; -----
 - vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet -----
kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, een en ---
ander voor zover uit de Verkoopinformatie en/of uit de openbare -----



- registers gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare -----
registers niet anders blijkt. -----
- b. Verkoper staat niet in voor (de aanwezigheid en/of afwezigheid van) hem ---
niet bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte-----
rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen. -----
Verkoper is evenmin bekend met door verjaring dan wel bestemming -----
ontstane erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten,--
kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.-----
- c. Koper heeft integraal kennisgenomen van de hiervoor bedoelde -----
verplichtingen, lasten en/of beperkingen en aanvaardt die verplichtingen, ---
lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De toepasselijkheid van het bepaalde
in de artikelen 6:89, 6:228, 6:230 lid 2, 7:15 lid 1 en 2, 7:17, 7:20, 7:21 en---
7:23 van het Burgerlijk Wetboek is uitdrukkelijk uitgesloten. -----
2. Grootte-----
- Indien de vermelde grootte van het Registergoed en/of de verdere omschrijving -
daarvan niet juist is, ontleent geen van Partijen daaraan enig recht. -----
3. Feitelijke staat/aflevering -----
- a. Het Registergoed zal op heden terstond na het verlijden van de Akte aan----
Koper in bezit worden gesteld, aan Koper worden overgedragen en door ----
Koper worden aanvaard in de feitelijke, juridische, fiscale, milieukundige ---
(waaronder begrepen de milieukundige staat van de bodem en het-----
grondwater van het Registergoed alsmede de aanwezigheid van asbest en---
andere voor de gezondheid schadelijke stoffen), bouwkundige en technische
staat waarin het zich ten tijde van het tekenen van de LOI bevond ("as is, ---
where is"), behoudens normale slijtage, onder gestanddoening en -----
overneming van alle bestaande huurovereenkomsten ter zake het -----
Registergoed. Koper heeft ter zake van de feitelijke, juridische, fiscale, -----
milieukundige (waaronder begrepen de milieukundige staat van de bodem en
het grondwater van het Registergoed alsmede de aanwezigheid van asbest en
andere voor de gezondheid schadelijke stoffen), bouwkundige en technische
staat van het Registergoed - behoudens expliciete garanties/verklaringen van
Verkoper in de Koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook-----
genaamd, jegens Verkoper.-----
- b. Tot de inbezitstelling zal Verkoper op normale wijze voor het Registergoed -
blijven zorgdragen en het gebruiken als belegging. -----
4. Huur-----
- a. Ter zake de verhuurde staat van het Registergoed wordt verwezen naar de ---
Verkoopinformatie, waarin alle op het Registergoed betrekking hebbende ---
Huurovereenkomsten en afspraken zijn opgenomen.-----
- b. De op heden lopende huren zullen op en per heden tussen Partijen *pro rata*--
temporis worden verrekend. -----
- c. Huurpenningen die uit hoofde van de Huurovereenkomsten aan Verkoper ---
worden voldaan na heden maar betrekking hebben op de maand van passeren
van heden en de maand(en) volgend op die waarin de Akte is verleden, -----
zullen zo spoedig mogelijk door Verkoper aan Koper worden doorbetaald. --
- d. Het innings- en betalingsrisico van de huren uit hoofde van de-----



- Huurovereenkomsten komt vanaf heden volledig voor rekening en risico van Koper. -----
- e. Verkoper zal vanaf de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst, anders dan in overleg met Koper, het Registergoed niet opnieuw geheel of gedeeltelijk verhuren, noch bestaande Huurovereenkomsten wijzigen, noch andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomst kunnen leiden, aangaan. -----
 - f. Ter zake de verhuurde staat van het Registergoed wordt verwezen naar de Verkoopinformatie. Koper heeft de gelegenheid gehad om kennis te nemen van de van kracht zijnde overeenkomsten, bijlagen daarbij en aanvullingen -- daarop en de bestaande overeenkomsten worden door Koper aanvaard en -- zullen door Koper gestand worden gedaan bij de levering van het ----- Registergoed. -----
 - g. Met de huurders is overeengekomen dat de verhuurder bepaalde, in de ----- Huurovereenkomsten nader aangeduide, bijkomende diensten/leveranties -- verricht. Daarvoor worden voorschotbijdragen door de huurders betaald. -----
 - h. Verkoper zal per de dag voor heden achteraf een staat opmaken van de ----- ontvangen voorschotbijdragen en daadwerkelijke servicekosten en voor de -- eindafrekening met de huurders tot die datum zorgdragen. -----
 - i. Voorschotbedragen die zijn betaald tezamen met de lopende huurtermijnen -- zullen per heden tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. -----

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO-----

Artikel 3 -----

- 1. Het Registergoed zal op heden terstond na het verlijden van de Akte aan Koper -- in bezit worden gesteld. -----
- 2. Vanaf het in de Akte vermelde tijdstip van verlijden van de Akte is het ----- Registergoed voor risico van Koper en vanaf heden voor rekening van Koper.---

OVERGANG / OVERDRACHT VAN RECHTEN -----

Artikel 4 -----

- a. Gelijktijdig met de overdracht van het Registergoed zullen op Koper overgaan -- alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn ----- rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), ----- installateur(s) en leverancier(s) - ten aanzien van het Registergoed heeft. ----- Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de -- hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:-----
 - 1. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en -----
 - 2. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een -- levering van het betreffende recht. -----Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing en voorzover - mogelijk - tevens voor het Registergoed geldende publiekrechtelijke ----- vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Registergoed een ----- wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of ----- vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de ----- betreffende wijziging van de tenaamstelling. Indien en zodra Verkoper of Koper



dat wenst, zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of --- wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.-----

- b. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van -- rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk ----- overheidsinstantie. -----

VERKLARING KOPER / GARANTIES VAN VERKOPER-----

Artikel 5-----

- a. Koper verklaart bekend te zijn met de Verkoopinformatie. Koper heeft tijdig van de inhoud van de Verkoopinformatie kennis kunnen nemen en is door Verkoper in de gelegenheid gesteld een zelfstandig onderzoek in te stellen naar het----- Registergoed en de Verkoopinformatie en Koper verklaart dat zij dit onderzoek - in samenspraak met zijn adviseurs heeft uitgevoerd. Koper verklaart voldoende - in de gelegenheid te zijn gesteld om vragen te stellen aan Verkoper omtrent het - Registergoed en Koper verklaart voorts dat zij op alle door haar aan Verkoper--- gestelde vragen een haar bevredigend antwoord heeft gekregen. -----
- b. Koper verklaart een professionele partij te zijn. -----
- c. Verkoper garandeert ten aanzien van het Registergoed bevoegd te zijn tot de --- overdracht van het Registergoed. -----
- d. Verkoper zal het energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld-- in het Besluit energieprestatie gebouwen bij het ondertekenen van de Akte aan -- Koper overhandigen. -----

MILIEUBEPALINGEN-----

Artikel 6-----

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat er sprake is van verontreiniging van -- het Registergoed anders of meer dan vermeld in de Verkoopinformatie. Koper is in - de gelegenheid gesteld om zelfstandig onderzoek te doen naar de milieukundige---- toestand van het Registergoed en de eventuele aanwezigheid van verontreiniging--- en/of ondergrondse tanks en Koper is bekend met de inhoud van de ----- Verkoopinformatie en aanvaardt de uitkomsten en de eventuele gevolgen daarvan. -- Mocht blijken dat sprake is van verontreiniging van het Registergoed meer of anders dan in de Verkoopinformatie vermeld dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ----- ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding, in - welke vorm ook, tot enigerlei verrekening of tot welke aanspraak jegens Verkoper -- ook.-----

KOSTEN EN BELASTINGEN-----

Artikel 7-----

1. Alle kosten van de levering en overdracht van het Registergoed, waaronder----- begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale ---- recht, alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting, zijn - voor rekening van Koper. -----
- Wegens de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. -
2. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het-- bij de levering lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper --- worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en -- per heden tussen Partijen *pro rata temporis* worden verrekend en wel via de door



mij, Notaris, opgestelde nota van afrekening, waarvoor Verkoper aan Koper ----
kwijting verleent.-----
De aanslagen over het lopende jaar, welke nog op naam van Verkoper zijn of ---
worden opgelegd, moeten geheel door de Verkoper worden betaald. -----
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren,
voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. -----

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN -----

Artikel 8 -----
Koper geeft onherroepelijk volmacht aan iedere persoon werkzaam ten kantore van-
VHN Notarissen B.V. te Maastricht/Heerlen om zo nodig namens hem de afstand ---
van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen
dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Registergoed. -----

VOORGAANDE OVEREENKOMSTEN -----

Artikel 9 -----
Voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen de-----
Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van de Akte overigens tussen -----
Partijen is overeengekomen gelden, met dien verstande dat geen beroep meer kan ---
worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde. -----

AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT -----

Artikel 10 -----
Partijen constateren dat alle overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn -----
vervallen, dat daarop door geen van de Partijen meer een beroep kan worden gedaan
en dat mitsdien over en weer afstand wordt gedaan van het recht om de -----
Koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in -
artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek te ontbinden. -----

UITGIFTE ERFPACHT -----

Registergoed 1 -----
De uitgifte in erfpacht van het perceel kadastraal bekend gemeente **Heerlen**, sectie -
D, nummer **9853** is geschied bij akte op negentien april negentienhonderd-----
éénennegentig voor mr. M.H.M. Bemelmans, destijds notaris te Nuth, welke akte is-
overgeschreven in register Hypotheken **4** van de Dienst voor het Kadaster en de ----
Openbare Registers (destijds gehouden te Roermond) op tweeëntwintig april-----
negentienhonderd éénennegentig in deel **7100**, nummer **75**, de erfpachtvoorwaarden
zijn gewijzigd bij een akte van levering, tevens inhoudende wijziging -----
erfpachtvoorwaarden, verleden op dertig september negentienhonderd -----
tweënnegentig voor mr. B. van der Deijl, destijds notaris te Amersfoort, waarvan --
een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken **4** van de Dienst voor het -----
Kadaster en de Openbare Registers (destijds gehouden te Roermond) op één oktober
negentienhonderd tweeënnegentig in deel **8247**, nummer **2** en vervolgens zijn de ----
erfpachtvoorwaarden gedeeltelijk gewijzigd bij een akte van levering, tevens -----
inhoudende een uitgifte van erfpacht, wijziging erfpachtvoorwaarden en inbreng ---
erfpachtsrecht, verleden op twee mei negentienhonderd vijfennegentig voor-----
voornoemde notaris Van der Deijl, waarvan een afschrift is ingeschreven in register
Hypotheken **4** van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds --
gehouden te Roermond) op drie mei negentienhonderd vijfennegentig in deel **9384**,
nummer **41**.-----

