KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NIJMEGEN**, gevestigd in (6511 KB) Nijmegen aan de Korte Nieuwstraat 6, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, in zijn functie van burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ……. met nummer ……., gehoord de raad van de gemeente Nijmegen van ……., hierna te noemen: *'Gemeente'* of *'Verkoper*';

   en:

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EXPLOITATIE-MAATSCHAPPIJ DE GOFFERT B.V.** gevestigd en kantoorhoudende in (6532 AJ) Nijmegen aan het Stadionplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10041649, rechtsgeldig vertegenwoordigd haar bestuurder N.E.C. Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende op hetzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09106831, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, de heer W. van Schaik en haar technisch directeur, de heer C.J.W.M. Aalbers, hierna te noemen: *'Koper of EDG'*.

Iedere partij wordt hieronder eventueel afzonderlijk ook aangeduid als '*Partij*' of tezamen als '*Partijen*',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. Op 23 februari 2003 is er tussen de Gemeente, NEC Holding B.V. (hierna: '*NEC Holding'*), Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C., Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. (hierna: '*EDG*') en Stichting Betaald Voetbal NEC een zogenaamde Stadionovereenkomst tot stand gekomen. Mede ter uitvoering van de Stadionovereenkomst heeft EDG het Verkochte aan de Gemeente verkocht. Als gevolg van de verkoop is het oorspronkelijke opstalrecht door vermenging teniet gegaan;
b. Het Verkochte is door de Gemeente verhuurd aan EDG;
c. In 2012 is de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' aangenomen door de gemeenteraad, op grond waarvan het College verzocht is om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van verkoop van het Stadion;
d. De Gemeente, NEC Holding en EDG hebben op 10 juli 2018 de "Onherroepelijke Koopoptie Opstalrechten" gesloten inzake een onherroepelijke koopoptie met betrekking tot verwerving van het Opstalrecht (hierna: *'de Koopoptie'*) (**Bijlage 2**). De Koopoptie heeft een looptijd tot en met 31 december 2019;

e. NEC Holding en EDG hebben de Gemeente verzocht om de Koopoptie te verlengen. De Gemeente is daartoe bereid geweest. Op 9 juli 2019 is de 'Aanvulling op de onherroepelijk koopoptie opstalrechten' (hierna: *'de eerste Aanvulling'*) gesloten (**Bijlage 3**). Op grond van de eerste Aanvulling is de Koopoptie zodanig gewijzigd dat de looptijd van de koopoptie is verlengd tot 30 juni 2021 en vanaf 1 januari 2020 de verschuldigde huurpenningen niet worden verrekend met de koopsom;

f. NEC Holding en EDG hebben de Gemeente nogmaals verzocht om de Koopoptie te verlengen, omdat zij in overleg zijn met Klokgroep B.V. over planontwikkeling binnen het gebied waarop het Opstalrecht betrekking heeft. De Gemeente is bereid geweest om de Koopoptie te verlengen. Dat heeft geresulteerd in de Tweede aanvulling op de onherroepelijke koopoptie opstalrechten (hierna: *'de tweede Aanvulling'*) (**Bijlage 4**);

g. Op grond van de tweede Aanvulling is de Koopoptie zodanig gewijzigd dat de looptijd is verlengd tot en met 31 december 2023;

h. Op 17 oktober 2021 is een tribune-element van het uitvak van het Stadion ingestort. De Gemeente en EDG zijn gezamenlijk opgetrokken om te komen tot herstel van het Stadion. Partijen hebben overleg gevoerd over een compensatie van de door EDG misgelopen inkomsten alsmede de herstelkosten als gevolg van de instorting van het tribune-element, omdat EDG de Gemeente aansprakelijk heeft gesteld;

i. Daarnaast hebben de Gemeente en EDG een betalingsregeling getroffen voor de huurachterstand over de coronaperiode (**Bijlage 5**) en één voor de huurachterstand over de periode in de Jupiler League (2014-2015) (de 'Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015- en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen-NEC') (**Bijlage 6**). Op grond van deze betalingsregelingen dient EDG tot 2043 in termijnen de achterstanden te betalen;

j. De Koopoptie is gedurende de verlengingsperiode niet gelicht en is daarmee komen te vervallen. EDG heeft echter te kennen gegeven interesse te hebben in de aankoop van het Verkochte;

k. In het raadsvoorstel van de Gemeente van 31 januari 2024 staat onder meer:
"Zonder herontwikkelingspotentie voor woningbouw is er geen financiële dekking voor N.E.C. om het Goffertstadion 'in huidige staat' tegen de oorspronkelijke prijs uit de koopoptie te kopen. Dit heeft N.E.C. voorafgaand aan de tweede verlenging van de koopoptie al duidelijk gemaakt. Dit kan mogelijk resulteren in een terugvaloptie voor N.E.C. om woningbouw achterwege te laten en alleen het Goffertstadion te vernieuwen. N.E.C. verzoekt in haar brief (van 2 juni 2023) om hierbij medewerking te ontvangen om business seats en ruimtes uit te breiden en maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel toe te voegen. Tegen deze functies op deze locatie is beleidsinhoudelijk geen bezwaar. […]
Bij dit scenario wordt de totale financiële afwikkeling (instorting tribune-element en de tweetal langlopende regelingen) direct meegenomen zodat uitvoering wordt gegeven aan de motie waarbij de financiële relatie met N.E.C. zoveel als mogelijk wordt verbroken.

[…] Hiermee hebben we tot doel om uitvoering te geven aan de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' en te zorgen voor een financieel gezond en zelfstandig N.E.C. die maatschappelijke en economische waarden vertegenwoordigt in stad en regio.";

l. De Gemeente heeft een taxatieonderzoek laten uitvoeren naar de marktconforme waarde van het Verkochte en het Verkochte voor die prijs te koop aangeboden aan EDG;

m. De Gemeente en EDG hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van het Verkochte door EDG onder de huidige omstandigheden en het bedrag dat EDG hiervoor zal betalen. Met de Koopprijs zal een tegemoetkoming in de herstelkosten van het tribune-element worden verrekend. Daarnaast zal EDG in aanvulling op de Koopprijs, 50% van de onder i) genoemde betalingsregelingen aflossen en zal de Gemeente het restant kwijtschelden;

n. De Gemeente zal ten aanzien van EDG een onderzoek laten uitvoeren in het kader van de Wet Bibob;

o. Partijen leggen de gemaakte afspraken ter zake van de koop en verkoop van het Verkochte vast in deze Overeenkomst.

komen het volgende overeen:

de Gemeente verkoopt tegen betaling van de hierna te noemen Koopprijs aan Koper die van de Gemeente koopt, het Verkochte en voorts onder de hierna te noemen voorwaarden en bepalingen:

DEFINITIES EN INTERPRETATIE

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aflossing:	het bedrag dat Koper moet betalen om de betalingsregelingen als genoemd in de considerans onder i) af te lossen. De Gemeente scheldt Koper de resterende vordering uit hoofde van de voornoemde betalingsregelingen kwijt, als Koper, in aanvulling op de Koopprijs, de Aflossing betaalt;
Artikel:	een artikel uit de Overeenkomst;
Borgtochtovereenkomst:	de overeenkomst waarbij NEC Holding B.V. zich verbindt tot nakoming van de financiële verplichtingen van Koper jegens de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst;
Bijlage:	een bijlage bij de Overeenkomst;
BW:	het Nederlands Burgerlijk Wetboek;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nijmegen;
Gemeente:	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen;
Huurovereenkomst(en):	de huurovereenkomst tussen de Gemeente en EDG met betrekking tot het Stadion;

Koopprijs:	de tegenprestatie voor de levering van het Verkochte c.q. de vestiging van het Opstalrecht;
Leveringsdatum:	de door Partijen nader overeen te komen datum voor de overdracht van het Verkochte aan de Koper bij de Notaris;
Notaris:	een notaris verbonden aan Hekkelman Notarissen N.V., zijn/haar waarnemer of een toegevoegd notaris die gemachtigd is akten te passeren naar het protocol van deze notaris;
Opstalrecht:	het zelfstandige recht van opstal dat op het Registergoed zal worden gevestigd, strekkende tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling, verharding en beplanting en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein te Nijmegen. Het Opstalrecht omvat mede eventueel in de toekomst toe te voegen opstallen mits binnen de begrenzing van het Registergoed en mits voldaan wordt aan het bepaalde in Artikel 3.8 van de Overeenkomst. Partijen stellen vast dat in het kadastrale perceel gemeente Hatert, sectie M, nummer 6059 gedeeltelijk, kabels en leidingen voor het overbrengen van *energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie van de Gemeente en derden (hierna ook: de Kabels en leidingen) aanwezig zijn, een en ander zoals aan Partijen genoegzaam bekend. Deze Kabels en leidingen maken géén onderdeel uit van het Opstalrecht;
Overeenkomst:	de onderhavige koopovereenkomst tussen de Gemeente en Koper;
Registergoed:	de percelen grond met de daarop gerealiseerde opstallen, bestaande uit het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling, verharding en beplanting en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein te Nijmegen, kadastraal bekend als: - gemeente Hatert, sectie M, nummer 6243, groot drie hectare, vierenveertig are en zevenenzeventig centiare;

- twee kadastraal nog uit te meten gedeelten van het perceel gemeente Hatert, sectie M, nummer 6059, in totaal groot zeven are en achtennegentig centiare, zoals gearceerd weergegeven op de tekening die is aangehecht als Bijlage 1;
- gemeente Hatert, sectie M, nummer 3838, groot één are, tweeënzestig are;
- gemeente Hatert, sectie M, nummer 3918, groot twee are, vijfentwintig centiare;
- gemeente Hatert, sectie M, nummer 4256, groot zes centiare;

Stadion: Het Goffertstadion;

Tegemoetkoming: de tegemoetkoming van de Gemeente in de kosten die Koper heeft gemaakt vanwege het herstel van de instorting van het tribune-element in het Stadion;

Verkochte: het de door de Gemeente aan Koper te verkopen Opstalrecht, gelegen op het Registergoed, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde en de bij de Overeenkomst behorende tekening (**Bijlage 1**);

Vestigingsakte Opstalrecht: De akte waarbij het Opstalrecht zal worden gevestigd.

