

(versie januari 2020)

[Tussen Eigenaar en Erfpachter komt uitsluitend door middel van een door beide partijen rechtsgeldig getekende overeenkomst een rechtsverhouding tot stand. Zolang derhalve door beide partijen deze overeenkomst niet is ondertekend is Eigenaar ook niet gebonden aan enige verplichting jegens Erfpachter tot vestiging van een zakelijk recht. Eigenaar en Erfpachter stellen vast dat de volledige en rechtsgeldige ondertekening van deze overeenkomst een vormvereiste is als bedoeld in artikel 3:37 lid 1 BW].

ALGEMEEN CONCEPT
OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT
NS Stations

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NS Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te 3511 CE Utrecht, Stationshal 17 en ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30047635, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door B.A.J. Hendriks,
hierna te noemen: **(de) Eigenaar**,

en
2. publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, onderdeel mandaatregister afdeling Ontwikkelingsbedrijf (OB00), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Berends, in zijn functie als afdelingshoofd van het Ontwikkelingsbedrijf, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d.2020, nr....., hierna te noemen: **(de) Erfpachter**,

In aanmerking nemende:

CONSIDERANS

1. De Eigenaar is eigenaar van:
een gedeelte ter grootte van AANVULLEN van het perceel grond met de zich daarop bevindende opstal te Nijmegen, plaatselijk bekend 'de Campusbaan', kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie M, nummer 5769, groot AANVULLEN m2, een en ander zoals aangeduid op bijlage b, hierna te noemen: **de Onroerende Zaak**,
2. De Onroerende Zaak is gelegen in (de omgeving van) een openbaarvervoersknooppunt, waarin diverse belangen van de Eigenaar (als onderdeel van het NS-concern) spelen, daaronder begrepen veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen.
3. De Erfpachter heeft interesse getoond in het in erfpacht krijgen van de Onroerende Zaak.

Commentaar [A1]: Graag ontvang ik de aangepaste tekening.

4. Eigenaar is bereid Erfpachter de bevoegdheid te verlenen de Onroerende Zaak te houden en te gebruiken door middel van de vestiging van een eeuwigdurend recht van erfpacht ten aanzien van de Onroerende Zaak; Eigenaar is niet bereid de volle eigendom van de Onroerende Zaak over te dragen, zulks gelet op de onder 2. bedoelde belangen van Eigenaar.
5. Uitgangspunt bij de onderhandelingen die tot de onderhavige overeenkomst tot vestiging erfpacht (hierna te noemen: **de Overeenkomst**) hebben geleid, is dat de Erfpachter het onder 4. bedoelde recht van erfpacht verkrijgt (Erfpacht), waarbij de feitelijke, milieuhygiënische en juridische staat waarin de Onroerende Zaak zich bevindt door Erfpachter wordt geaccepteerd ("as is"-transactie). In het kader van dit uitgangspunt zijn diverse aansprakelijkheidsbeperkingen van toepassing, zoals nader is bepaald in de Overeenkomst en in de Algemene Bepalingen voor Overeenkomsten tot- en vestiging van Eeuwigdurende Erfpacht NS 2012 (hierna te noemen: **Algemene Bepalingen**), die als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht. Derhalve dienen de in de Overeenkomst vermelde voorwaarden en toepasselijk verklaarde Algemene Bepalingen in die context te worden gelezen casu quo uitgelegd.
6. Woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter die in de Overeenkomst gebruikt maar niet omschreven worden, hebben dezelfde betekenis als in de Algemene Bepalingen.

verklaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1. De Overeenkomst

1. De Eigenaar verplicht zich hierbij te vestigen, gelijk de Erfpachter zich hierbij verplicht te aanvaarden: het eeuwigdurend recht van erfpacht van de Onroerende Zaak, hierna te noemen: de **Erfpacht**, zulks onder de Algemene Bepalingen en de in de volgende artikelen gemelde bepalingen (**Bijzondere Bepalingen**).
2. In geval van tegenstrijdigheden en/of afwijkingen tussen de Bijzondere bepalingen en de Algemene Bepalingen, hebben de Bijzondere bepalingen voorrang.
3.
 - a. De boete als bedoeld in artikel 2 lid 5 onder b.1. van de Algemene Bepalingen bedraagt: € 10.000,-.
 - b. De boete als bedoeld in artikel 2 lid 5 onder en b.2. van de Algemene Bepalingen bedraagt: € 10.000,-.
4. In verband met een wetswijziging is artikel 5 lid 5 sub c van de Algemene Bepalingen niet langer van toepassing. In plaats hiervan wijst Eigenaar Erfpachter op het bepaalde in artikel 19 en volgende van de Spoorwegwet, op de artikelen 10 en 11 van het Besluit bijzondere spoorwegen (Bbs) en op de Regeling omgevingsregime bijzondere spoorwegen, respectievelijk de daarvoor op enig moment in de plaats tredende regelgeving.