**Registergoed 2**

De uitgifte in erfpacht van het perceel kadastraal bekend gemeente **Heerlen**, sectie - **D**, nummer **9852** is geschied bij een akte op twee mei negentienhonderd vijfnegentig voor voornoemde notaris Van der Deijl, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken **4** van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds gehouden te Roermond) op drie mei negentienhonderd vijfnegentig in deel **9384**, nummer **41**, welk recht van erfpacht vervolgens is gesplitst bij een akte van partiële verdeling, op achttien januari tweeduizend zes verleden voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken **4** van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds gehouden te Roermond) op twintig januari tweeduizend zes in deel **15420**, nummer **84** en vervolgens zijn de erfpachtvoorwaarden gedeeltelijk gewijzigd bij een akte houdende wijziging erfpachtvoorwaarden, verleden op achttien april tweeduizend achttien voor voornoemde notaris Van Heesen, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken **4** van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien april tweeduizend achttien in deel **73018**, nummer **30**.

CANON

De canon met betrekking tot zowel Registergoed 1 als Registergoed 2 is voor de gehele periode afgekocht.

ERFPACHTBEPALINGEN REGISTERGOED 1

Op het Registergoed 1 zijn van toepassing de bijzondere bepalingen zoals aangehaald in de hiervoor bedoelde titel Hypotheken **4**, deel **8247**, nummer **2**, luidende:

(begin citaat)

“ERFPACHTSVOORWAARDEN

De comparanten, handelende als gemeld,

Verklaarden:

- *dat bij gemelde akte van negentien april negentienhonderdeenennegentig tussen de NS en Boprisad erfpachtsvoorwaarden zijn vastgesteld, welke staan opgenomen in gemelde akte van negentien april negentienhonderdeenennegentig;*
- *dat Boprisad de canon heeft afgekocht, blijkende hiervan uit een akte, verleden op drie september negentienhonderdtweeenegentig, voor notaris Mr M.H.M. Bemelmans voornoemd, zodat thans geen enkele canon meer verschuldigd is;*
- *dat Stork deze erfpachtsvoorwaarden wenste te wijzigen, waarmee de NS, op verzoek van Boprisad en Stork, heeft ingestemd;*
- *dat de NS en Stork de erfpachtsvoorwaarden bij deze gewijzigd vaststellen als volgt:*

I. ALGEMEEN**Artikel 1**

(begripsomschrijving)

Deze voorwaarden verstaan onder:

- a. *opstallen;*
de op de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen;



- b. grondwaarde: -----
de, gegeven de ten tijde van vaststelling van die waarde geldende -----
omstandigheden, redelijkerwijze te verwachten verkoopopbrengst. -----

Artikel 2 -----**(erfpachtstermijn)** -----

1. Het erfpachtsrecht op een september tweeduizend veertig, behoudens -----
stilzwijgende verlenging voor een opvolgende periode van vijf en twintig jaar. --
2. De erfpachter kan tot uiterlijk twee jaren voor het verstrijken van de in lid 1-----
genoemde erfpachtsperiode van vijftig jaar, per aangetekende brief berichten ---
dat hij van de verlenging afziet. -----
3. Indien gebruik zal worden gemaakt van de stilzwijgende verlenging als bedoeld-
in lid 1., zal een afkoopsom voor deze verlenging in onderling overleg worden --
vastgesteld. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen wordt de ----
canon vastgesteld door een door ieder der partijen aangewezen deskundige.-----
Indien er twee verschillende deskundigen worden aangewezen, wijzen dezen-----
gezamenlijk een derde deskundige aan. Elke partij betaalt zijn eigen -----
deskundige(n). -----
De kosten van de enige of derde deskundige komen voor rekening van partijen, -
ieder voor de helft. -----

Artikel 3 -----**(bestemming)** -----

De in erfpacht uitgegeven onroerende zaak mag alleen worden gebruikt voor het---
hebben van een kantoor/bankgebouw van maximaal drieduizend vierkante meter ---
bruto vloeroppervlakte met daarbij behorende parkeerplaatsen, waarvan de -----
bouwplannen en tekeningen vooraf door NS moeten zijn goedgekeurd. -----

Artikel 4 -----**(kosten)** -----

1. Voor rekening van de erfpachter komen alle kosten in verband met het vestigen,
wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van erfpacht, waaronder
mede eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting wordt ---
begrepen alsmede de notariële kosten. -----
2. De erfpachter draagt er zorg voor, dat op zijn kosten een door de notaris -----
gewaarmerkt afschrift, voorzien van het relaas van inschrijving, van alle akten -
die bij de uitgifte en tijdens het erfpachtsrecht worden opgemaakt aan NS wordt
toegezonden. -----

II CANON -----**Artikel 5** -----**(vaststelling van de canon bij uitgifte)** -----

Indien en zolang de canon niet is afgekocht, gelden de navolgende bepalingen: -----

1. De uitgifte in erfpacht is geschied aan de eerste erfpachter tegen een canon per-
jaar van vijenveertigduizend gulden (f 45.000,--), jaarlijks te voldoen zoals ----
hierna bepaald. -----
2. De erfpachter heeft de mogelijkheid over te gaan de canon af te kopen voor een-
eenmalige koopsom, te berekenen op het moment van afkoop, waarna geen -----
enkele canonverplichting meer zal bestaan. -----
3. De canon moet worden betaald in jaarlijkse termijnen, bij vooruitbetaling en op

- de eerste dag van een kalenderjaar. -----
4. Over een periode vanaf het tijdstip, waarop de canon voor het eerst-----
verschuldigd is, tot aan de eerste dag van het daaropvolgende nieuwe -----
kalenderjaar, wordt de verschuldigde canon apart in rekening gebracht. -----
 5. De betaling van de canon moet geschieden op de vervaldag, genoemd in lid 3 ---
van dit artikel. -----
 6. De erfpachter is verplicht de canon te betalen overeenkomstig de daartoe door -
NS voor te schrijven betalingsinstructies. -----

Artikel 6 -----
(indexering van de canon) -----

Indien en zolang de canon niet is afgekocht gelden de navolgende bepalingen:-----

1. NS zal de vastgestelde canon telkens na een periode van vijf jaren herzien, en ---
wel zodanig, dat de nieuwe canon bestaat uit de oude canon, vermenigvuldigd --
met een factor, waarvan de teller gelijk is aan het totaalprijsindexcijfer van de --
gezinsconsumptie - reeks voor werknemersgezinnen met een inkomen beneden de
grens van de verplichte sociale verzekeringen - zoals dat door het Centraal-----
Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdsbasis zal worden vastgesteld -
voor de maand eindigende drie maanden voor de datum van aanpassing van de-
canon en waarvan de noemer gelijk is aan bovengenoemd totaal prijsindexcijfer,
zoals dat is vastgesteld voor de overeenkomstige maand voorafgaande aan de---
ingangsdatum van de oude canon. Indien de vorenbedoelde gegevens van het ---
Centraal Bureau voor de Statistiek ontbreken, zal de wijziging van de canon ---
volgens andere, soortgelijke maatstaven worden berekend. -----
2. De eerste aanpassing van de canon, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, vindt ---
plaats vijf jaar na de eerste dag van het nieuwe kalenderjaar, volgend op het in-
gebruik nemen van de onroerende zaak door de eerste erfpachter, welke eerste--
ingebruikneming plaats vond op een juli negentienhonderdtweeenegentig. -----

Artikel 7 -----
(herziening van de canon na tien jaar) -----

Indien en zolang de canon niet is afgekocht gelden de navolgende bepalingen:-----

1. NS zal telkens na een periode van tien jaren de canon aanpassen aan de ter ----
plaats geldende grondprijzen. -----
Als uitgangspunt voor deze aanpassing geldt de door NS getaxeerde -----
grondwaarde op de herzieningsdatum. Indien niet tot overeenstemming kan ----
worden gekomen wordt de canon vastgesteld door een door ieder der partijen---
aangewezen deskundige. Indien er twee verschillende deskundigen worden -----
aangewezen, wijzen deze gezamenlijk een derde deskundige aan. Elke partij ----
betaalt zijn eigen deskundige(n). De kosten van de enige of derde deskundige---
komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.-----
2. De eerste aanpassing van de canon, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, vindt ---
plaats tien jaar na de eerste dat van het nieuwe kalenderjaar, volgend op het in-
gebruik nemen van de onroerende zaak door de eerste erfpachter, welke eerste--
ingebruikneming plaats vond op een juli negentienhonderdtweeenegentig. -----

Artikel 8 -----
(incidentele wijziging van de canon) -----

Wijziging van de canon kan ook plaatsvinden in de volgende gevallen:-----



- a. indien een met toestemming van NS veranderd gebruik van de grond en/of -----
opstallen naar het oordeel van NS daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang ---
van de datum van verandering in het gebruik; -----
- b. indien een met toestemming van NS gerealiseerde wijziging van de opstallen zelf
en/of met toestemming van NS opgerichte nieuwe bebouwing naar het oordeel --
van NS daartoe aanleiding heeft, zulks met ingang van de datum waarop de ----
betreffende bouwvergunning is verleend. -----
In bovenstaande gevallen kan wijziging van de canon plaatsvinden, óók als deze
is afgekocht, in welk geval de afkoopsom alsnog dient te worden aangepast. ----
- c. indien en zolang de canon niet is afgekocht: bij vervreemding ná een september
negentienhonderdvijfennegentig van het erfpachtsrecht, als bedoeld in artikel 9,
zulks met ingang van de datum van vervreemding. -----
Indien, ingeval van wijziging van de canon, niet tot overeenstemming kan -----
worden gekomen, wordt de canon vastgesteld door een door ieder der partijen --
aangewezen deskundige. -----
Indien er twee verschillende deskundigen worden aangewezen wijzen dezen ----
gezamenlijk een derde deskundige aan. -----
Elke partij betaalt zijn eigen deskundige(n).-----
De kosten van de enige of derde deskundige komen voor rekening van partijen, -
ieder voor de helft. -----

III. VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN -----

Artikel 9 -----

(vervreemding van het erfpachtsrecht) -----

1. Het erfpachtsrecht mag zonder schriftelijke toestemming van NS niet worden ---
overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht of toedeling van de-
erfpacht op een gedeelte van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten. ----
2. NS mag de in lid 1 vereiste toestemming bij een gelijkblijvende bestemming niet
zonder zwaarwichtige redenen weigeren. Indien de bestemming wel wordt -----
gewijzigd mag NS de in lid 1 vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden
weigeren. -----
3. De erfpachter zal bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst-----
kennisgeven aan NS van een voorgenomen rechtshandeling als bedoeld in lid 1.
De NS zal binnen twee maanden na de ontvangst mededelen of de gevraagde ----
toestemming al dan niet wordt verleend, zulks eveneens bij aangetekend-----
schrijven met bericht van ontvangst.-----
Het niet-reageren binnen gemelde periode van twee maanden geldt als het-----
verlenen van de toestemming. -----

Artikel 10 -----

(overgang van het erfpachtsrecht) -----

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



Artikel 11

(huur en pacht)

1. De erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van NS niet bevoegd de zaak-- waarop het recht van erfpacht rust te verhuren en/of te verpachten voor een ---- langere termijn dan genoemd in artikel 2. -----
2. Alle (financiële) gevolgen van beëindiging van een door de erfpachter terzake--- van het erfpachtsrecht gesloten huur en/of pachtovereenkomst komen voor zijn-- rekening en risico. -----
3. De erfpachter zal bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst----- kennisgeven aan NS van een voorgenomen rechtshandeling als bedoeld in lid 1. De NS zal binnen een maand na de ontvangst mededelen of de gevraagde ----- toestemming al dan niet wordt verleend, zulks eveneens bij aangetekend----- schrijven met bericht van ontvangst. Het niet-reageren binnen gemelde periode - van een maand geldt als het verlenen van de toestemming.-----

Artikel 12

(vrijwaring van rechten van derden)

1. De erfpachter staat er voor in een vrijwaart NS, dat bij het einde van de erfpacht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het erfpachtsrecht rusten of tegen NS geldend (kunnen) worden gemaakt.-----
2. De erfpachter is voorts verplicht bij het einde van de erfpacht zorg te dragen--- voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden welke op het --- erfpachtsrecht zijn gevestigd.-----

Artikel 13

(onderhoud en instandhouding)

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

Artikel 14

(reclame)

De op de erfpachtgrond staande opstallen mogen alleen voor reclamadoeleinden --- worden gebruikt, voor zover deze verband houden met de bedrijfsvoering van de ---- gebruiker van deze opstallen en dit in soortgelijk gebruik gebruikelijk is. Voor----- andere reclamadoeleinden mogen de grond en de daarop staande opstallen niet ---- worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van NS.-----

IV TOEREKENBARE TEKORTKOMING

Artikel 15

(toerekenbare tekortkoming algemeen)

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

Artikel 16

(rente)

Indien de erfpachter de canon of enig ander door hem aan NS verschuldigd bedrag-



niet op de vervaldag heeft betaald, is hij vanaf de vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.-----

Artikel 17-----

(boetebeding) -----

Indien de erfpachter enige verplichting, die voortvloeit uit zijn rechtsverhouding met NS, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan NS naar redelijkheid hem een ---- boete opleggen van tenminste éénmaal en ten hoogste tien maal het bedrag van de -- jaarlijkse canon.-----

V. EINDE ERFPACHT-----

Artikel 18-----

(verbod van opzegging door de erfpachter) -----

Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van hypotheek afstand te doen of - dit recht op te zeggen.-----

Artikel 19-----

(algemeen) -----

1. Het recht van erfpacht eindigt door:-----
 - a. het verstrijken van de in artikel 2 genoemde periode, waarvoor het ----- onroerend goed in erfpacht is uitgegeven, in welk geval artikel 20 van ----- toepassing is;-----
 - b. vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, zoals nader wordt geregeld in --- artikel 21;-----
 - c. beëindiging door NS om spoorwegdoeleinden, zoals nader wordt geregeld in artikel 22.-----
2. Zodra het recht van erfpacht is beëindigd, zal NS dit (doen) inschrijven in de---- openbare registers. -----

Artikel 20-----

(gevolgen beëindiging door verstrijken termijn)-----

1. Bij beëindiging van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a, is de erfpachter verplicht de door de erfpachter op het in erfpacht uitgegeven ----- onroerend goed gestichte opstallen, cum annexis, op aanwijzing van NS binnen - een door NS te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij NS op het behoud van - die opstallen prijsstelt, alsook het erfpachtsterrein schoon - waaronder begrepen vrij van verontreiniging, anders dan vermeld in na te melden rapportering - en - in goede staat aan NS op te leveren.-----

Ter bepaling van de aanwezigheid van verontreiniging geldt het volgende:-----

 - a. voor de milieutechnische toestand wordt verwezen naar de aan deze akte ---- GEHECHTE rapporteringen van Geoconsult Grondmechanika &----- Milieutechniek de dato tweeëntwintig juli negentienhonderdeenennegentig,-- opdrachtnummers MM-0488, MM-0448-A, MM-0488-B en het Historisch --- Bodemonderzoek van de gemeente Heerlen, projektnummer 91014. -----
 - b. NS garandeert dat met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging niets - anders aan haar bekend is dan vermeld in gemelde rapportering; -----
 - c. van verontreiniging is sprake, wanneer gemeten op dezelfde plaatsen als ---- vermeld in gemelde rapportering, zich op en/of in de grond concentraties---- (hoger of anders dan vermeld in gemelde rapportering, zich op en/of in de -- grond concentraties (hoger of anders dan vermeld in gemelde rapportering)



- van schadelijke stoffen bevinden, welke concentraties hoger zijn dan op-----
grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de --
wetenschap en de toetsingswaarden van de bij de Interimwet bodemsanering
van negenentwintig september negentienhonderdtweentachtig, Staatsblad --
763, behorende leidraad bodemsanering; -----
2. In geval van beëindiging als bedoeld in lid 1, is NS geen enkele vergoeding, in --
welke vorm of onder welke benaming ook, verschuldigd. -----
Indien echter NS prijsstelt op het behoud van de opstallen, zoals in lid 1 van dit-
artikel bepaald, zal NS de waarde van de opstallen vergoeden aan de erfpachter,
te bepalen pp de wijze als vermeld in artikel 22. -----
3. Indien de erfpachter geen gevolg geeft aan de in lid 1 omschreven verplichting is
NS bevoegd een en ander op kosten van de voormalige erfpachter te doen-----
bewerkstelligen. -----

Artikel 21-----**(vervallenverklaring van het erfpachtsrecht)** -----

1. Indien de erfpachter: -----
- a. in gebreken is de canon of enige andere schuld aan NS met betrekking tot het
erfpachtsrecht te betalen of-----
- b. enige andere ingevolge het erfpachtsrecht op hem rustende verplichting niet
nakomt of verbodsbepaling overtreedt, stelt NS de erfpachter per -----
aangetekende brief in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven ---
termijn van maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen
of de gevolgen van een gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander --
met bepaling van het bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de NS schuldig --
mocht zijn. -----
2. Indien na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de -----
betreffende verplichting of bepaling is voldaan, kan NS de rechter verzoeken de-
erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren. -----
3. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek was bezwaard zal NS geen -----
gebruik maken van haar bevoegdheid als bedoeld in lid 2, alsvorens de-----
hypotheekhouder(s) van het voornemen daartoe in kennis te hebben gesteld en --
deze gedurende een maand na kennisgeving in de gelegenheid te hebben gesteld
de voorwaarden en bedingen, welke door de erfpachter mochten zijn overtreden,
of niet, of niet behoorlijk mochten zijn nagekomen, alsnog na te komen, -----
respectievelijk in geval van aan het onroerend goed toegebrachte schade of ----
misbruik van genot, de zaken in de vorige toestand te herstellen. Nakoming door
de hypotheekhouder(s) wordt in deze geacht nakoming te zijn door de erfpachter
zelf. -----
4. Mocht na ommekomst van deze termijnen de erfpachter nog in gebreke zijn in de
nakoming van enig onderdeel van de erfpachtsvoorwaarden, dan kan NS-----
eveneens de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te-----
verklaren. -----
5. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de in dit artikel bedoelde wijze, mag de ----
erfpachter geen der opstallen, cum annexis, wegnemen en kan hij van NS geen --
vergoeding van de waarde vorderen. -----
6. Ingeval van vervallenverklaring door de rechter als bedoeld in de leden 2 en 4, -

is NS verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de ----- opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter -- vrije beschikking van NS moeten zijn gesteld, een openbare verkoping te doen-- houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het-- geveilde recht gelden. -----

7. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de----- erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen-- hij aan NS met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van te haren laste -- komende kosten van de openbare verkoping en van al hetgeen de erfpachter ---- eventueel uit anderen hoofde nog aan NS is verschuldigd. -----
8. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard wordt de ----- opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het zesde lid van dit artikel, na aftrek van achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met----- betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan NS verschuldigd is en--- van de ten laste van NS komende kosten van de openbare verkoping, aan de ---- hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door NS vast te stellen bedrag, hetwelk -- gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat --- eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit andere--- hoofde nog aan NS is verschuldigd. -----
9. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de -- opstallen ontruimd ter vrije beschikking van NS is gesteld.-----
10. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is - gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is NS niet tot enige uitkering verplicht.-----
11. Indien het tiende lid van dit artikel toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis. -----
12. Binnen veertien dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geeft NS hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s). -----