Artikel 1 Inleidende bepalingen

1.1 De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
- **Bijlage 1**: Tekening verkochte;
- **Bijlage 2:** Onherroepelijke Koopoptie Opstalrechten;
- **Bijlage 3**: eerste Aanvulling;
- **Bijlage 4**: tweede Aanvulling;
- **Bijlage 5:** betalingsregeling voor de huurachterstand over de coronaperiode;
- **Bijlage 6:** de Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015- en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen-NEC;
- **Bijlage 7**: Vestigingsakte Opstalrecht;
- **Bijlage 8:** Borgtochtovereenkomst.

Bij strijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.

1.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.

1.3 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en

procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.

Artikel 2 Definities en considerans

De definitiebepalingen en de considerans maken uitdrukkelijk onderdeel uit van de Overeenkomst en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Artikel 3 Opstalrecht

3.1. De Vestigingsakte Opstalrecht zal uiterlijk 10 juli 2025 worden verleden ten overstaan van de Notaris, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeen komen.

3.2. Het Opstalrecht zal worden gevestigd voor onbepaalde tijd overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst en de als **Bijlage 5** aan de Overeenkomst gehechte Vestigingsakte Opstalrecht, waarin onder meer zal worden bepaald dat bij het einde van het Opstalrecht de opstaller geen recht heeft op een vergoeding als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 BW indien het opstalrecht is geëindigd door opzegging door de opstaller. In andere gevallen van beëindiging en voor zover de opstaller dan op grond van de wet een aanspraak heeft op vergoeding van de waarde van het Opstalrecht c.q. vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen als in de vorige zin bedoeld, bedraagt deze vergoeding een bedrag van € 1.500.000,00 of indien lager, de executiewaarde, steeds te indexeren tegelijk met en overeenkomstig hetgeen daaromtrent ten aanzien van de retributie is bepaald.

3.3. De opstaller kan het Opstalrecht de eerste drieëndertig (33) jaar na vestiging niet opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee (2) jaar, zodat opzegging voor het eerst kan plaatsvinden tegen een datum vijfendertig (35) jaar na vestiging. Voor opzegging van het Opstalrecht door de Gemeente geldt het bepaalde in artikel 8.9 Vestigingsakte Opstalrecht.

3.4. Koper mag de verplichting tot betaling van retributie af kopen voor een bedrag van één miljoen tweehonderdtwintig duizend euro (€ 1.220.000,00). Koper kan uiterlijk tot 1 juli 2025 kiezen of zij de retributie zal afkopen. Dat doet zij door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de Gemeente en de Notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de hiervoor genoemde datum in het bezit van de Gemeente en de Notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid om de retributie af te kopen. Als Koper de retributie niet afkoopt, dan geldt het volgende. Voor het hebben en houden van het Opstalrecht zal Koper een retributie van € 60.000,00 per jaar betalen steeds verschuldigd per 1 juli van een kalenderjaar, voor het eerst de eerste datum van 1 juli na vestiging van het Opstalrecht, jaarlijks te verhogen op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijs index (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie

wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast. De retributie wordt niet gewijzigd indien een indexering van de retributie leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

3.5. Het is Koper toegestaan het Opstalrecht tot zekerheid te verhypothekeren bij een erkende financiële instelling.

3.6. Koper (of haar rechtsopvolger) is te allen tijde gehouden tot inachtneming en naleving van de geldende wet- en regelgeving en staat ervoor in dat iedere gebruiker van het (object van het) Opstalrecht de geldende wet- en regelgeving in acht neemt en naleeft, doch een en ander slechts voor zover Koper hier redelijkerwijs enig invloed op heeft. Van Koper kan in dit kader niet meer worden verwacht dan hetgeen in redelijkheid van haar kan worden gevergd.

3.7. Zolang het Opstalrecht niet is gevestigd blijft de Stadionovereenkomst van kracht en blijft Koper gehouden tijdig en volledig aan de verplichtingen uit hoofde van de Stadionovereenkomst en de Huurovereenkomst te voldoen. Door vestiging van het Opstalrecht eindigt de Huurovereenkomst.

3.8. In de Vestigingsakte Opstalrecht zal, kort gezegd en in ieder geval en waar mogelijk met goederenrechtelijke werking en versterkt met kettingenbedingen en boetes worden bepaald dat het Opstalrecht door Koper niet mag worden vervreemd anders dan door het met positief gevolg van het doorlopen van de in Artikel 17 vermelde procedure en behoudens goedkeuring van de Gemeente, die daaraan nadere voorwaarden kan verbinden, terwijl ook anderszins op het Opstalrecht geen rechten of aanspraken van derden kunnen worden verleend zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. In alle gevallen is de Gemeente daarnaast gerechtigd de werkelijke schade te claimen. Het in de vorige zinnen vermelde met betrekking tot de goederenrechtelijke werking, kettingenbedingen en boetes heeft ook betrekking op de volgende onderdelen. Het gebruik van het Opstalrecht, voor zover de Opstaller hier redelijkerwijs enig invloed op heeft, mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Van de Opstaller kan in dit kader niet meer worden verwacht dan hetgeen in redelijkheid van haar kan worden gevergd. Partijen komen overeen dat de huidige normale bedrijfsuitoefening door Opstaller, zoals zij al sinds jaar en dag doet, te weten de exploitatie van een professionele voetbalclub die is toegelaten tot de sectie betaald voetbal van de KNVB, niet een voor de omgeving storend gebruik oplevert.

De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert die past bij het huidige gebruik door Opstaller als voetbalstadion, zulks mede ter beoordeling van de Gemeente. Onder een behoorlijke staat van onderhoud wordt verstaan een gemiddelde score van niveau 3 conform

NEN 2767. Op onderdelen mag de score nooit langer dan twee jaar op niveau 4 komen. De Opstaller is verplicht om iedere drie (3) jaar een deskundigenrapport te overleggen waaruit volgt dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing in behoorlijke staat van onderhoud verkeert. Indien de Gemeente van oordeel is dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing niet in behoorlijke staat van onderhoud verkeert, geeft zij Opstaller in elk geval een redelijke termijn van minimaal zes (6) maanden om nader onderzoek te doen en eventuele herstelwerkzaamheden te verrichten. Het van het Opstalrecht deel uitmakende stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt en bebouwd als/voor voetbalstadion, alsmede voor doeleinden en bouwmogelijkheden die op grond van het op dat moment vigerende omgevingsplan zijn toegestaan, tenzij het op dit moment geldende omgevingsplan een gebruik/bouwmogelijkheid wel toestaat, in welk geval dat gebruik/ die bouwmogelijkheid ook toegestaan is (waarbij partijen onderkennen dat een ruim gebruik ten behoeve van kantoren is toegestaan), alsmede voor maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel, zoals genoemd in het raadsvoorstel van 31 januari 2024. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemmingen en/of vrijstellingen te zijn verkregen, terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikellid is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Indien in een publiekrechtelijke procedure een ruimer gebruik en/of bouwmogelijkheden worden vergund, impliceert dat tevens een op grond van deze overeenkomst toegestaan gebruik/bouwmogelijkheid. De Gemeente blijft binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in dat er vanuit de zijde van de Gemeente geen sprake is van een tekortkoming indien de Gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taak (rechts)handelingen verricht of niet verricht die in strijd zijn met de aard of strekking van dit artikellid.
De naam van het Stadion is en blijft "De Goffert", al dan niet met toevoegingen.

3.9. Als de Koper gedurende verbouwingswerkzaamheden van het Stadion tijdelijk grond van de Gemeente nodig heeft om haar bedrijfsvoering voort te kunnen zetten, spant de Gemeente zich ervoor in dat de Koper niet op privaatrechtelijke bezwaren van de Gemeente stuit.

Artikel 4 Kosten en belastingen

4.1 Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht en de vestiging van het Opstalrecht, waaronder begrepen btw (en voor zover overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn: overdrachtsbelasting), het kadastraal tarief en de notariskosten en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige

(openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde btw, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 5 Koopprijs

5.1 De Koopprijs voor het Verkochte is vier miljoen vijfhonderd duizend euro (€ 4.500.000,00) exclusief (en dus te vermeerderen met) overdrachtsbelasting en BTW (indien van toepassing).

5.2 Met de Koopprijs wordt verrekend een bedrag van driehonderd duizend euro (€ 300.000,00) als Tegemoetkoming.
In aanvulling op de Koopprijs moet Koper een bedrag ad vijfhonderd negenendertig duizend vierhonderd eenenvijftig euro en drieënveertig eurocent (€ 539.451,43) betalen als Aflossing, uitgaande van het passeren van de Vestigingsakte Opstalrecht op 10 juli 2025. Het na betaling van de Aflossing openstaande gedeelte van de betalingsregelingen (zoals bedoeld sub h en i van de considerans) wordt door de Gemeente kwijtgescholden en dient daarmee niet door Koper te worden voldaan. De betaling van de Koopprijs, de Aflossing en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de Notaris. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 van de Koopoptie en de wijziging van dat artikel in de eerste Aanvulling worden op de Koopprijs geen huurpenningen in mindering gebracht.

5.3 Koper is verplicht het verschuldigde volledig te voldoen vóór de ondertekening van de Vestigingsakte Opstalrecht door betaling op de kwaliteitsrekening van de Notaris, met valutering van uiterlijk de dag van ondertekening van de Vestigingsakte Opstalrecht.

5.4 De Notaris zal eerst tot uitbetaling van de Koopprijs en de Aflossing aan de Gemeente overgaan, zodra hem is gebleken dat de Gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheken en beslagen, die ingevolge de Overeenkomst niet door Koper worden overgenomen.