Artikel 2. De Akte en ingangsdatum Erfpacht

1. De voor de vestiging van de Erfpacht noodzakelijke notariële akte (**de Akte**) zal worden verleden ten overstaan van notaris M. de Wit van Hekkelman notarissen te Nijmegen (**de Notaris**), uiterlijk op 30 mei 2020, of zoveel eerder of later als de Eigenaar en de Koper nader overeenkomen. 2. De datum waarop de Akte wordt verleden is de datum waarop de Erfpacht ingaat. In afwijking van de algemene bepalingen is een Tijdvak niet van toepassing.

Artikel 3. Bestemming

1. Erfpachter is bij het sluiten van de Overeenkomst huurder van de Onroerende Zaak en gebruikt de Onroerende Zaak in die hoedanigheid als openbaar groen/ recreatiegebied.
2. Met betrekking tot het seinhuisje zijn Partijen overeengekomen een afhankelijk recht van opstal .het huidige gebruik voort te zetten. Erfpachter is bevoegd het voormalige seinhuis te gebruiken en te verbouwen tot een bedrijfspand passend binnen het vigerende bestemmingsplan.
3. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming is het Erfpachter niet toegestaan het seinhuisje bouwkundig uit te breiden.

Artikel 4. (Afkoop) Canon en te verrekenen zakelijke lasten

1. Erfpachter en de Eigenaar zijn overeengekomen dat Erfpachter de nog niet vervallen canon(s) over de volledige duur van de Erfpacht wel in één som zal afkopen. De afkoopsom bedraagt € 83.000,-. De Canon is vastgesteld:
 - op basis van hetgeen is vermeld in artikel 3 en op basis van een taxatierapport van DTZ de dato 2 november 2016 met kenmerk T97126; en
 - in aanmerking nemende dat de waarde van het voormalige seinhuis nihil is.Erfpachter realiseert zich dat de Canon (onder meer) kan worden herzien in het geval van wijziging van het gebruik of het oppervlak als in dit artikel vermeld.
4. De in artikel 9 lid 4 van de Algemene Bepalingen bedoelde zakelijke lasten voor het ten tijde van de ondertekening van de Akte lopende kalenderjaar zullen via de Notaris worden verrekend op en per de dag van ondertekening van de Akte. Deze lasten bedragen voor het lopende kalenderjaar: NIHIL
5. Erfpachter is verplicht het blijkens dit artikel en artikel 5 door hem verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte per valuta van die dag. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit het door hem gebruikelijke onderzoek is gebleken, dat de vestiging rechtsgeldig is geschied zonder inschrijvingen in de Openbare Registers die daarop gelet op de Algemene Bepalingen en de Overeenkomst niet mochten bestaan.

Artikel 5. Kosten en belastingen

1. De kosten wegens de Akte en de vestiging van de Erfpacht en het afhankelijk recht van opstal, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Erfpachter.

De kosten van het opstellen van deze Overeenkomst zijn voor rekening van de Eigenaar.
2. De overdrachtsbelasting berekend als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Erfpachter.

Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Erfpachter is en voor de berekening van deze belasting een beroep kan - en door Erfpachter zal - worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat de Eigenaar of zijn rechtsvoorganger(s) de Onroerende Zaak heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in

de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet aftrekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de Akte - een en ander als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer -, zal Erfpachter aan de Eigenaar uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

3. Eigenaar verklaart te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en Eigenaar en Erfpachter hebben vastgesteld dat zij de vestiging van de Erfpacht op grond van artikel 3 tweede lid van de Wet op de omzetbelasting 1968 aanmerken als een levering.

Artikel 6. Waarborgsom/bankgarantie in de zin van artikel 3 respectievelijk artikel 10 van de Algemene Bepalingen

Niet van toepassing.

Artikel 7. Feitelijke levering

1. De Onroerende Zaak is ten tijde van de feitelijke levering geheel in gebruik bij Erfpachter in haar hoedanigheid als huurder. Partijen stellen vast dat de huurovereenkomst door vermenging teniet zal gaan Voor het overige is de Onroerende Zaak vrij van huur-, huurkoop-, pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd zijn en zal voorts niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
2. De inspectie van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 5 leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen zal voorafgaande aan de ondertekening van de Akte plaatsvinden door de Eigenaar en de Erfpachter. Door en voor rekening van de Eigenaar wordt een inspectierapport opgesteld dat door de Eigenaar en de Erfpachter wordt ondertekend en aan de Akte wordt gehecht.

Artikel 8. Bodem/milieukundige toestand

1. Terzake de Milieukundige Toestand van de Onroerende Zaak heeft het in artikel 5 lid 4 onder a van de Algemene Bepalingen bedoelde onderzoek plaatsgevonden, waarvan de uitkomsten zijn beschreven in de door Tauw uitgevoerde rapportage getiteld Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dr. Jan Berendsstraat 47-67 te Nijmegen d.d. 20 april 2018 . Een kopie van het Bodemonderzoek, waarmee partijen beiden verklaren bekend te zijn, wordt aan deze Overeenkomst gehecht en tevens aan de Akte.
2. Het is Erfpachter bekend dat bij de taxatie van de waarde en daarmee bij het vaststellen van de Canon rekening is gehouden met de inhoud van het Bodemonderzoek.