Artikel 22-----

(Beëindiging door NS om spoorwegdoeleinden en bepaling van de alsdan ----- toe te kennen schadevergoeding) -----

1. NS heeft het recht, indien en zodra zij het in erfpacht gegevene voor openbaar -- vervoerdoeleinden wil gebruiken of doen gebruiken, de erfpacht met ----- inachtneming van een opzegtermijn van één jaar te beëindigen. ----- In dat geval zal het in erfpacht gegeven onroerend goed, inclusief de opstallen, - wederom in volle en vrije eigendom aan NS overgaan. -----
2. Ingeval van beëindiging als bedoeld in dit artikel is NS aan erfpachter een----- vergoeding verschuldigd welke wordt gesteld op hetgeen erfpachter zou----- toekomen indien van onteigening door middel van een onteigeningsprocedure--- sprake zou zijn. -----



Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen wordt de hoogte -----
vastgesteld door een door ieder der partijen aangewezen deskundige.-----
Indien er twee verschillende deskundigen worden aangewezen, wijzen deze -----
gezamenlijk een derde deskundige aan. De kosten van de enige of derde-----
deskundige komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.-----
Ook bedrijfsschade voor huurders, welke verhaald kan worden op de erfpachter
wordt in de vergoeding betrokken, te bepalen door drie taxateurs, waarvan een -
te benoemen door NS, een door de erfpachter en een door de aldus twee -----
aangewezen taxateurs.-----

3. De betaling van de vergoeding, bedoeld in lid 2 geschiedt tegen volledige -----
kwijting. Indien echter het in erfpacht gegeven onroerend goed, inclusief de ----
opstallen, met hypotheek is bezwaard, zullen de hypotheekhouders een gelijk ----
recht kunnen doen gelden, als ieder van hen zou toekomen, indien het gold een--
verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht. De ----
erfpachter zal in dit geval slechts op het overblijvende recht hebben.-----

VI OVERIGE BEPALINGEN -----

Artikel 23-----

(hypotheek) -----

Indien het erfpachtsrecht en/of hetgeen daarop is aangebracht met hypotheek wordt
bezwaard, zal de hypotheekhouder aan NS toezenden een gewaarmerkt afschrift van
het in de Openbare Registers ingeschreven afschrift. Zolang de hypotheekhouder ---
voornoemd afschrift niet aan NS heeft toegezonden zal NS niet verplicht zijn de ----
kennisgeving van artikel 21 lid 3 aan de hypotheekhouder te richten. -----

Artikel 24-----

(aansprakelijkheid) -----

1. Alle schade aan NS, haar personeel, aan de spoorweg en aan de daartoe-----
behorende werken, inrichtingen en rollend materieel en de daarmee verband ----
houdende gevolgschade, schaden welke in verband staan met het onderhavige --
vermogensrecht, waarvoor de erfpachter op grond van de wet aansprakelijk is, -
moet door de erfpachter op eerste aanzegging van NS binnen een daarbij te ----
stellen termijn geheel tot genoegen van NS worden hersteld of vergoed. Bij -----
gebreke daarvan of in spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling door NS, is -
NS bevoegd op kosten van de erfpachter de herstelling te doen uitvoeren (een en
ander ter waarborging van een veilige spoorwegexploitatie).-----
2. De erfpachter vrijwaart NS en haar personeel voor alle aanspraken van derden
op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht is ----
ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of-----
vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of milieu.

Artikel 25-----

(kettingbeding) -----

1. De erfpachter en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn ---
verplicht en verbinden zich jegens NS, die dit voor zich aanvaardt, de -----
voorwaarden van dit erfpachtcontract, voorzover deze geen zakelijke werking ---
mochten bezitten, alsmede de in de onderhavige voorwaarde van deze -----
overeenkomst omschreven verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke -----
eigendomsoverdracht van het bij deze akte overgedragen onroerend goed-----



- alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe -----
eigenaar/eigenaresse of zakelijk gerechtigde ten behoeve van NS op te leggen en
aan te nemen en in verband hiermede de hierboven genoemde voorwaarden in --
de akte van eigendomsoverdracht of verlening van zakelijk genotsrecht-----
woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare ----
boete van tweehonderdduizend gulden (f. 200.000,--) (exclusief de eventueel ----
verschuldigde BTW) ten behoeve van NS, met de bevoegdheid de meer geleden--
schade eveneens in rekening te brengen.-----
2. Erfpachter zal bij niet-nakoming of overtreding van de in lid 1 omschreven -----
verplichtingen in verzuim zijn door het enkele feit van de niet-nakoming of-----
overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst -----
daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding ---
van de eventueel meer geleden schade terstond door NS zullen worden -----
gevorderd. -----
3. Het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde laat onverlet de bevoegdheid van NS om-----
overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 te verzoeken de erfpachter van zijn ---
recht vervallen te doen verklaren indien de overgang van het erfpachtsrecht tot -
gevolg heeft gehad, dat de bepalingen van deze overeenkomst niet op het-----
gevestigde, danwel met toestemming van NS gewijzigde erfpachtsrecht van -----
toepassing zijn en deze na afloop van de in artikel 21 lid 1 genoemde termijn na
een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie niet alsnog -
van toepassing zijn verklaard." -----
- (einde citaat),-----
welke erfpachtvoorwaarden gedeeltelijk zijn gewijzigd bij de voornoemde akte-----
van levering, tevens inhoudende een uitgifte van erfpacht, wijziging-----
erfpachtvoorwaarden en inbreng erfpachtsrecht Hypotheken 4, deel 9384, nummer--
41, welke wijziging luidende:-----
(begin citaat) -----
- "WIJZIGING ERFPACHTSVOORWAARDEN-----**
- De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden: -----
- dat Stork door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de
Openbare Registers te Roermond op een oktober -----
negentienhonderdtweennegentig in deel 8247 nummer 2 van een afschrift van--
een akte van levering op dertig september negentienhonderd tweennegentig ---
voor notaris Mr B. van der Deijl voornoemd verleden, in eigendom heeft-----
verkregen:-----
"het recht van erfpacht (eigenaar van de grond is NS), eindigende op een -----
september tweeduizend veertig, op een perceel grond met de daarop gebouwde -
opstallen, zijnde een kantoorgebouw, plaatselijk bekend als Parallelweg 2 en 2a
te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9175, met ---
een oppervlakte van negentien aren en vijftig centiaren." -----
 - dat de grond waarop het erfpachtsrecht rust slechts mag worden bebouwd met --
kantoorgebouwen en parkeerplaatsen met een maximaal bruto vloeroppervlakte
van drieduizend vierkante meter (3000 m2); -----
 - dat het perceel waarop laatstvermelde recht van erfpacht rust grenst aan het ---
perceel dat bij deze akte in erfpacht wordt uitgegeven; -----



- dat naast het kantoorgebouw dat werd gesticht op de op dertig september negentienhonderd tweeennegentig in erfpacht uitgegeven grond, voorts één kantoorgebouw is gesticht (niet voor rekening van NS), welk kantoorgebouw is gebouwd op beide percelen;
- dat in verband met het bovenstaande NS en Stork wensen het hiervoor omschreven bij akte van dertig september negentienhonderd tweeennegentig gevestigde recht van erfpacht te wijzigen en wel in de zin dat:
 - a. voor wat betreft het recht dat rust op het gedeelte van het perceel dat schetsmatig is aangegeven op de situatietekening II, (welke tekening slechts geldend is tussen partijen en dient ter oriëntatie) – de erfpachtsvoorwaarden worden aangepast aan de voorwaarden die gelden voor het bij deze akte gevestigde recht van erfpacht en dat
 - b. voor wat betreft het resterend gedeelte van voornoemd bij akte van dertig september negentienhonderd tweeennegentig gevestigde recht van erfpacht slechts de erfpachtstermijn wordt geüniformeerd met het bij deze akte nieuwe gevestigde recht van erfpacht.

Ter uitvoering van het hiervoor onder a en b vermelde zijn NS en Stork als volgt overeengekomen, welke overeenkomst dient te worden beschouwd als een integrerend geheel met de in de onderhavige akte vastgelegde overeenkomst van uitgifte erfpacht.

OVEREENKOMST EN UITVOERING WIJZIGING ERFPACHT
NS en Stork zijn overeengekomen het recht en de voorwaarden van het hiervoor omschreven bij akte van dertig september negentienhonderd tweeennegentig gevestigde recht van erfpacht te wijzigen als volgt

Omschrijving erfpachtsrecht

"Het recht van erfpacht (eigenaar van de grond is NS), gevestigd voor een periode van eenenvijftig (51) jaar voor de eerste periode ingaande op een juni negentienhonderdvierennegentig en eindigende op eenendertig mei tweeduizend vijfenveertig op een perceel grond, met de daarop niet voor rekening van NS gebouwde opstallen, zijnde een gedeelte van een kantoorgebouw aan de Parallelweg te Heerlen, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte met een oppervlakte van ongeveer zes aren en vijftwintig centiaren, danwel met een zodanig juiste oppervlakte als na kadastrale opmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9175, welk gedeelte schetsmatig is aangegeven op situatietekening II, welke tekening slechts geldend is tussen NS en Stork en dient ter oriëntatie. Welk recht onder de voorwaarden wordt uitgegeven conform de voorwaarden als hiervoor onder de artikelen 1 tot en met 25 is vermeld, "

hierna te noemen: erfpachtsrecht I.