5.5 De Notaris houdt het door of namens Koper betaalde voor Koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het in lid 3 van dit Artikel bepaalde. Daarna houdt de Notaris de betrokken gelden voor de Gemeente, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de Notaris aan anderen toekomen.

5.6 Als omzetbelasting (en/of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, geldt dat die belasting niet in de in lid 1 van dit Artikel bedoelde Koopprijs van het Verkochte is begrepen.

Artikel 6 Feitelijke levering

6.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats bij het passeren van de Vestigingsakte Opstalrecht, geheel vrij van huur-, lease-, huurkoop, pachtovereenkomsten en andere aanspraken op gebruik, behoudens de Huurovereenkomst zoals genoemd in de Overeenkomst.

6.2. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan bij het passeren van de Vestigingsakte Opstalrecht, omdat Partijen zulks nader overeenkomen, is Koper de Koopprijs en al hetgeen zij ter zake de levering van het Verkochte aan de Gemeente verschuldigd is, verschuldigd voorafgaand aan de feitelijke levering en dient zij dit rechtstreeks aan de Gemeente te betalen.

6.3. De (feitelijke) levering door de Gemeente aan Koper zal geschieden in de staat 'as is', dus zonder enige garantie van de Gemeente. Dit betekent dat de Koper het Verkochte aanvaardt in de feitelijke, juridische, fiscale, technische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de Leveringsdatum met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, bezwaringen, verplichtingen en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij de Gemeente niet gehouden is tot enige (impliciete) verklaring of garantie met betrekking tot enig aspect van het Verkochte anders dan de verklaringen en garanties zoals uiteengezet in deze Overeenkomst.

Artikel 7 Juridische levering

7.1. Het Verkochte zal aan Koper worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van retentierechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan. Het Verkochte wordt overgedragen met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend of als dienend erf en met alle kwalitatieve rechten.

7.2. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akte(n);
- andere akten, waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.

7.3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor en hierna omschreven, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen én lasten en beperkingen die voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting met zich meebrengen.

7.4. Koper aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van de Overeenkomst en het moment van het passeren van de Vestigingsakte eventueel op het Verkochte zouden komen te rusten.

7.5. Verkoper verklaart dat op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking(en) rusten:
Aanwijzing gemeentelijk monument, Gemeentewet, afkomstig uit stuk Hyp4 nummer 79412/151, ingeschreven op 26 oktober 2020.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven. Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 8 Garanties, verklaringen Gemeente

8.1. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

8.2. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, behoudens voor zover in de Overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 9 Risico-overgang

Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de Vestigingsakte Opstalrecht voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op Koper.

Artikel 10 Ondermaat/overmaat

Als de door de Gemeente opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist is, kan geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen.

Artikel 11 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper per het tijdstip van het passeren van de Vestigingsakte. De Gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 12 Ontbinding

De Gemeente is tot de Leveringsdatum gerechtigd de Overeenkomst zonder ingebrekestelling buitengerechtelijk te ontbinden indien voor de levering van het Verkochte het faillissement van Koper wordt aangevraagd/Koper in staat van faillissement wordt verklaard, indien aan Koper surseance van betaling wordt verleend, indien Nijmeegse Eendracht Combinatie B.V. N.E.C. de proflicentie verliest.

Artikel 13 Baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht van het Verkochte. De dan lopende baten en lasten zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de Koopprijs.

Artikel 14 Woonplaats

Deze akte zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van de Overeenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Artikel 15 Volmacht

Koper geeft onherroepelijk last en volmacht aan de Gemeente, met het recht van substitutie, om voor en namens haar de Vestigingsakte Opstalrecht te doen opmaken en te tekenen en alles te doen wat nodig, nuttig of wenselijk zal blijken

om de juridische levering van het Verkochte te doen bewerkstelligen, dit laatste onder voorwaarde dat van de voldoening van de Koopprijs en al hetgeen Koper uit hoofde van de Overeenkomst verschuldigd is, behoorlijk is gebleken. Deze lastgeving wordt geacht integraal onderdeel van de Overeenkomst uit te maken en zal mitsdien op geen der in het Burgerlijk Wetboek genoemde wijzen eindigen.

Artikel 16 Geschillen

Op de Overeenkomst en alle ter uitvoering daarvan of in samenhang daarmee gesloten (goederenrechtelijke) overeenkomst (waaronder de vestiging van het Opstalrecht) is Nederlands recht van toepassing, terwijl geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Gelderland.

Artikel 17 Overdracht rechten

17.1 Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen, of te cederen. Dit is niet van toepassing bij het overdragen van rechten en/of verplichtingen binnen het concern van vennootschappen waartoe Koper behoort, mits Koper de Gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte stelt en de nieuwe entiteit voldoende kredietwaardig is om de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, zulks ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

17.2 De Koper kan het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk verhuren of aan een ander in gebruik geven, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. Het voorgaande geld niet voor aan de Koper gelieerde partijen en evenmin voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuren of aan een ander in gebruik geven past in de huidige normale bedrijfsuitoefening van de Koper als professionele voetbalclub met daaraan ondersteunende voorzieningen. Het voorgaande geldt evenmin voor de invulling van de beoogde uitbreiding zoals verwoord onder k van de considerans en de in Artikel 3.8 genoemde gebruiksmogelijkheden.

17.3 Voor de Gemeente is essentieel dat zij zich een beeld kan vormen over de gegoedheid en betrouwbaarheid van een door Koper aan te dragen partij. De Gemeente zal dus zeker niet op voorhand met iedere (opvolgende) Koper akkoord gaan.

17.4 Om de goedkeuring te verkrijgen, dient de navolgende procedure, voor zover op de voorgenomen rechtshandeling toepasbaar, te worden doorlopen:

- De Koper maakt het voornemen tot overdracht kenbaar aan de Gemeente en verschaft de Gemeente een onherroepelijke schriftelijke verklaring van de partij die het Verkochte wenst te kopen en in eigendom wenst te verwerven ("de Gegadigde") met een verklaring van deze Gegadigde dat hij zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Verkochte zal kopen, de bepalingen van het Opstalrecht zal naleven en dat hij ook overigens steeds

de verplichtingen jegens de Gemeente zal nakomen, vergezeld van gegevens met betrekking tot de Gegadigde, gegevens over de uiteindelijk belanghebbende natuurlijke persoon of personen achter de Gegadigde (de 'ultimate beneficial owner(s)'), gegevens die de gegoedheid en betrouwbaarheid van de Gegadigde aantonen en gegevens die moeten waarborgen dat de Gegadigde steeds aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals gegevens van de partij die instaat voor de nakoming van de verplichtingen van de Gegadigde, een en ander ter beoordeling van de Gemeente;
- Vervolgens heeft de Gemeente een termijn van zes weken om de gegevens te verifiëren en eventueel nadere informatie over de Gegadigde op te vragen en in te winnen, welke periode met maximaal drie keer zes weken kan worden verlengd, ook om eventueel een zogenaamde Bibob toets uit te (doen) voeren aan welke toets de Koper volledige medewerking zal verlenen. De Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij krijgt in het kader van het Bibob-onderzoek, mee te wegen in de besluitvorming. Daarnaast kan de Gemeente toetsen of de Gegadigde of de ultimate beneficial owner(s) niet op een speciale (sanctie)lijst van de Europese Unie of de Verenigde Naties staat, zoals (onder meer doch niet uitsluitend) een EU-verordening of een EU-uitvoeringsverordening, of op basis van de Sanctiewet 1977 sancties zijn aangekondigd;
- binnen zes weken na het einde van de hiervoor bepaalde (verlengde) termijn zal de Gemeente, na het doorlopen van de daartoe noodzakelijke en gewenste besluitvorming binnen de Gemeente, beslissen of zij goedkeuring verleent tot verkoop en levering van het Verkochte aan de Gegadigde. De Gemeente is bij het nemen van het besluit volledig vrij in de overwegingen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden;
– Een eventuele weigering om goedkeuring te verlenen zal de Gemeente deugdelijk motiveren. Een weigering sluit niet uit dat Koper binnen de voorwaarden een andere Gegadigde kan voordragen;
- Deze procedure is, bij een voorgenomen splitsing of bezwaring van het Opstalrecht voor zover mogelijk eveneens van toepassing op degene die het Opstalrecht dan wel een appartementsrecht met betrekking tot het Opstalrecht (gedeeltelijk) in eigendom verkrijgt dan wel een zakelijk recht op (een gedeelte van) het Opstalrecht verkrijgt.
Deze procedure is, bij een voorgenomen wijziging in de zeggenschap over Koper, voor zover mogelijk eveneens van toepassing op degene die de zeggenschap over Koper wenst te verkrijgen.

17.5 De in dit Artikel beschreven procedure geldt ook voor de Koper en iedere eventuele opvolgende Koper in elk geval van verkoop en levering of het verlenen van (zakelijke) rechten of (andere) aanspraken op het (object van het) Opstalrecht, hoe ook genaamd en op welke wijze dan ook, waaronder begrepen verkoop van een derde of meer van de aandelen in de Koper indien de Koper een naamloze of besloten vennootschap is. Indien de Koper een andere (rechts)persoon of personenvennootschap is zullen, afhankelijk van de rechtsvorm, bepalingen worden opgenomen met eenzelfde effect,

doel en strekking, een en ander zoals bepaald of nader te bepalen in de Vestigingsakte Opstalrecht. Gelet hierop dient niet alleen de Koper zich jegens de Gemeente te verbinden maar ook de partij die de zeggenschap uitoefenen c.q. in de Koper (achterliggende partijen) overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2:24a, 24b en 24c BW, terwijl daarnaast geldt dat zonder medewerking en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de band met de Koper-dochtermaatschappij, Koper-groepsmaatschappij en Koper-deelneming door de achterliggende partijen niet mag worden verbroken of doorbroken.