Artikel 9. Aanvaarding lasten en beperkingen

Niet van toepassing.

Artikel 10. Erfdienstbaarheid van weg

In de Akte zal ten laste van de Onroerende Zaak (dienend erf) en ten behoeve van het aan Railinfratrust B.V., gevestigd te Utrecht ("Railinfratrust ") behorende perceel, kadastraal bekend gemeente ●, sectie ●, nummer ● (heersend erf), een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het dienend erf te dulden dat over het dienend erf wordt gekomen en gegaan met alle soorten voertuigen van naar op de wijze als aangegeven op de aan deze akte gehechte verkooptekening.

Op deze erfdienstbaarheid zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- a. terzake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de goederenrechtelijke gerechtigde tot het heersende erf aan de goederenrechtelijke gerechtigde tot het dienende erf of andersom;
- b. indien de weg nog moet worden aangelegd, zal de aanleg plaatsvinden door en voor rekening en risico van de goederenrechtelijke gerechtigde tot het heersende erf;
- c. op eerste verzoek van de goederenrechtelijke gerechtigde tot het dienende erf zal de goederenrechtelijke gerechtigde tot het heersende erf voor zijn rekening en risico een adequate afsluiting van het dienende erf op de openbare weg aanbrengen;
- d. de goederenrechtelijke gerechtigde tot het heersend erf zal zorgdragen voor een behoorlijk en adequaat onderhoud van de weg en van de overige door hem aangebrachte voorzieningen;
- e. de goederenrechtelijke gerechtigde tot het dienende erf is bevoegd gebruik te maken van de weg en van de overige aangebrachte voorzieningen;
- f. op de weg zal de (Nederlandse) Wegenverkeerswetgeving van toepassing zijn;
- g. indien een ander dan de goederenrechtelijke gerechtigde in economische zin is gerechtigd tot het heersend respectievelijk dienend erf:
 1. is de desbetreffende economische gerechtigde bevoegd de bevoegdheden van de goederenrechtelijke gerechtigde uit te oefenen;
 2. zal de goederenrechtelijke gerechtigde er voor zorgdragen dat de economische gerechtigde de verplichtingen van de goederenrechtelijke gerechtigde stipt zal nakomen.

Artikel 11. Eigenschappen en gebreken van de Onroerende Zaak

De Eigenaar heeft Erfpachter uitdrukkelijk erop gewezen dat hij de Onroerende Zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve Erfpachter niet heeft kunnen informeren over eigenschappen danwel gebreken aan de Onroerende Zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de Onroerende Zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van Erfpachter ingevolge artikel 5 lid 7 van de Algemene Bepalingen Erfpacht en daarbij is bij de vaststelling van de Canon rekening gehouden. Om dit risico van Erfpachter te beperken heeft de Eigenaar Koper in gelegenheid gesteld om (al dan niet bouwkundige) inspecties met betrekking tot de Onroerende Zaak uit te voeren.

Artikel 12. Inschrijving Overeenkomst

Niet van toepassing.

Artikel 13 Overdraagbaarheid van rechten

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

Artikel 14 Goedkeuring

Indien de Overeenkomst niet uiterlijk op 30 mei 2020 onvoorwaardelijk is goedgekeurd als bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Algemene Bepalingen, kunnen noch de Eigenaar noch de Erfpachter aan de Overeenkomst enig recht meer ontfangen.

Artikel 15 Afwijkingen van de Algemene Bepalingen

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene Bepalingen zijn niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld: artikel 2 lid 3, artikel 3, artikel 6, artikel 7, artikel 10, artikel 14 lid 4 voor wat betreft het seinhuisje, artikel 26.

Artikel 14. Bijlagen

1. Bij deze Overeenkomst horen de volgende bijlagen:
 - a. Algemene Bepalingen
 - b. Verkooptekening (indien sprake is van een gedeeltelijk kadastraal **perceel**)
 - c. Nulonderzoek (voorblad)
 - d. Overzicht als bedoeld in artikel 7 lid ● (kabels en **leidingen**)
2. Koper verklaart met deze bijlage(n) bekend te zijn en de inhoud daarvan te aanvaarden.

Aldus in tweevoud getekend,

te,
op,

Te,
op,

De Eigenaar,
NS Vastgoed B.V.

De Erfpachter,
.....

Commentaar [A2]: Laten jullie deze nog maken? Kan ik ook doen.

Commentaar [A3]: Dit vind ik in artikel 7 niet terug. Moeten we hier niet Inspectierapport toevoegen?