NS en Stork stellen vast dat vanaf heden bovenstaande erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn onder vervallenverklaring van de eerder vastgestelde erfpachtsvoorwaarden, een en ander met dien verstande dat: deze wijziging casu quo vervallenverklaring slechts geldt voor het recht van erfpacht op het perceel grond dat schetsmatig is aangegeven op situatietekening II, blijvende de voorwaarden op het resterend perceel onverkort gehandhaafd met in acht neming



van het hierna vermelde.-----
Voorts zijn NS en Stork overeengekomen het resterend gedeelte van het hiervoor ---
omschreven recht van erfpacht te wijzigen als volgt: -----
"het recht van erfpacht (eigenaar van de grond is NS) eindigende op eenendertig ---
mei tweeduizend vijfenveertig op een perceel grond met de daarop gebouwde -----
opstallen, zijnde een kantoorgebouw, plaatselijk bekend als Parallelweg 2 en 2a te -
Heerlen, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte, met een-----
oppervlakte van ongeveer dertien aren en vijfentwintig centiaren, danwel met een---
zodanig juiste oppervlakte als na kadastrale opmeting zal blijken van het perceel, ---
kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9175, " hierna te noemen: --
erfpachtsrecht II. -----

NS en Stork stellen vast dat bovenstaande omschrijving vanaf heden van toepassing
is onder vervallenverklaring van de oorspronkelijke omschrijving blijvende de -----
voorwaarden van het recht van erfpacht overigens onverkort gehandhaafd."-----
(einde citaat) -----

ERFPACHTBEPALINGEN REGISTERGOED 2 -----

Op het Registergoed 2 zijn van toepassing de bijzondere bepalingen zoals -----
aangehaald in de hiervoor bedoelde titel Hypotheken 4, deel 9384, nummer 41,-----
luidende: -----
(begin citaat) -----

"ERFPACHTSVOORWAARDEN -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat met betrekking tot -----
voormelde vestiging van erfpachtsrecht het volgende is overeengekomen: -----
"I ALGEMEEN-----

Artikel 1 -----

(begripsomschrijving) -----

Deze voorwaarden verstaan onder: -----

- a. opstallen: -----
de op de grond aanwezige onroerende zaken. -----
- b. grondwaarde: -----
de redelijkerwijze te verwachten verkoopopbrengst van de grond, uitgaande van
vrije en onbebouwde levering, onbezwaard en vrij van huur, pacht of andere-----
gebruiksrechten; -----
- c. erfpachtsrecht: mede het onverdeeld aandeel daarin; -----

Artikel 2 -----

(erfpachtstermijn) -----

1. Het erfpachtsrecht wordt gevestigd voor een periode van eenenvijftig (51) jaar, -
voor de eerste periode ingaande op een juni negentienhonderdvierennegentig en
alzo eindigende op eenendertig mei tweeduizend vijfenveertig behoudens -----
stilzwijgende verlenging voor een opvolgende periode van vijf en twintig jaar. --
2. De erfpachter kan tot uiterlijk twee jaren voor het verstrijken van de in lid 1----
genoemde erfpachtsperiode van eenenvijftig (51) jaar, per aangetekende brief --
berichten dat hij van de verlenging afziet. -----
3. Indien gebruik zal worden gemaakt van de stilzwijgende verlenging als bedoeld-
in lid 1., zal een afkoopsom voor deze verlenging in onderling overleg worden --
vastgesteld. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen is de in -----



artikel 25 opgenomen geschillenregeling van toepassing. -----

Artikel 3 -----
(bestemming) -----

De in erfpacht uitgegeven onroerende zaak mag alleen worden gebruikt voor het---
hebben en houden van een gedeelte van een kantoorgebouw/bankgebouw met-----
daarbij behorende parkeerplaatsen welk gedeelte van het kantoorgebouw een -----
maximale bruto-vloeroppervlakte mag hebben van eenduizend eenhonderd vierkante
meter. Indien de erfpachter méér vierkante meter bruto vloeroppervlakte realiseert,
zal verrekening voor het meerdere plaatsvinden. De bestemming waarvoor de -----
onroerende zaak in erfpacht wordt uitgegeven mag zonder schriftelijke toestemming
van de NS niet worden gewijzigd. NS kan aan deze toestemming voorwaarden -----
verbinden, waaronder wijziging van de canon. -----

Artikel 4 -----
(kosten) -----

1. Voor rekening van de erfpachter komen alle kosten in verband met het vestigen,
wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van erfpacht, waaronder
mede eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting wordt ---
begrepen, alsmede de notariële kosten. -----
2. De erfpachter draagt er zorg voor, dat op zijn kosten een door de notaris -----
gewaarmerkt afschrift, voorzien van het relaas van inschrijving, van alle akten -
die bij de uitgifte en tijdens het erfpachtsrecht worden opgemaakt aan NS wordt
toegezonden. -----

II CANON -----
Artikel 5 -----

(vaststelling van de canon bij uitgifte) -----

Indien en zolang de canon niet is afgekocht, gelden de navolgende bepalingen: -----

1. De uitgifte in erfpacht is geschied aan de eerste erfpachter tegen een canon per-
jaar van eenentwintigduizend vijfhonderdzestig gulden (f. 21.560,--) (exclusief --
de verschuldigde omzetbelasting), jaarlijks te voldoen zoals hierna bepaald.-----
2. Partijen komen overeen dat de canon voor de eerste periode van eenenvijftig---
jaren door betaling ineens wordt voldaan. De afkoopsom is vastgesteld op een --
bedrag van tweehonderdzeventigduizend negenhonderdveertien gulden (f. -----
270.914,--) (exclusief de verschuldigde omzetbelasting). -----
3. De afkoopsom is verschuldigd op het tijdstip waarop de notariële akte wordt ---
verleden respectievelijk het tijdstip waarop de onroerende zaak, met -----
toestemming van NS, vooruitlopende op het verlijden van de notariële akte in ---
gebruik wordt genomen zijnde dertig mei negentienhonderdvierennegentig. -----
4. De erfpachter is verplicht de afkoopsom te betalen overeenkomstig de daartoe --
door NS voor te schrijven betalingsinstructies.-----

Artikel 6 -----
(incidentele wijziging van de canon) -----

Wijziging van de canon kan plaatsvinden in de volgende gevallen: -----

- a. indien een met toestemming van NS veranderd gebruik van de grond en/of -----
opstallen naar het oordeel van NS daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang ---
van de datum van verandering in het gebruik; -----
- b. indien een met toestemming van NS gerealiseerde wijziging van de opstallen zelf

en/of met toestemming van NS opgerichte nieuwe bebouwing naar het oordeel -- van NS daartoe aanleiding heeft, zulks met ingang van de datum waarop de ---- desbetreffende nieuwe bebouwing voor het eerst in gebruik is genomen. ----- In bovenstaande gevallen kan wijziging van de canon plaatsvinden, óók als deze is afgekocht, in welk geval de afkoopsom alsnog dient te worden aangepast. ---- Indien, ingeval van wijziging van de canon, niet tot overeenstemming kan ----- worden gekomen, is de in artikel 25 opgenomen geschillenregeling van ----- toepassing. -----

III VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN -----

Artikel 7 -----

(vervreemding van het erfpachtsrecht) -----

1. Het erfpachtsrecht mag zonder schriftelijke toestemming van NS niet worden --- overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht of toedeling van het erfpachtsrecht op een gedeelte van de zaak, noch gesplitst in ----- appartementsrechten. -----
2. NS mag de in lid 1 vereiste toestemming bij een gelijkblijvende bestemming niet zonder zwaarwichtige redenen weigeren. Indien de bestemming wel wordt ----- gewijzigd mag NS de in lid 1 vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. -----
3. De erfpachter zal bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst----- kennisgeven aan NS van een voorgenomen rechtshandeling als bedoeld in lid 1. NS zal binnen twee maanden na de ontvangst mededelen of de gevraagde ----- toestemming al dan niet wordt verleend, zulks eveneens bij aangetekend----- schrijven met bericht van ontvangst.----- Het niet-reageren binnen gemelde periode van twee maanden geldt als het----- verlenen van de toestemming. -----
4. Ingeval van vervreemding van het erfpachtsrecht als bedoeld in dit artikel kan -- erfpachter NS verzoeken op het moment van levering een nieuw erfpachtstijdvak van vijftwintig jaren te laten ingaan.-----

Artikel 8 -----

(overgang van het erfpachtsrecht) -----

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

Artikel 9 -----

(huur en pacht)-----

1. De erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van NS niet bevoegd de zaak-- waarop het recht van erfpacht rust te verhuren en/of te verpachten voor een ---- langere termijn dan genoemd in artikel 2. -----
2. Alle (financiële) gevolgen van beëindiging van een door de erfpachter terzake--- van de onroerende zaak gesloten huur en/of pachtovereenkomst (anders dan ---- door beëindiging op grond van artikel 20) komen voor zijn rekening en risico. --



3. Indien en voorzover erfpachter de zaak waarop het recht rust verhuurt en/of verpacht is hij verplicht het gestelde in artikel 20 lid 1 en 2 woordelijk aan de huurder/pachter op te leggen, met dien verstande dat waar in artikel 20 lid 1 en 2 erfpachter staat vermeld huurder casu quo pachter wordt bedoeld en waar erfpacht staat huur/pacht moet worden gelezen. -----
4. De erfpachter zal bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst----- kennisgeven aan NS van een voorgenomen rechtshandeling als bedoeld in lid 1. NS zal binnen een maand na de ontvangst mededelen of de gevraagde ----- toestemming al dan niet wordt verleend, zulks eveneens bij aangetekend----- schrijven met bericht van ontvangst. Het niet-reageren binnen gemelde periode - van een maand geldt als het verlenen van de toestemming.-----

Artikel 10-----

(vrijwaring van rechten van derden) -----

1. De erfpachter staat er voor in en vrijwaart NS, dat bij het einde van de erfpacht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het erfpachtsrecht, casu quo de onroerende zaak rusten of tegen NS geldend (kunnen) worden gemaakt -- anders dan die waarvoor NS toestemming heeft verleend. -----
2. De erfpachter is voorts verplicht bij het einde van de erfpacht zorg te dragen--- voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden welke op het --- erfpachtsrecht en/of de onroerende zaak zijn gevestigd. ----- Hetzelfde geldt voor de doorhaling van het erfpachtsrecht. -----
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vindt geen toepassing bij----- beëindiging uit kracht van artikel 20.-----