17.6 (De opvolgend) Koper is te allen tijde gehouden tot inachtneming en naleving van de geldende wet- en regelgeving en staat er voor in dat ook iedere gebruiker van het (object van het) Opstalrecht de geldende wet- en regelgeving in acht neemt en naleeft.

Artikel 18 Didam-arrest

18.1. Partijen hebben kennis genomen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) inzake grondverkopen door een gemeente. Partijen gaan ervan uit dat dit arrest niet in de weg staat aan de Overeenkomst en dat niet openbaar aangeboden hoeft te worden. Dat neemt niet weg dat de Gemeente het voornemen tot het sluiten van deze Overeenkomst zal publiceren.

18.2. Indien uit een onherroepelijk rechterlijk eindoordeel volgt dat sprake is van nietige, vernietigbare, ongeldige of niet afdwingbare bepalingen in deze Overeenkomst, zullen Partijen in overleg treden over een aanpassing van deze Overeenkomst op een wijze die de bedoeling van Partijen zo dicht mogelijk benadert. Indien Partijen niet tot een passende oplossing kunnen komen, zijn Partijen bevoegd deze Overeenkomst te beëindigen.

Artikel 19 Borgstelling

NEC Holding heeft zich door middel van de Borgtochtovereenkomst (**Bijlage 8**) jegens de Gemeente verbonden als borg voor de Koper, zulks tot zekerheid van de betaling van al hetgeen de Gemeente van Koper te vorderen heeft of zal krijgen uit hoofde van de Overeenkomst en de Vestigingsakte Opstalrecht.

Artikel 20 Totstandkomingsvoorbehoud

De overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat aan de volgende vereisten is voldaan:

1. Er een positieve uitkomst volgt uit het Bibob-onderzoek naar Koper;
2. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten om het voornemen tot het sluiten van de Overeenkomst te publiceren, zoals bedoeld in Artikel 18;
3. Het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de besluitvorming tot het sluiten van de Overeenkomst de gemeenteraad van de Gemeente in de gelegenheid heeft gesteld om haar wensen en bedenkingen te uiten op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet;

4. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente vervolgens heeft besloten om de Overeenkomst aan te gaan;
5. Bevoegdelijke ondertekening door Partijen.

Zolang de bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld komt de Overeenkomst niet tot stand en zijn Partijen over en weer elkaar niets verplicht. Voorts ontstaat daarmee op geen enkele manier enige verplichting voor de Gemeente tot vergoeding van schade of anderszins.
Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is bij het nemen van het besluit overigens volledig vrij in zijn overwegingen, de uitkomst van het Bibob-onderzoek maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van de besluitvorming.

Artikel 21 Ontbindende voorwaarde
De Overeenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper niet uiterlijk op 1 juli 2025 een onvoorwaardelijke toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop van het Verkochte en daarmee samenhangende kosten tot een totale hoofdsom van tenminste € 5.200.000,00. De Koper kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de Gemeente ten minste één schriftelijke afwijzing van een partij die niet bereid is financiering te verstrekken te overleggen.
Vervulling van de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de Koper zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de Gemeente en de Notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde hiervoor genoemde datum in het bezit van de Gemeente en de Notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

Aldus overeengekomen in tweevoud te Nijmegen op …….,

Verkoper
De Gemeente

_____

Koper
Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.,
Namens deze, NEC Holding B.V.

ValidSigned door Wilco van Schaik
op 03-12-2024
_____
De heer Wilco van Schaik
Algemeen directeur

ValidSigned door Carlos Aalbers
op 03-12-2024
_____
De heer Carolus Joseph Wilhelmus Maria Aalbers
Technisch directeur

ValidSigned door Ron van Oijen
op 03-12-2024
_____
De heer Johannes Jacobus Theodoor van Oijen
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

ValidSigned door Nadine Maters
op 03-12-2024
_____
Mevrouw Nadine Maters
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

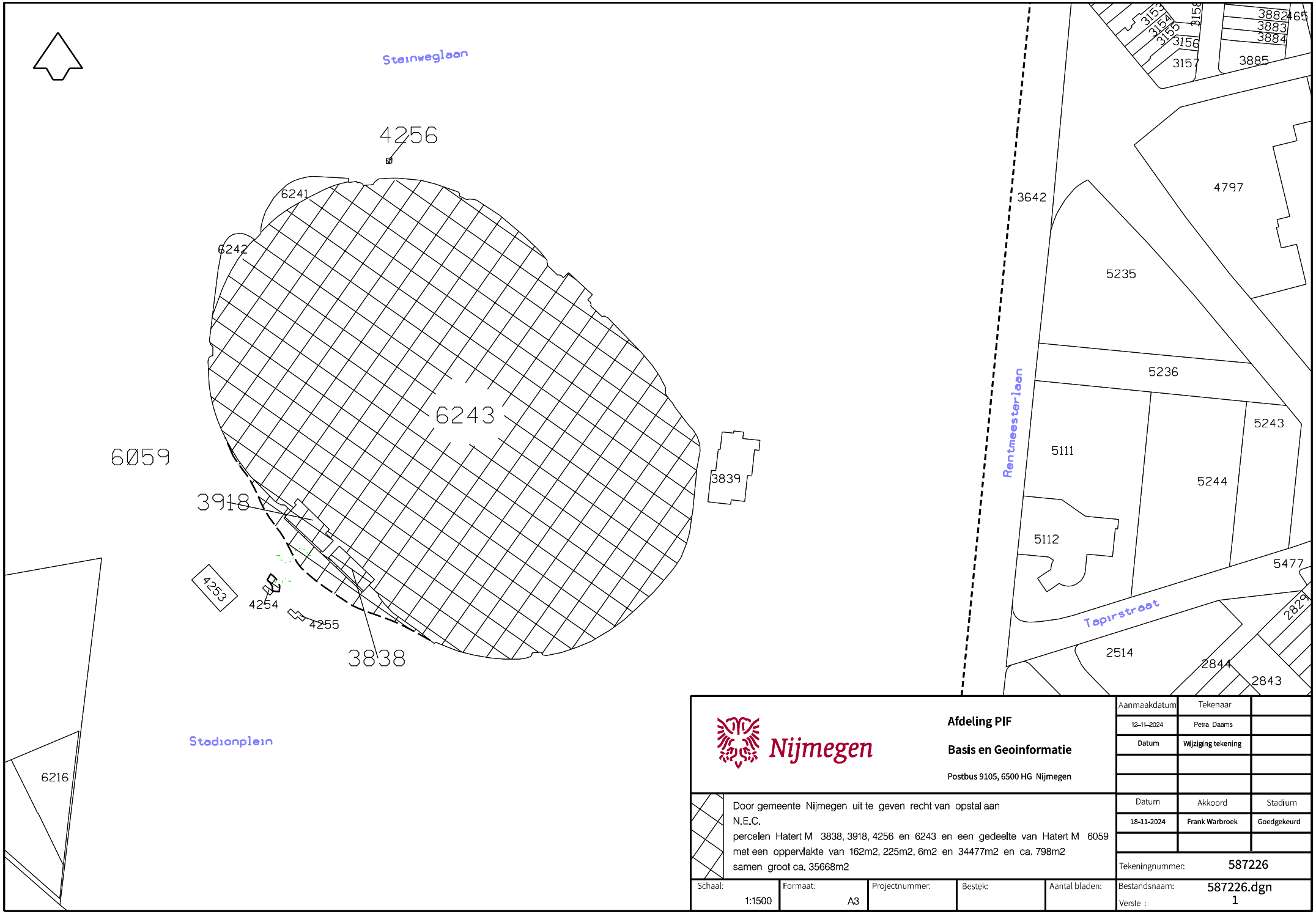
ValidSigned door Joep Burghouts
op 03-12-2024
_____
De heer Joseph Wilhelmus Maria Burghouts
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

Bijlagen

- **Bijlage 1**: Tekening verkochte;
- **Bijlage 2**: Onherroepelijke Koopoptie Opstalrechten;
- **Bijlage 3**: eerste Aanvulling;
- **Bijlage 4**: tweede Aanvulling.
- **Bijlage 5**: betalingsregeling voor de huurachterstand over de coronaperiode;
- **Bijlage 6**: de Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015- en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen-NEC;
- **Bijlage 7**: Vestigingsakte Opstalrecht;
- **Bijlage 8**: Borgtochtovereenkomst.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 1



Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Aanmaakdatum	Tekenaar	
12-11-2024	Petra Daams	
Datum	Wijziging tekening	

Door gemeente Nijmegen uit te geven recht van opstal aan
N.E.C.
percelen Hatert M 3838, 3918, 4256 en 6243 en een gedeelte van Hatert M 6059
met een oppervlakte van 162m2, 225m2, 6m2 en 34477m2 en ca. 798m2
samen groot ca. 35668m2

Datum	Akkoord	Stadium
18-11-2024	Frank Warbroek	Goedgekeurd

Tekeningnummer: 587226

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:
1:1500	A3			

Bestandsnaam: 587226.dgn
Versie : 1

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 2

Koopoptie Goffertstadion

Gemeente Nijmegen-NEC

Nijmegen

NEC
NIJMEGEN
SINCE 1900

ONHERROEPELIJKE KOOPOPTIE OPSTALRECHTEN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Nijmegen, zetelend te Nijmegen, vertegenwoordigd door de burgemeester., die handelt krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 juli 2018, gehoord de raad van de gemeente Nijmegen van 20 dec. 2017, hierna: de gemeente,

   en

2. NEC Holding B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar gezamelijk bevoegde bestuurders de heer W. van Schaik en de heer R. Oversier, hierna: NEC Holding

   en

3. Exploitatie- Maatschappij De Goffert B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder NEC Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders de heer W. van Schaik en de heer R. Oversier, hierna: EDG.

I. Hebben in aanmerking genomen:

a. Op 25 februari 2003 is er tussen de gemeente enerzijds en NEC Holding B.V., Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C., Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. en Stichting Betaald Voetbal NEC een zogenaamde Stadionovereenkomst tot stand gekomen. Deze partijen worden in dit verband hierna zowel ieder afzonderlijk als tezamen genoemd: NEC. Mede ter uitvoering van deze overeenkomst heeft EDG bij notariële akte van dezelfde datum aan de gemeente verkocht en geleverd het recht van opstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stadion met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), de fietsenstalling tussen de Busserweg en het Stadionplein en de binnen de begrenzing aanwezige verharding en beplanting op de percelen gelegen nabij de Oude Mollehutseweg (thans: Burgemeester Daleslaan) te Nijmegen, een en ander als nader aangeduid in de al genoemde notariële akte (van levering van opstalrechten) die als **bijlage I** aan deze koopoptie is gehecht. De in de akte genoemde opstallen, waarop ook (het object van) deze koopoptie ziet en die onderwerp zijn van de vestiging van een of meer opstalrechten, worden hierna genoemd: het Opstalrecht. Het Opstalrecht wordt op de opstallen gevestigd en de opstallen worden aldus overgedragen "as-is", dus zonder enige garantie van de gemeente. Het Opstalrecht omvat mede eventueel in de toekomst toe te voegen opstallen mits binnen de begrenzing van de bloot-eigendom van de gemeente en mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 van deze koopoptie.

b. De door de gemeente betaalde koopsom voor het Opstalrecht bedroeg € 12.000.000,00 exclusief btw.

c. Gelijktijdig met de onder a. vermelde verkoop en levering is tussen de gemeente en EDG een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het Opstalrecht, welke overeenkomst is aangegaan voor de duur van (iets langer dan) 40 jaar, ingaande op 25 februari 2003 en eindigende op de laatste dag van februari in 2043.

d. In de aan verkoop en levering en ook verhuur ten grondslag liggende Stadionovereenkomst is onder meer bepaald dat de Stadionovereenkomst en alle met de Stadionovereenkomst samenhangende overeenkomsten van kracht zijn zolang niet alle met de Stadionovereenkomst samenhangende overeenkomsten zijn geëindigd en zolang de Stadionovereenkomst niet is vervangen door een andere overeenkomst die de verhouding tussen NEC en de gemeente regelt. In de Stadionovereenkomst is tevens bepaald dat partijen in de loop van 2013 hun afspraken zullen evalueren op basis van de dan bestaande situatie en (onder meer) bezien of en zo ja welke veranderingen in de huur- en eigendomssituatie dan mogelijk geïndiceerd zijn. Ook daarbij, aldus de Stadionovereenkomst, zal het voor de gemeente budgettair neutraal zijn van de transactie voorop (blijven) staan.

e. Al voor 2013 en ook daarna heeft NEC te kennen gegeven het Opstalrecht van de gemeente te willen verwerven.

f. De gesprekken daarover hebben er uiteindelijk toe geleid dat de gemeente en NEC overeenstemming hebben bereikt over het verstrekken door de gemeente van een onherroepelijke koopoptie aan EDG met betrekking tot het Opstalrecht tegen betaling van een koopsom van € 7.600.000,00, exclusief de met een eventuele verkoop en levering samenhangende belastingen en kosten, welke belastingen en kosten voor de koper zijn. EDG is gerechtigd de koopoptie uit te oefenen ten behoeve van zichzelf of ten behoeve van (een) (nader) te noemen derde(n) die het Opstalrecht vervolgens zal/zullen verwerven op basis van de voorwaarden in deze koopoptie met bijlagen, met de toevoeging dat voor iedere Koper en dus ook voor EDG of (een) nader te noemen derde(n) of een opvolgende Koper het bepaalde in artikel 5 van deze koopoptie geldt. Voor het geval EDG de koopoptie uitoefent ten behoeve van (een) nader te noemen derde(n) zal EDG binnen drie maanden na uitoefening de derde(n) bekend maken.

g. Bij het verstrekken van de koopoptie en het vaststellen van de daarin genoemde netto koopprijs van € 7.600.000,00 is een aantal feiten en omstandigheden voor de gemeente doorslaggevend geweest. Een en ander mede ingegeven door de problemen waarin NEC is komen te verkeren toen NEC in het seizoen 2014-2015 degradeerde en door de terugval in inkomsten niet (langer) in staat bleek aan de verplichtingen uit de Stadionovereenkomst en de huurovereenkomst te voldoen en er een achterstand ontstond in betaling van de huurpenningen, een situatie die zich in het seizoen 2017- 2018 herhaalt. De feiten en

omstandigheden die hebben geleid tot het verstrekken van deze koopoptie en het vaststellen van de koopprijs van € 7.600.000,00 zijn onder meer de volgende:

(i) het risico van insolventie van NEC bij iedere volgende financiële tegenslag van NEC in het geval dat de gemeente NEC aan haar bestaande verplichtingen houdt;
(ii) de wederzijdse afhankelijkheid als gevolg van de (on)mogelijkheid om een vervangende huurder (of Koper) te vinden;
(iii) de onvoorzienbaarheid van de mogelijk toekomstige schadeomvang van de gemeente als zij niet overgaat tot verkoop;
(iv) de verhouding tussen de verwachte toekomstige huuropbrengsten en de daadwerkelijke ontvangst daarvan (en dus de prijs van het risico dat de gemeente door verkoop en levering van het Opstalrecht "afkoopt");
(v) de onzekerheid of een derde partij in de toekomst al dan niet wil bijspringen om in geval van financiële nood de huurpenningen te voldoen.

h. Ter voorkoming dat de gemeente in het kader van deze onherroepelijke koopoptie onrechtmatige staatssteun verstrekt heeft de gemeente ervoor gekozen deze koopoptie allereerst onvoorwaardelijk zijdens EDG/NEC Holding te laten aangaan, vervolgens deze door EDG/NEC Holding reeds aangegane koopoptie voor instemming aan de raad voor te leggen, waarna de gemeente, ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun, de koopoptie zal voorleggen aan de Europese Commissie.Voor totstandkoming van enige binding aan de zijde van de gemeente geldt het totstandkomingsvoorbehoud van een daarop volgend besluit van het college, gehoord de raad en gehoord de Europese Commissie, met de toevoeging dat het college, ook geheel los daarvan, een eigen afwegingsbevoegdheid heeft en houdt om de koopoptie al dan niet aan te gaan of de koopoptie –voor het geval mogelijke bezwaren van de Europese Commissie voldoende concreet zijn en daarvoor aanknopingspunten bevatten- in gewijzigde vorm aan EDG/NEC Holding voor te leggen.

i. Voor de gemeente is tevens essentieel dat de gemeente zich een beeld kan vormen over de gegoedheid en betrouwbaarheid van de door EDG aan te dragen partij, hierna: de Koper en eventuele opvolgende Koper(s) en dus zeker niet op voorhand met iedere (opvolgende) Koper akkoord zal gaan, een en ander als hierna verder uitgewerkt.

II. Zijn overeengekomen als volgt:

1. Het bepaalde in de considerans maakt onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst.

2. De gemeente verstrekt hierbij aan EDG een onherroepelijke koopoptie met betrekking tot de verwerving van het Opstalrecht voor onbepaalde tijd en tegen een koopsom van € 7.600.000,00 exclusief de op de koop en/of levering rustende belastingen en ook overigens kosten koper waarbij het Opstalrecht zal worden gevestigd overeenkomstig de inhoud van deze koopoptie en de bepalingen van de als **bijlage II** aan deze koopoptie gehechte Vestigingsakte Opstalrecht,

waarin onder meer zal worden bepaald dat bij het einde van het Opstalrecht de opstaller geen recht heeft op de vergoeding als bedoeld in art. 5:99, lid 1 indien het Opstalrecht is geëindigd door opzegging door de opstaller. In alle andere gevallen van beëindiging en voor zover de opstaller dan op grond van de wet een aanspraak heeft op vergoeding van de waarde van het Opstalrecht cq op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen als in de vorige zin bedoeld, bedraagt deze vergoeding een bedrag van Euro 1.500.000,- of, indien lager, de executiewaarde, steeds te indexeren tegelijk met en overeenkomstig hetgeen daaromtrent ten aanzien van de retributie is bepaald.

2.1 De opstaller kan het Opstalrecht de eerste drieëndertig (33) jaren na vestiging niet opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee (2) jaar, zodat opzegging voor het eerst kan plaatsvinden tegen een datum gelegen vijfendertig (35) jaren na vestiging. Voor opzegging van het Opstalrecht door de gemeente geldt het bepaalde in artikel 7 onder h. Vestigingsakte Opstalrecht.

2.2 Betaling van de koopsom, te vermeerderen met de op de koop en/of levering rustende belastingen en overige kosten zal als volgt geschieden:

- de koopsom, zijnde € 7.600.000,00 binnen een week nadat de procedure voor het uitoefenen van de koopoptie met succes is doorlopen en is afgerond (zijnde de datum van het besluit van de gemeente tot verkoop en levering van het Opstalrecht aan de Koper over te gaan, overeenkomstig het bepaalde in deze koopoptie en de Vestigingsakte Opstalrecht).Op de koopsom worden in mindering gebracht de door EDG verschuldigde en betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van deze koopoptie door EDG en NEC Holding, blijkend uit bevoegde ondertekening van deze koopoptie namens EDG en NEC Holding, tot het moment van het succesvol doorlopen en afronden van de procedure om te komen tot uitoefening van de koopoptie, uitmondend in vestiging van het Opstalrecht; ;
- de op de koop en/of levering rustende belastingen en alle overige kosten zijn verschuldigd en zullen door de Koper worden voldaan bij het vestigen van het Opstalrecht. Het Opstalrecht zal worden gevestigd binnen één week nadat de procedure voor het uitoefenen van de koopoptie met succes is doorlopen en afgerond;
- de afspraken met betrekking tot de betaling van de koopsom brengen geen verandering in de tussen de gemeente en het NEC bestaande overeenkomsten, welke overeenkomsten niet eerder eindigen dan in art 6 en art 7 van deze koopoptie is bepaald;
-

3. Voor het hebben en houden van het Opstalrecht zal Koper een retributie van € 60.000,00 per jaar betalen steeds verschuldigd per 1 juli van een kalenderjaar, voor het eerst de eerste datum van 1 juli na vestiging van het Opstalrecht, jaarlijks te verhogen op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijs index (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de

geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast. De retributie wordt niet gewijzigd indien een indexering van de retributie leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

4. De koopoptie heeft een looptijd t/m 31 december 2019. Bij gebreke van uitoefening van de koopoptie, zijnde het "lichten" van de koopoptie door EDG zoals bepaald in artikel 5, eerste bullet, vóór of uiterlijk op
31 december 2019 vervalt deze koopoptie.