Artikel 11-----

(onderhoud en instandhouding) -----

De erfpachter is verplicht de grond met de daarop gebouwde opstallen (ten ----- genoeg van NS) in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan ---- gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), zo spoedig mogelijk te doen ----- herbouwen of herstellen.-----

Artikel 12-----

(reclame) -----

De op de erfpachtgrond staande opstallen mogen alleen voor reclamedoelinden --- worden gebruikt, voor zover deze verband houden met de bedrijfsvoering van de --- erfpachter of van de gebruiker van deze opstallen en dit in soortgelijk gebruik ----- gebruikelijk is. Voor andere reclamedoelinden mogen de grond en de daarop----- staande opstallen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van NS. ---

IV TOEREKENBARE TEKORTKOMING-----

Artikel 13-----

(toerekenbare tekortkoming algemeen) -----

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

Artikel 14-----

(rente)-----



Indien de erfpachter de canon danwel de afkoopsom of enig ander door hem aan NS verschuldigd bedrag niet op de vervaldag heeft betaald, is hij vanaf de vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd. -----

Artikel 15 -----

(boetebeding) -----

Indien de erfpachter enige verplichting, die voortvloeit uit zijn rechtsverhouding met NS, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan NS naar redelijkheid hem een ---- boete opleggen van tenminste éénmaal en ten hoogste tien maal het bedrag van de -- jaarlijkse canon. Deze boete zal niet eerder worden opgelegd dan na een ----- behoorlijke ingebreke stelling. -----

V EINDE ERFPACHT -----

Artikel 16 -----

(verbod van opzegging door de erfpachter) -----

Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen, behoudens het gestelde in artikel 18. -----

Artikel 17 -----

(algemeen) -----

1. Het recht van erfpacht eindigt door:-----
 - a. het verstrijken van een in artikel 2 van de erfpachtsvoorwaarden bedoelde -- periode, op verzoek van de erfpachter, in welk geval artikel 18 van ----- toepassing is;-----
 - b. opzegging van het erfpachtsrecht, zoals nader wordt geregeld in artikel 19; -
 - c. beëindiging door NS om openbaar vervoerdoeleinden, zoals nader wordt --- geregeld in artikel 20. -----
2. Zodra het recht van erfpacht is beëindigd, zal NS dit (doen) inschrijven in de --- Openbare Registers. -----

Artikel 17A -----

(bodemgesteldheid) -----

Van verontreiniging is sprake, wanneer zich op en/of in de in erfpacht uitgegeven --- grond hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van ----- natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de -- toetsingswaarden van de bij de Interimwet bodemsanering van negenentwintig ----- december negentienhonderdtweentachtig, Staatsblad 763, behorende leidraad ---- bodemsanering. -----

1. Omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de onderhavige grond is een indicatief onderzoek verricht, waarvan de resultaten in een rapport van -- Geoconsult te Hoensbroek de dato vierentwintig augustus ----- negentienhonderddrieennegentig met het nummer MN-1337, zijn vastgelegd. --- Deze rapportering wordt aan de akte gehecht. Uit vermeld onderzoek blijkt dat - de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten: kantoorbebouwing met bijbehorende parkeerplaatsen. -----
2. NS verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of - het grondwater niets anders bekend is, dan staat vermeld in het in lid 1 ----- genoemde rapport. -----
3. Op basis van de thans geldende privaatrechtelijke en publiekrechtelijke ----- voorschriften (waaronder de aan erfpachter verleende bouwvergunning), kan ---

- erfpachter zijn plannen om de onroerende zaak te gebruiken als kantoorgebouw met parkeerplaatsen thans verwezenlijken zonder de verplichting tot of het-----
maken van kosten van onderzoek, sanering of beheersing. -----
4. Erfpachter aanvaardt het risico voor eventueel op en/of in de grond aanwezige -
verontreiniging, ook die verontreiniging welke niet is vermeld in het in lid 1 ----
genoemde rapport, en van de aanwezigheid van objecten in de grond en ontslaat
NS van elke verplichting tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het
verstrekken van verdere informatie daarover. -----
 5. Erfpachter doet met betrekking tot het in erfpacht gegeven registergoed bij -----
voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding welke hij zou -----
kunnen doen gelden terzake van schade tengevolge van of in verband met een ---
eventuele bodemverontreiniging, ook indien die verontreiniging niet is vermeld -
in het in lid 1 genoemde rapport, danwel door de aanwezigheid van objecten in -
de grond. -----
 6. Erfpachter vrijwaart met betrekking tot het in erfpacht gegeven registergoed, NS
en haar personeel tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden terzake --
van de bodemverontreiniging, ook indien die verontreiniging niet is vermeld in -
het in lid 1 genoemde rapport, mochten doen gelden. -----
 7. Erfpachter staat er voor in dat gedurende de erfpachtsperiode op en/of in de ----
onderhavige grond geen bodemverontreiniging zal ontstaan. -----
 8. Bij het einde van het erfpachtsrecht zal de erfpachter de grond terugleveren in --
dezelfde milieutechnische staat als het zich blijkt het in lid 1 genoemde -----
rapport thans bevindt. Als bewijs hiervan zal erfpachter aan het einde van de ---
erfpachtsperiode een indicatief/nader/sanerings/NEN-onderzoek laten-----
verrichten, waarbij zal worden gemeten op dezelfde punten, als vermeld in het --
lid 1 genoemde rapport. -----

Artikel 18-----**(beëindiging door verstrijken termijn) -----**

1. Mocht erfpachter het recht van erfpacht per het einde van een periode wensen te
beëindigen, dan is deze verplicht hiervan tenminste twee jaren voor de afloop ---
van de periode bij exploit kennis te geven aan NS. -----
2. Bij beëindiging van het recht van erfpacht als bedoeld in lid 1, is de erfpachter -
verplicht de door de erfpachter op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak ---
gestichte opstallen, cum annexis, op aanwijzing van NS binnen een door NS te --
bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij NS op het behoud van die opstallen ---
prijsstelt, alsook het erfpachtsterrein schoon - minimaal in de staat waarin het --
zich bevond bij uitgifte van het terrein en in goede staat aan NS op te leveren.---
3. In geval van beëindiging als bedoeld in lid 1, is NS geen enkele vergoeding, in --
welke vorm of onder welke benaming ook, verschuldigd (behoudens het gestelde
in lid 4). -----
4. Indien NS prijs stelt op het behoud van de opstallen vervalt de in het tweede lid -
genoemde sloopverplichting van erfpachter en dient NS aan erfpachter een -----
nader overeen te komen vergoeding te betalen, die overeenstemt met de waarde-
in het economisch verkeer van die opstallen. Indien niet tot overeenstemming ---
kan worden gekomen is de in artikel 25 opgenomen geschillenregeling van -----
toepassing. Het erfpachtsterrein wordt in dit geval terug geleverd in de staat ----



waarin het zich alsdan bevindt. -----

5. Indien de erfpachter geen gevolg geeft aan de in lid 2 omschreven verplichting is NS bevoegd een en ander op kosten van de voormalige erfpachter te doen----- bewerkstelligen. -----

Artikel 19-----

(Opzegging van het erfpachtsrecht) -----

1. De erfpacht kan door NS worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate ----- tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. -----
Deze opzegging zal binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als --- beperkt gerechtigde of als beslaglegger op de erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven. -----
2. Na beëindiging van de erfpacht zal NS de waarde die de erfpacht heeft aan de -- erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van-- de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. -----

Artikel 20-----

(Beëindiging door NS om openbaarvervoerdoeleinden en bepaling van de ----- alsdan toe te kennen schadevergoeding) -----

1. NS heeft het recht, indien en zodra zij het in erfpacht gegevene voor openbaar -- vervoerdoeleinden wil gebruiken of doen gebruiken, de erfpacht met ----- inachtneming van een opzegtermijn van één jaar door opzegging te beëindigen.- In dat geval zal de in erfpacht gegeven onroerende zaak inclusief de opstallen-- wederom in volle en vrije eigendom aan NS overgaan. -----
2. Ingeval van beëindiging als bedoeld in dit artikel is NS aan erfpachter een----- vergoeding verschuldigd voor de in erfpacht gegeven onroerende zaak inclusief de opstallen welke wordt gesteld op hetgeen erfpachter zou toekomen indien van onteigening door middel van een onteigeningsprocedure sprake zou zijn.----- Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen is de in artikel 25 ----- opgenomen geschillenregeling van toepassing. Ook bedrijfsschade voor----- huurders, welke verhaald kan worden op de erfpachter wordt in de vergoeding-- betrokken. -----
3. De betaling van de vergoeding, bedoeld in lid 2 geschiedt tegen volledige----- kwijting. -----
Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de ----- hypotheekhouders een gelijk recht kunnen doen gelden, als ieder van hen zou -- toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie - van het erfpachtsrecht. De erfpachter zal in dit geval slechts op het ----- overblijvende recht hebben.-----

VI OVERIGE BEPALINGEN -----

Artikel 21-----

(hypotheek) -----

Indien het erfpachtsrecht met hypotheek wordt bezwaard, zal de hypotheekhouder -- aan NS toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de Openbare Registers ----- ingeschreven afschrift. -----

Artikel -----22-----

(aansprakelijkheid) -----



1. Alle schade aan NS, haar personeel, aan de spoorweg en aan de daartoe-----
behorende werken, inrichtingen en rollend materieel en de daarmee verband ----
houdende gevolgschade, schaden welke in verband staan met het onderhavige --
vermogensrecht, waarvoor de erfpachter op grond van de wet aansprakelijk is, -
moet door de erfpachter op eerste aanzegging van NS binnen een daarbij te ----
stellen termijn geheel tot genoegen van NS worden hersteld of vergoed. Bij -----
gebreke daarvan of in spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling door NS, is -
NS bevoegd op kosten van de erfpachter de herstelling te doen uitvoeren. -----
2. De erfpachter vrijwaart NS en haar personeel voor alle aanspraken van derden
op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht is ----
ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of-----
vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of milieu.