5. Uitoefening van de koopoptie door EDG dient als volgt te geschieden:

   - de uitoefening geschiedt schriftelijk en wel aldus dat EDG aan de gemeente een onherroepelijke en eveneens schriftelijke verklaring verschaft van de partij die het Opstalrecht zal kopen en in eigendom zal verwerven, de Koper, met een verklaring van de Koper dat hij zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Opstalrecht zal kopen en verwerven overeenkomstig de inhoud van deze koopoptie en de Vestigingsakte Opstalrecht, dat hij ook overigens steeds zijn verplichtingen jegens de gemeente zal nakomen, vergezeld van gegevens met betrekking tot de Koper, gegevens over de uiteindelijk achterliggende partij van de Koper (ultimate beneficial owner), gegevens die de gegoedheid en betrouwbaarheid van de Koper aantonen en gegevens die moeten waarborgen dat de Koper steeds aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals gegevens van de partij die instaat voor de nakoming van de verplichtingen van de Koper, een en ander ter beoordeling door de gemeente;
   - vervolgens heeft de gemeente Nijmegen een termijn van zes weken om de gegevens te verifiëren en eventueel nadere informatie over de Koper op te vragen en in te winnen, welke periode met maximaal drie keer zes weken kan worden verlengd, ook om eventueel een zogenaamde Bibob toets uit te (doen) voeren aan welke toets de Koper volledige medewerking zal verlenen;
   - binnen zes weken na het einde van de hiervoor bepaalde (verlengde) termijn zal de gemeente, na het doorlopen van de daartoe noodzakelijke en gewenste besluitvorming binnen de gemeente, beslissen of zij tot verkoop en levering aan de Koper zal overgaan overeenkomstig het bepaalde in deze koopoptie en in de Vestigingsakte Opstalrecht. Een weigering daartoe zal de gemeente deugdelijk motiveren. Een weigering sluit niet uit dat EDG binnen de voorwaarden en looptijd van deze koopoptie een andere Koper kan voordragen;
   - de in dit artikel 5 beschreven procedure geldt ook voor de Koper en iedere eventuele opvolgende Koper in elk geval van verkoop en levering of het verlenen van (zakelijke)

rechten of (andere) aanspraken op het (object van het) Opstalrecht, hoe ook genoemd en op welke wijze dan ook, waaronder begrepen verkoop van een derde of meer van de aandelen in de Koper indien de Koper een naamloze of besloten vennootschap is. Indien de Koper een andere (rechts)persoon of personenvennootschap is zullen, afhankelijk van de rechtsvorm, bepalingen worden opgenomen met eenzelfde effect, doel en strekking, een en ander zoals bepaald of nader te bepalen in de Vestigingsakte Opstalrecht. Gelet hierop dient niet alleen de Koper zich jegens de gemeente te verbinden maar ook de partij of de partijen die de zeggenschap uitoefenen over c.q. in de Koper (achterliggende partijen) overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2:24a, 24b en 24c BW, terwijl daarnaast geldt dat zonder medewerking en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de band met de Koper-dochtermaatschappij, Koper-groepsmaatschappij en Koper-deelneming door de achterliggende partij niet mag worden verbroken of doorbroken;

- het is Koper toegestaan het Opstalrecht tot zekerheid te verhypothekeren bij een erkende financiële instelling nadat NEC aan alle verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen heeft voldaan en de koopsom van € 7.600.000,-- inclusief kosten en renten volledig is voldaan.

6. Zolang de gemeente het Opstalrecht niet overeenkomstig deze koopoptie en Vestigingsakte Opstalrecht heeft gevestigd zijn en blijven de tussen de gemeente en NEC ter zake van het Stadion bestaande overeenkomsten van kracht en is en blijft NEC gehouden tijdig en volledig aan de verplichtingen uit deze overeenkomsten te voldoen. Met "bestaande overeenkomsten" zijn de volgende overeenkomsten bedoeld: "Stadionovereenkomst gemeente Nijmegen/NEC" en "Huurovereenkomst Stadioncomplex".

7. Verkoop en vestiging Opstalrecht is slechts mogelijk indien NEC aan alle verplichtingen van NEC jegens de gemeente uit hoofde van de met betrekking tot het stadion bestaande overeenkomsten heeft voldaan. Door vestiging van het Opstalrecht eindigt de huurovereenkomst tussen de gemeente als verhuurder en EDG als huurder. De "Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015 en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen – NEC" blijft ongewijzigd van kracht.

8. EDG kan de koopoptie niet uitoefenen gedurende de tijd dat NEC in verzuim is met haar verplichtingen uit tussen NEC en de gemeente bestaande overeenkomsten.

9. Deze koopoptie vervalt:

   - bij verlies van de proflicentie van Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C.;
   - bij faillissement of (aanvraag tot) surséance van betaling van NEC;
   - bij het niet, niet tijdig of niet volgens de inhoud van deze koopoptie uitoefenen van de koopoptie door EDG.

10. In de Vestigingsakte Opstalrecht zal, kort gezegd en in ieder geval en waar mogelijk met goederenrechtelijke werking en versterkt met kettingbedingen en boetes worden bepaald dat het Opstalrecht door de Koper niet mag worden vervreemd anders dan door het met positief gevolg doorlopen van de in artikel 5 vermelde procedure en behoudens goedkeuring van de gemeente, die daaraan nadere voorwaarden kan verbinden, terwijl ook anderszins op het Opstalrecht geen rechten of aanspraken van derden kunnen worden verleend zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. In alle gevallen is de gemeente daarnaast gerechtigd de werkelijke schade te claimen. Het in de vorige zinnen vermelde met betrekking tot goederenrechtelijke werking, kettingbedingen en boetes heeft ook betrekking op de volgende onderdelen. Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De Koper en eigenaar van het Opstalrecht dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente. Het van het Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand van het Stadion dat toelaat. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemming en/of vrijstellingen te zijn verkregen terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet en regelgeving. De naam van het stadion is en blijft "De Goffert" al dan niet met toevoegingen. Voor de nakoming van deze verplichtingen en in de Vestigingsakte Opstalrecht verder opgenomen verplichtingen zal de Koper en/of de achterliggende partij aan de gemeente een zekerheid verstrekken in de vorm van een eerste recht van hypotheek te vestigen bij levering Opstalrecht, ter grootte van Euro 1.5 mln..

11. De (opvolgend) Koper en (opvolgend) Eigenaar is te allen tijde gehouden tot inachtneming en naleving van de geldende wet- en regelgeving en staat er voor in dat ook iedere gebruiker van het (object van het) Opstalrecht de geldende wet- en regelgeving in acht neemt en naleeft.

12. NEC Holding staat als eigen verplichting in voor de nakoming van alle verplichtingen van EDG uit de koopoptie.

13. Rechten en verplichtingen uit deze koopoptie kunnen uitsluitend worden uitgeoefend door EDG en zijn dus niet overdraagbaar.

14. Op deze overeenkomst en alle ter uitvoering daarvan of in samenhang daarmee gesloten (goederenrechtelijke) overeenkomsten (waaronder de vestiging van het Opstalrecht) is Nederlands recht van toepassing terwijl geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Gelderland.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Nijmegen op 21 november 2017

Gemeente Nijmegen

.....

NEC Holding B.V.

W. van Schaik / R. Oversier

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.

W. van Schaik / R. Oversier

Bijlagen

I akte levering van opstalrechten uit 2003
II vestigingsakte opstalrecht

Bijlage I

*TT - 23000682 / s+
levering

Vandaag, vijfentwintig februari
tweeduizend en drie, verschenen voor mij, mr Klaas-Albert Veerbeek, notaris gevestigd te Nijmegen:

A. 1. a. de heer Johannes Cornelis Maria van Delft, wonende te 6663 KS Lent, Oosterhoutsedijk 17, geboren te Nijmegen op drie juni negentienhonderd zesenveertig, gehuwd, zich legitimerend met: paspoort met nummer NB1554494, geldig tot vijftien november tweeduizend zes, uitgegeven te Nijmegen op vijftien november tweeduizend een,

b. de heer Henricus Cornelis Josephus Oomen, wonende te 6641 JR Beuningen, Kapershof 3, geboren te Son en Breugel op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, gehuwd, zich legitimerend met: rijbewijs met nummer 3156093516, geldig tot achttien mei tweeduizend en negen, uitgegeven te Beuningen op achttien mei negentienhonderd negenennegentig,

te dezen handelend als voorzitter respectievelijk bestuurslid-secretaris en als zodanig handelend als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders van de stichting: **Stichting Betaald Voetbal N.E.C.**, gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende Stadionplein 1 te 6532 AJ Nijmegen (postadres: postbus 6562, 6503 GB Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10027624, en als zodanig deze stichting vertegenwoordigende; welke stichting te dezen handelt:

1. voor zich;
   hierna ook te noemen: stichting;
2. als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.E.C. Holding B.V., gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende Stadionplein 1, te 6532 AJ Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder dossiernummer 09106831, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende;

hierna ook te noemen: "**N.E.C. Holding B.V.**";