Artikel 23-----
(afrastering) -----

Door en voor rekening van de erfpachter moet binnen drie maanden na de datum ---
van de notariële akte op het in erfpacht uitgegeven terrein, voorzover noodzakelijk, -
langs de nieuwe spoorweggrens een naar oordeel van NS voldoende afrastering ----
worden geplaatst en daarna worden onderhouden en in stand gehouden; een en-----
ander op aanwijzing en tot genoegen van NS. -----

Artikel ---24-----
(kettingbeding) -----

1. De erfpachter verplicht zich en verbindt zich jegens NS, die dit voor zich -----
aanvaardt, de in de bepalingen van dit erfpachtcontract, voorzover deze geen ---
zakelijke werking mochten bezitten, alsmede de in het onderhavige artikel -----
omschreven verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het -----
erfpachtsrecht alsmede bij het vestigen of wijzigen van enig zakelijk recht erop, -
hoe ook genaamd, aan de nieuwe verkrijger ten behoeve van NS op te leggen en
in verband hiermede de hierboven genoemde voorwaarden in de akte van-----
overdracht of wijziging van zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, ---
zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van tweehonderdduizend -
gulden (f. 200.000,--) (exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting), ten
behoefte van NS, met de bevoegdheid de meer geleden schade eveneens in -----
rekening te brengen. -----
2. Erfpachter zal bij niet-nakoming of overtreding van de in lid 1 omschreven -----
verplichtingen in verzuim zijn door het enkele feit van de niet-nakoming of-----
overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst -----
daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding ---
van de eventueel meer geleden schade terstond door NS zullen kunnen worden --
gevorderd. -----
3. Het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde laat onverlet de bevoegdheid van NS tot -----
opzegging als bedoeld in artikel 19 indien de overgang van het erfpachtsrecht --
tengevolge heeft gehad, dat de bepalingen van deze overeenkomst tot uitgifte niet
op het gevestigde dan wel met toestemming van NS gewijzigde erfpachtsrecht ---
van toepassing zijn en deze na afloop van de in artikel 19, lid 1 genoemde -----
termijn na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie --
daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard. -----



- Artikel 25**-----
(Geschillen)-----
1. Geschillen, gebaseerd op de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kunnen -- worden beslecht door deskundigen. Partijen bepalen onderling of de----- deskundigen verzocht worden een bindend advies of anderszins uit te brengen. -- Wordt over de procedure geen overeenstemming bereikt, dan zullen deskundigen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de President --- van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht en van hem hun nadere opdracht -- ontvangen. -----
 2. Wanneer er sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van één of drie.3. Door ieder der partijen wordt een deskundige aangewezen. Indien er twee verschillende deskundigen worden aangewezen, wijzen dezen ----- gezamenlijk een derde deskundige aan. De kosten van de enige of derde----- deskundige komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft. ”-----
(einde citaat),-----
welke erfpachtvoorwaarden gedeeltelijk zijn gewijzigd bij de voornoemde akte----- houdende wijziging erfpachtvoorwaarden Hypotheken 4, deel 73018, nummer 30, -- welke wijziging luidende: -----
(begin citaat) -----
“CONSIDERANS -----
- A. De Erfpachter is gerechtigd tot:-----
het tijdelijke recht van erfpacht, ingegaan op één juni negentienhonderd ----- vierennegentig en eindigend op éénendertig mei tweeduizend vijfenveertig, van -- een perceel grond, in eigendom behorend aan de NS, plaatselijk bekend----- Parallelweg (ongenummerd) te Heerlen en Stationsplein (ongenummerd) te ---- Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9852, groot --- vier are en achtenzeventig centiare (4a 78ca), ----- met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, ----- bestaande uit vijftig (50) parkeerplaatsen (waarvan er zevenenveertig (47) ----- effectief als zodanig kunnen worden gebruikt), hierna ook te noemen: het ----- "Erfpachtrecht". -----
 - B. het Erfpachtrecht is door de Erfpachter verkregen op de hierna onder II ----- vermelde wijze;-----
 - C. het huidige toegestaan gebruik van het Erfpachtrecht luidt als volgt:-----
"De in erfpacht uitgegeven onroerende zaak mag alleen worden gebruikt voor -- het hebben en houden van een gedeelte van een kantoorgebouw/bankgebouw met daarbij behorende parkeerplaatsen welk gedeelte van het kantoorgebouw een --- maximale brutovloeroppervlakte mag hebben van eenduizend eenhonderd ----- vierkante meter. Indien de erfpachter méér vierkante meter bruto----- vloeroppervlakte realiseert, zal verrekening voor het meerdere plaatsvinden. De bestemming waarvoor de onroerende zaak in erfpacht wordt uitgegeven mag --- zonder schriftelijke toestemming van de NS niet worden gewijzigd. NS kan aan-- deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder wijziging van de canon.".
 - D. Partijen wensen de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de --- feitelijke situatie door de onder C. hierboven genoemde bestemming te ----- wijzigen. ” -----



(einde citaat) -----

En verder: -----

(begin citaat) -----

“V. WIJZIGING ERFPACHTVOORWAARDEN-----

1. De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaren hierbij de -----
erfpachtvoorwaarden uitsluitend voor wat betreft de bestemming te wijzigen als
volgt: -----

Vanaf heden luidt de bestemming van het Erfpachtrecht: -----
de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak mag alleen worden gebruikt voor het
hebben en houden van parkeerplaatsen. De bestemming waarvoor de -----
onroerende zaak in erfpacht wordt uitgegeven mag zonder schriftelijke -----
toestemming van de NS niet worden gewijzigd. NS kan aan deze toestemming ---
voorwaarden verbinden, waaronder wijziging van de canon. -----

2. De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaren dat de marktwaarde
van de grond niet hoger wordt door voormelde wijziging van de bestemming. De
canon is bij vooruitbetaling voldaan (afgekocht) tot en met éénendertig mei ----
tweeduizend vijfenveertig, de gehele periode van het Erfpachtrecht. De-----
afkoopsom blijft gelijk. -----

3. De verschenen persoon onder 2., handelend als vermeld, verklaart voormelde---
wijziging erfpachtvoorwaarden namens de Erfpachter te aanvaarden.”-----

(einde citaat) -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE-----
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN-----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op twintig juli
tweeduizend zeven verleden voor mr. A.A. van Velten, destijds notaris te-----
Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster op drieëntwintig
juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 52733 nummer 171,-----
woordelijk staat vermeld:-----

(begin citaat) -----

“iii. een akte van vestiging erfpacht, tevens inhoudende wijziging -----
erfpachtvoorwaarden, samenvoeging en inbreng, op twee mei -----
negentienhonderd vijftien negentig verleden voor genoemde notaris mr. B. van
der Deijl, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst --
voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op drie mei -----
negentienhonderd vijftien negentig in register 4, deel 9384, nummer 41, in----
welke akte een nieuw erfpachtrecht werd gevestigd, het hiervoor onder i. en--
ii. omschreven erfpachtrecht werd gesplitst in twee afzonderlijke rechten (in
de hierna te citeren tekst aangeduid met: "erfpachtrecht I" en -----
"erfpachtrecht II"), terwijl tevens het nieuw gevestigde erfpachtrecht werd -
samengevoegd met genoemd erfpachtrecht I. Er ontstonden bij deze akte ---
aldus twee erfpachtrechten: het te citeren erfpachtrecht II is het huidige ---
kadastrale nummer 9225 is en het nieuw gevestigde erfpachtrecht tezamen --
met het te citeren erfpachtrecht I is het huidige (gehele) kadastrale nummer
9224/ Op het erfpachtrecht II (9225) bleven de erfpachtvoorwaarden van --
voorheen van toepassing met dien verstande dat de erfpachtstermijn gelijk --



werd gesteld met het nieuw gevestigde erfpachtrecht. Op het erfpachtrecht I tezamen met het nieuw gevestigde erfpachtrecht (9224) werden de nieuwe --- erfpachtbepalingen van toepassing. In de hiervoor bedoelde akte komt onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:" -----

Enzovoort-----
"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE EN BIJZONDERE -----
VERPLICHTINGEN -----

Mede in verband met een overeenkomst tussen NS en de te Heerlen gevestigde----- besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Boprisad BV zijn NS en de -- erfpachter overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheid van uitweg te ----- vestigen ten laste van het hierna nader omschreven bij NS in vrije eigendom ----- verblijvende perceelsgedeelte en ten behoeve van de percelen waarop vermeldde ---- erfpachtsrechten rusten. -----

Ter uitvoering van deze overeenkomst wordt bij deze gevestigd ten laste van het bij - NS in vrije eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente --- Heerlen, sectie D nummer 9176 en ten behoeve van de percelen waarop vermeldde--- erfpachtsrechten rusten, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers --- 9176 en 9175 de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan naar de----- openbare straatweg genaamd Parallelweg en van en naar de parkeerplaatsen op het heersend erf een en ander conform een aan deze akte gehechte situatietekening III. - Stork en PNO, handelende in hun gemelde hoedanigheid, verklaarden deze vestiging van erfdienstbaarheid bij deze aan te nemen. Deze erfdienstbaarheid van uitweg is - aangegaan onder de volgende bepalingen: -----

1. De uitweg die niet zonder schriftelijke toestemming zowel van de eigenaar van -- het heersend erf als het lijdend erf zal mogen worden verlegd zal uitsluitend ---- mogen worden gebruikt ten behoeve van de op voormelde heersende erven ----- gestichte kantoorgebouwen, also om daarover te voet te gaan of per rijwiel, ---- motorrijwiel, auto, wagen of andere vervoersmiddel in de ruimste zin des ----- woords te rijden, zulks niet alleen door de eigenaar van het heersend erf, dier--- kantoorpersoneel, klanten (cliënten), leveranciers, bezoekers en andere ----- personen, deze laatste alleen voorzover het aantoonbaar is dat het in het belang van de eigenaar van het heersend erf is, dat zij gebruik maken van de uitweg. De eigenaar of bevoegde gebruikers van het dienstbaar erf en zijn personeel,----- klanten (cliënten), leveranciers en bezoekers zullen eveneens van de uitweg----- gebruik kunnen blijven maken. -----
2. Uitdrukkelijk wordt bepaald, dat de gevestigde erfdienstbaarheid van uitweg --- ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersend erf verder ----- worden bebouwd, verbouwd of gesplitst, ongeacht de eventueel daardoor ----- veroorzaakte verzwarende voor het dienend erf. -----
Deze erfdienstbaarheid gaat teniet indien en voorzover de in deze akte ----- omschreven erfpachtsrechten teniet gaan." -----