2. de heer Johannes Cornelis Antonius Weijers, wonende te 6581 PX Malden, Kastanjelaan 38, geboren te Noordwijkerhout op negenentwintig maart negentienhonderd negenendertig, gehuwd, zich legitimerend met: paspoort met nummer M02015684, geldig tot tien april tweeduizend en vijf, uitgegeven te Heumen op tien april tweeduizend,
te dezen handelend als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.**, gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende Stadionplein 1 te 6532 AJ Nijmegen (postadres: postbus 6562, 6503 GB Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10041649, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende;
deze vennootschap hierna ook te noemen: "**verkoper**" en/of "**Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.**";

B. mevrouw dr. Guus ter Horst, geboren te Deventer op tweeëntwintig maart negentienhonderd tweeënvijftig, zich legitimerend met: paspoort met nummer M03814773, geldig tot negentien juli tweeduizend en vijf, uitgegeven te Amsterdam op negentien juli tweeduizend, wonende te 6532 VE Nijmegen, Zichtstraat 2B, ongehuwd, te dezen handelend als Burgemeester van de gemeente Nijmegen op grond van het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet en als zodanig de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Nijmegen**, gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende Korte Nieuwstraat 6 te 6511 PP Nijmegen, (Postadres: Postbus 571, 6500 AN Nijmegen) vertegenwoordigend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen van zeventien december tweeduizend en twee en achtentwintig januari tweeduizend en drie en met inachtneming van de besluiten van de raad van de gemeente Nijmegen van negenentwintig januari tweeduizend en drie;
de gemeente hierna ook genoemd: **koper**;

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Artikel 1

Koop, levering, omschrijving van het verkochte

1.1 Partijen hebben vandaag een overeenkomst (met bijlagen) gesloten, hierna ook te noemen Stadionovereenkomst, ter uitvoering waarvan de verkoper en de stichting bij deze leveren aan koper, die bij deze van

verkoper en de stichting aanvaardt:

1. een zakelijk recht van opstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stadion met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), de fietsenstalling tussen de Busserweg en het Stadionplein en de binnen de begrenzing aanwezige verharding en beplanting op de percelen gelegen nabij de Oude Mollenhutseweg te Nijmegen, plaatselijk bekend **Stadionplein** te **Nijmegen**, kadastraal bekend gemeente Hatert sectie M nummers 4252, 4253, 4254, 4255 en 4256, gezamenlijk groot drie hectare tweeënvijftig are en negenentwintig centiare;
   eigendom van de verkoper;
2. een zakelijk recht van opstal voor het oprichten, hebben en onderhouden van een spelershome op een perceel grond gelegen te Nijmegen in het sportpark De Goffert, plaatselijk bekend **Stadionplein 2** te **6532 AJ Nijmegen**, kadastraal bekend gemeente Hatert sectie M nummer 3838, groot een are en tweeënzestig centiare;
   juridisch eigendom van de stichting;
3. een zakelijk recht van opstal voor het oprichten, hebben en onderhouden van een bestuurs- en restauratieruimte op een perceel grond gelegen te Nijmegen, in het sportpark De Goffert, plaatselijk bekend **Stadionplein 1** te **6532 AJ Nijmegen**, kadastraal bekend gemeente Hatert sectie M nummer 3918, groot twee are en vijfentwintig centiare;
   juridisch eigendom van de stichting;

hierna tezamen ook aan te duiden als het "**registergoed**" of het "**verkochte**".

1.2 In de koop zijn begrepen die roerende zaken die bestemd zijn het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm en/of functie als zodanig zijn te herkennen en/of aan te merken, partijen genoegzaam bekend, voor zover nodig met uitzondering van de roerende zaken die volgens de aan deze akte gehechte lijst niet worden overgedragen.

Artikel 2

Voorafgaande verkrijging door verkoper

Het **registergoed sub 1** is door de stichting in eigendom verkregen namens en voor rekening van de destijds in oprichting zijnde voornoemde besloten vennootschap Exploitatie-maatschappij De Goffert B.V. door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare

registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op zes mei negentienhonderd vierennegentig in deel 12860 nummer 10 van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op vijf mei negentienhonderd vierennegentig verleden voor J.W.A.M. Janssen, destijds notaris gevestigd te Nijmegen, welke vestiging van het opstalrecht werd bekrachtigd door voornoemde vennootschap, blijkens een akte van inbreng op negen november negentienhonderd vierennegentig verleden voor voornoemde notaris Janssen, waarvan een afschrift werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op elf november negentienhonderd vierennegentig in deel 13338 nummer 1.
Het **registergoed sub 2** is door de stichting verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op dertig juli negentienhonderd zesentachtig in deel 8332 nummer 62 van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op negenentwintig juli negentienhonderd zesentachtig verleden voor voornoemde notaris Janssen.
Het **registergoed sub 3** is door de stichting verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op vijfentwintig januari negentienhonderd negentig in deel 100093 nummer 18 van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op vierentwintig januari negentienhonderd negentig verleden voor voornoemde notaris Janssen.
De registergoederen sub 2 en 3 zijn nadien in economische zin door de stichting tezamen met al haar activa overgedragen aan de verkoper blijkens de hiervoor vermelde akte van inbreng.

Artikel 3

Betaling koopprijs, verrekeningen, kwijting en omzetbelasting.

3.1 De koopprijs van het verkochte bedraagt **twaalf miljoen euro (€ 12,000,000.00)**.

3.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte, dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming.

3.3. Verkoper en koper hebben ter zake van de levering van het verkochte samen een verzoek (opteren) ingediend bij de Belastingdienst Ondernemingen te Utrecht om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de levering van onroerende zaken.

3.4 Koper is over de door hem verschuldigde koopprijs omzetbelasting

verschuldigd naar een tarief van negentien procent (19 %) over gemelde koopprijs ofwel **twee miljoen tweehonderd tachtigduizend euro (€ 2.280.000,00)**, welke omzetbelasting, omdat de zogenaamde verleggingsregeling van toepassing is, door koper rechtstreeks aan de desbetreffende Ontvanger der Belasting moet worden voldaan, waartoe koper zich bij deze verplicht.

3.5 Koper verklaart dat hij het verkochte voor minimaal negentig procent (90%) voor belaste diensten in de zin van de Wet op de Omzetbelasting zal gebruiken, een en ander gezien het feit dat het verkochte belast met omzetbelasting zal worden verhuurd aan (een van de) verkoper(s). Koper zal na afloop van het boekjaar nà het boekjaar waarin onderhavige levering plaatsvindt aan verkoper een verklaring overleggen of het verkochte nog steeds voor belaste diensten wordt gebruikt.

3.6 Uitdrukkelijk is tussen partijen overeengekomen voor zover de Belastingdienst van mening mocht zijn dat de tussen partijen vastgestelde koopprijs voor het verkochte lager zou zijn dan de kostprijs, gelet op het gestelde in artikel 3, lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, dit door partijen bij deze voor de omzetbelasting als een verhuur wordt gezien, een en ander onder verwijzing naar het besluit van tien april negentienhonderd zesennegentig (10-4-1996) nummer VB 96/354, gewijzigd bij besluit van vierentwintig maart negentienhonderd negenennegentig (24-3-1999) nummer VB 99/571. De ingangsdatum van de verhuur zal zijn op heden waarbij partijen bij deze die verhuur met omzetbelasting wensen te belasten als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. De koper verklaart voor wat betreft de hiervoor genoemde verhuur te voldoen aan het negentig procent (90%) criterium blijkens een aan deze akte te hechten bijlage.

3.7 Alle zakelijke lasten, belastingen en heffingen, niet de gebruikerslasten zijn rechtstreeks tussen verkoper en koper verrekend per vandaag of zullen nog worden verrekend.

3.8 De koopprijs is door koper voldaan door betaling op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager advocaten en notarissen. Voor de betaling van de koopprijs wordt door verkoper aan koper bij deze kwijting verleend.

Artikel 4

Kosten en belastingen

De notariële kosten ter zake van de levering, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van **koper**.

LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Juridische staat

5.1 Verkoper en de stichting garanderen dat zij bevoegd zijn tot verkoop en levering van het verkochte.

5.2 Verkoper en de stichting garanderen aan koper een recht van eigendom te leveren dat:

(a) onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;

(b) niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;

(c) niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld.

5.3 Indien de opgegeven grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.

Artikel 6

Feitelijke staat

6.1 Verkoper garandeert dat het registergoed de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als:

- stadion met lichtinstallatie en de van het stadion deel uitmakende bebouwing en bijgebouwen, fietsenstalling;
- spelershome;
- een bestuurs- en restauratieruimte;

nodig zijn. Verkoper staat er niet voor in dat het registergoed ook voor ander gebruik dan het hiervoor gemelde gebruik geschikt is.

6.2 Verkoper garandeert dat het verkochte zich in goede staat bevindt en geen gebreken heeft die aan een normaal gebruik in de weg staan.

6.3 De aanvaarding van het registergoed geschiedt met inachtneming van de afspraken die partijen ter zake hebben gemaakt in de Stadionovereenkomst.

Artikel 7

Tijdstip feitelijke levering.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 8

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper (of de stichting) ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan vandaag op koper over. Verkoper en de stichting zijn tevens verplicht op eerste verzoek van koper garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 9

Garanties van de verkoper

9.1 De door verkoper en/of de stichting blijkens voormelde Stadionovereenkomst verstrekte garanties worden bij deze door verkoper en/of de stichting onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van de Stadionovereenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.

9.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van het sluiten van de Stadionovereenkomst en vandaag aan het verkochte de zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag worden verlangd, de zorg voor het gebruikelijke onderhoud en de gebruikelijke reparaties van het verkochte daaronder begrepen.