Enzovoorts-----
"SLOTVERKLARING -----

Tenslotte verklaarden comparanten, handelend als gemeld, dat de kantoorgebouwen staande op het hierbij uitgegeven erfpachtsrecht, het erfpachtsrecht I en het ----- erfpachtsrecht II tezamen een maximale bruto-vloeroppervlakte mogen hebben van -

- niet meer dan vierduizend eenhonderd (4100) vierkante meter."-----
- iv. een akte van partiële verdeling op achttien januari tweeduizend zes verleden ----
voor genoemde notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, van welke akte een afschrift werd
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -----
Registers te Roermond op twintig januari daarna, in register 4, deel 15420, ----
nummer 84, waarbij een gedeelte van het kadastrale perceel met nummer 9224 -
(met zevenentwintig parkeerplaatsen) werd geleverd aan een rechtsvoorganger -
van Stationsplein waardoor dit erfpachtrecht feitelijk in twee delen werd -----
gesplitst en waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: -
"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN. -----
13. Tot aan de onderhavige verdeling waren Stork en PNO ten behoeve van de--
tussen hen bestaande stille maatschap gezamenlijke erfpachters van het ----
perceel grond - in eigendom toebehorend aan de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V. - kadastraal bekend gemeente
Heerlen, sectie D, nummer 9224, groot zestien aren en negentig centiaren---
met het daarop door of voor rekening van de erfpachter aangebracht-----
gebouw, vijfenvijftig parkeerplaatsen (waarvan er vierenvijftig effectief als--
zodanig kunne worden gebruikt) en overige werken en beplantingen, -----
plaatselijk bekend als Parallelweg 2b te Heerlen. -----
Ten behoeve van de onroerende zaak, waarop het Gemeenschappelijk Goed-
betrekking heeft - als heersend erf - en ten laste van de onroerende zaak, ----
zoals die aan Stork en PNO ten behoeve van de tussen hen bestaande stille --
maatschap in erfpacht verblijft na de onderhavige verdeling - als dienend erf
- kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9224 (resterend ---
gedeelte), vestigen Stork en PNO de erfdienstbaarheid, erin bestaande dat de
gerechtigde(n) tot het dienend erf dient te gedogen dat de gerechtigden) tot -
het heersend erf gebruik maakt van de tot de parkeerplaatsen als in- en uitrit
toegang gevende rijbaan en de tot de rijbaan toegang gevende slagboom. ---
De kosten van exploitatie, onderhoud, herbestrating, asfaltering en/of-----
vernieuwing van bedoelde rijbaan / inclusief de bijbehorende riolering voor
de afvoer van hemelwater / en van de slagboom worden naar rato van het ---
aantal parkeerplaatsen dat de gerechtigde(n) tot het heersend -----
(zevenentwintig plaatsen, respectievelijk het dienend erf (achtentwintig ----
plaatsen) heeft/hebben gedragen door de eigenaren van het heersend en ----
dienend erf."-----
- iv. een akte van ondermeer vestiging van beperkte rechten dan wel kwalitatieve ----
verplichtingen met het oog op het houden van kabels, leidingen, werken en/of ---
voor de railverkeers- en vervoersinfrastructuur benodigde voorzieningen door --
N.S. Vastgoed B.V. op dertig september negentienhonderd negenennegentig ----
verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, van welke akte een
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de-----
Openbare Registers te Roermond op vier oktober daarna in register 4, deel-----
11794, nummer 8, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk ----
luidende: -----
- "(vi) voor wat betreft het Registergoed-NSV, kadastraal bekend gemeente -----
Heerlen, sectie D, nummer 9224:-----



- a. voor zover afkomstig uit het vervallen perceel, nummer 7934, van diezelfde-----
kadastrale gemeente en sectie, de op acht juli negentienhonderdvierenzestig, ---
voor P.J.H. Brouwers, destijds notaris te Heerlen, verleden akte van levering,---
ingeschreven bij afschrift op tien julinogentienhonderdvierenzestig in de daartoe
bestemde openbare registers voor registergoederen te Maastricht (thans -----
Roermond), in register Hypotheken 4, deel 2458, nummer 46, luidende: -----

"5.) Ten behoeve van het aan de verkoopster in eigendom verblijvende deel --
van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Heerlen, sectie D -----
nummer 7934, als" heersend erf, en ten laste van het verkochte, als -----
lijdende erf, wordt hij deze gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende,--
dat de eigenaresse van het heersend erf in- op- onder- of boven het-----
lijdend erf mag hebben, onderhouden en vernieuwen, alle thans daarin, -
daarop, daaronder en daarboven aanwezige kabels en leidingen alsmede
de bij de overweg in de Willemstraat aanwezige beveiligingsinrichtingen
te weten een knipperlicht, waarschuwingsportaal en schrikhek, zonder---
ter zake ooit enige vergoeding in welke vorm of onder welke benaming --
ook verschuldigd zijn, zullende zonodig tevoren met de eigenaresse van -
het lijdend erf overleg worden gepleegd. -----

- 6.) Het bij deze akte verkochte deel van het perceel Gemeente Heerlen sectie
D"nummer 7934 mag zijn bestemming van toegangsweg naar- en -----
voorplein van het station Heerlen niet verliezen maar moet die-----
bestemming behouden terwijl het rij- en voetgangersverkeer naar -----
genoemd station over die toegangsweg en dat voorplein op geen enkele -
wijze mag worden belemmerd. -----
In het hiervoor aangehaalde wordt bedoeld met: -----
"verkoopster", NS; en-----
"het Verkochte", het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente-----
Heerlen, sectie D, nummer 7934, gedeeltelijk;"-----

Enzovoorts-----

11. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN NSVASTGOED EN NSMATERIEEL-----

- 11.1. Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve ----
verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, -----
houdende de verplichting van NSVastgoed te dulden dat RIT als -----
goederenrechtelijke gerechtigde tot de ruilverkeers- en -----
vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Registergoederen-NSV en de ---
Ondergronden-NSV, zulks met uitzondering van de Registergoederen- NSV, -
kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie M, nummers 2264 en 2269 en --
sectie G, nummer 5618, de Voorzieningen heeft, houdt, onderhoudt en -----
instand houdt. -----
Op deze kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene -----
Voorwaarden Vastgoed. -----
Het hiervoor bepaalde is eveneens van toepassing op de Opstallen-NSV.-----
- 11.2. Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve-----
verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, -----
houdende de verplichting van NSVastgoed te dulden dat RIT als -----
goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en -----



vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Percelen-Stations en op, boven, in en/of aan de daaropgelegen Stationsgebouwen en het op de Ondergrond--Station gelegen Stationsgebouw, de Voorziening heeft, houdt, onderhoudt en instand houdt. -----

Op de kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene----- Voorwaarden Stations. """"-----

(einde citaat) -----

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke ----- Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die --bepalingen hierbij door Koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden -die rechten bij dezen tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.-----

TOESTEMMING GRONDEIGENAAR -----

Blijkens een aan deze akte gehechte kopie van een brief van de beheerder van de---vastgoedportefeuille van N.S. Vastgoed B.V. de dato dertig oktober tweeduizend ---achtien is de voor de onderhavige overdracht van het Registergoed vereiste-----toestemming namens N.S. Vastgoed B.V. verleend. -----

VOLMACHT TOT VERBETERING-----

Partijen verlenen hierbij volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de Notaris, om voor en namens Partijen verbeteringen te doen uitvoeren aan deze Akte indien de (kadastrale) omschrijving van het Registergoed om wat-----voor reden dan ook achteraf (geheel of gedeeltelijk) onjuist zou blijken te zijn, dan -wel indien aan een of meerdere van de vereisten van de Kadasterwet niet is voldaan waardoor de inschrijving van een afschrift van deze Akte geweigerd is door de -----bewaarder van de Openbare Registers. -----

In dit kader is de gevolmachtigde bevoegd om de ter voorschreven zake nodige-----akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen -en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.-----

Deze volmacht strekt zich ook uit tot het verrichten van bovengemelde handelingen ten aanzien van een hypotheekakte waarin het Registergoed hypothecair wordt -----belast. -----

FISCALE VERKLARING -----

Verkoper garandeert wat betreft het Registergoed te handelen als ondernemer in de -zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Het -----Registergoed wordt in verhuurde staat overgedragen aan de Koper, zodat de -----overdracht van het Verkochte kwalificeert als de overgang van een algemeenheid ---van goederen in de zin van artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968, waardoor ---terzake van de overgang van het Registergoed geen omzetbelasting verschuldigd is. Op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is het vorengaande vrijgesteld van de heffing van -----overdrachtsbelasting. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de inschrijving daarvan wordt in aanvulling op het bepaalde in de Koopovereenkomst mede woonplaats gekozen --



VHN Notarissen B.V.

ten kantore van de bewaarder van de Akte. -----

VOLMACHTEN -----

Van voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan de Akte ---
zullen worden vastgehecht.-----

AAN TE HECHTEN STUKKEN -----

Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden vastgehecht: -----

- kopie volmacht Verkoper; -----
- kopie mandaatbesluit Koper; -----
- kopie volmacht Koper; -----
- kopie raadsbesluit Koper; -----
- kopie collegebesluit Koper; -----
- brief toestemming N.S. Vastgoed B.V.;-----
- kopie Koopovereenkomst (2x).-----

SLOT AKTE-----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij,-----
notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde -----
documenten.-----

WAARVAN AKTE-----

In minuut is verleden te Heerlen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de --
comparanten hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben-----
kennisgenomen en daarmee in te stemmen. -----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij,-----
notaris, ondertekend, -----

om tien uur negentien minuten (10:19).

(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