Artikel 10

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

10.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel 100093/18, waarin woordelijk het volgende is vermeld:
(begin aangehaalde tekst)
Nog verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verlenen en te vestigen casu quo aan te nemen ten behoeve van het perceelsgedeelte met betrekking waartoe gemeld zakelijk recht van opstal is verleend en gevestigd (als heersend erf) en ten laste van het bij de gemeente Nijmegen in eigendom verblijvende perceelsgedeelte (als lijdend erf) een erfdienstbaarheid van inbalking, houdende zulks ten deze de bevoegdheid in voor het heersend erf om houten balken ten behoeve van de benodigde balklaag in te brengen en te houden in het aan de bestuurs- en restauratieruimte grenzende stadion zich bevindend op evengemeld perceel."
(einde aangehaalde tekst)
en voorts naar voormelde aankomsttitel 8332/62, waarin woordelijk het

volgende is vermeld:
(begin aangehaalde tekst)
Nog verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verlenen en te vestigen casu quo aan te nemen ten behoeve van het perceelsgedeelte met betrekking waartoe gemeld zakelijk recht van opstal is verleend en gevestigd (als heersend erf) en ten laste van het bij de gemeente Nijmegen in bloot eigendom verblijvende perceelsgedeelte (als lijdend erf) een erfdienstbaarheid van inbalking, houdende zulks ten deze de bevoegdheid in voor het heersend erf om houten balken ten behoeve van de benodigde balklaag in te brengen en te houden in het aan het spelershome grenzende stadion zich bevindend op evengemeld perceel."
(einde aangehaalde tekst)

10.2 De in het vorige lid omschreven lasten en beperkingen zijn ten tijde van het aangaan van de Stadionovereenkomst door koper aanvaard.

Artikel 11

Vermenging

Voormelde opstalrechten alsmede de daarop rustende erfdienstbaarheden gaan als gevolg van de onderhavige levering door vermenging tenict.

Artikel 12

Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij strijd tussen het bepaalde in deze akte en de Stadionovereenkomst gaat het bepaalde in de Stadionovereenkomst voor.

Artikel 13

Ontbindende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Stadionovereenkomst of in nadere overeenkomsten zijn thans voor zover het deze koop en levering betreft uitgewerkt. Noch de verkoper en de stichting noch de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 14

Afstand hypotheekrecht

Verkoper, de stichting en koper verlenen bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de notariële medewerkers van Dirkzwager advocaten en notarissen om zonodig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper zijn ingeschreven op het registergoed.

Artikel 15

Woonplaats

Verkoper, de stichting en koper kiezen ter zake van deze overeenkomst en/of de Stadionovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetbock

Artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetbock is op de vervreemding door de verkoper van het verkochte niet van toepassing aangezien de rechtshandelingen worden verricht nadat twee jaren zijn verstreken na inschrijving van verkoper in het handelsregister.

Goedkeuring

N.E.C. Holding B.V. te dezen handelend als enig aandeelhouder van Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. verleent hierbij, met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 27 van de statuten van Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V., de goedkeuring voor het besluit van de directie van deze vennootschap voor de vervreemding van het registergoed als bedoeld in artikel 16 van voormelde statuten.

Overdrachtsbelasting

Terzake van onderhavige verkrijging doet koper een beroep op de toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Nijmegen op de datum in het begin van deze akte vermeld, waar NEC (staande op de vijfde plaats van de Eredivisie) na het ondertekenen van deze akte ten strijde trekt met Rood, Zwart en Groen tegen Willem II (staande op de zesde plaats van de Eredivisie).

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn zij gewezen op de gevolgen die voor hen uit de akte voortvloeien.

Zij hebben vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, hiermee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

Bijlage II

BB - 5007105 / 1
Vestiging Opstalrecht Stadion "De Goffert"

Vandaag, ***,
verschenen voor mij, ***, notaris te Nijmegen:

1. ***, als schriftelijk gevolmachtigde van:
   Gemeente Nijmegen, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudend Korte Nieuwstraat 6 te 6544 PP Nijmegen (postadres: Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932 met vermelding RSIN 001479179, bij het geven van de volmacht handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van *** (***), nummer ***;
   hierna genoemd: "**de Eigenaar**", "**de Verkoper**" en/of "**de Gemeente**";
2. ***, als schriftelijk gevolmachtigde van:
   Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Nijmegen, kantoorhoudende Stadionplein 1 te 6532 AJ Nijmegen (postadres: Postbus 6562, 6503 GB Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 10041649 met vermelding RSIN 802253775:
   hierna genoemd: "**EDG**"
3. ***,
   hierna genoemd: "**de Opstaller**" en/of "**de Koper**";
4. ***,
   hierna genoemd: "**de Moedermaatschappij**";

Inleiding

1. a. de Eigenaar is eigenaar van:
   percelen grond met de daarop gerealiseerde opstallen, bestaande uit het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling, verharding en beplanting en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein te Nijmegen, kadastraal bekend als:
   - gemeente Hatert sectie M nummer 4252, groot drie hectare vijftig are (03.50.00 ha.);
   - gemeente Hatert sectie M nummer 3838, groot één are

Ro

tweeënzestig centiare (00.01.62 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3918, groot twee are vijfentwintig centiare (00.02.25 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4253, groot één are vijfennegentig centiare (00.01.95 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4254, groot tien centiare (00.00.10 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4255, groot achttien centiare (00.00.18 ha.); en
- gemeente Hatert sectie M nummer 4256, groot zes centiare (00.00.06 ha.);

alle aangewezen als beschermd monument op grond van de Gemeentewet;

hierna ook te noemen: "het registergoed".

b. Blijkens een aan deze akte gehechte overeenkomst de dato *** (***), hierna genoemd: "**de overeenkomst**" (bijlage) heeft de Gemeente een onherroepelijke koopoptie verstrekt aan EDG, om de op het registergoed aanwezige opstallen te kopen.

c. Ter uitvoering van de overeenkomst en met inachtneming van de procedure zoals omschreven in de overeenkomst zijn de partijen bij deze akte overeengekomen dat Koper de opstallen van verkoper zal kopen.

d. Onderdeel van de overeenkomst maakt uit dat ten behoeve van de Koper een opstalrecht zal worden gevestigd op het registergoed, onder de in de overeenkomst en hierna in deze akte verder omschreven voorwaarden en bepalingen.

e. Hetgeen bij de overeenkomst is bepaald blijft van toepassing.

Vestiging zelfstandig recht van opstal

2. De Eigenaar verklaart door middel van deze akte, ter uitvoering van de overeenkomst, een zelfstandig recht van opstal zoals hierna sub 3 nader omschreven te vestigen ten behoeve van de Opstaller, die de vestiging van het recht van opstal op het registergoed hierbij aanvaardt.

Omschrijving onroerende zaak waar het recht van opstal op rust

3. De omschrijving van het recht van opstal luidt:

het recht van opstal **voor onbepaalde tijd** strekkende tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling, en alle

verharding, beplanting en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein te Nijmegen, gesitueerd in of op de percelen kadastraal bekend als:

- gemeente Hatert sectie M nummer 4252, groot drie hectare vijftig are (03.50.00 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3838, groot één are tweeënzestig centiare (00.01.62 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3918, groot twee are vijfentwintig centiare (00.02.25 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4253, groot één are vijfennegentig centiare (00.01.95 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4254, groot tien centiare (00.00.10 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4255, groot achttien centiare (00.00.18 ha.); en
- gemeente Hatert sectie M nummer 4256, groot zes centiare (00.00.06 ha.);

hierna te noemen: **"het recht van opstal"**;

Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

4. Het registergoed:
   a. is voor wat betreft de ondergrond van oudsher eigendom van de Gemeente, zonder dat op basis van de ter beschikking staande gegevens nog kan worden vastgesteld op welke wijze de Gemeente de eigendom heeft verkregen.
   b. werd door de Eigenaar voor wat betreft de opstallen in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Arnhem, in register Hypotheken 4 op zesentwintig februari tweeduizend en drie (26-02-2003) in deel 30209 nummer 109 van het afschrift van een akte van levering, op vijfentwintig februari tweeduizend en drie (25-02-2003) verleden voor mr. K.A. Veerbeek, notaris te Nijmegen.

   Voor zover nodig stellen partijen vast dat het bij deze akte gevestigde recht van opstal ziet op dezelfde opstallen die vielen onder de rechten van opstal zoals de Gemeente deze blijkens de hiervoor gemelde akte (deel 30209 nummer 109) in eigendom verkreeg en die ten gevolge van die verkrijging door vermenging teniet gingen.

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/ kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

5. a. Het recht van opstal op het registergoed wordt verkregen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van de

onroerende zaak en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de onroerende zaak betrekking hebben, ook voor zover deze niet uit de openbare registers blijken.
Uit eerdere akten is evenwel niet gebleken van het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve rechten en plichten.

b. De verschenen personen verklaarden ter uitvoering van de tussen de Opstaller en de Eigenaar gesloten overeenkomst bij deze te verlenen respectievelijk aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen ten behoeve van de kadastrale percelen Hatert sectie M nummers 4252, 3838 en 3918, waarop (mede) het opstalrecht wordt gevestigd, als heersend erf en ten laste van het kadastrale perceel Hatert sectie M nummer 5835 (eigendom van de Gemeente) als dienend erf:
een erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting om te dulden dat de thans gerealiseerde opstallen aan de voorzijde van het stadion zich gedeeltelijk bevinden op het dienend erf.
De eigenaar van het heersend erf is verantwoordelijk voor het onderhoud en de verzekering van de gedeelten van de opstallen die zich op het dienende erf bevinden.
Deze erfdienstbaarheid houdt nadrukkelijk geen recht in voor de eigenaar van het heersend erf om de thans bestaande opstallen aan de voorzijde van het stadion verder uit te breiden.

<u>Tegenprestatie, retributie</u>

6. a. De verschenen persoon verklaart dat de Opstaller aan de Eigenaar een eenmalige vergoeding verschuldigd is wegens de koop van de opstallen casu quo de vestiging van het recht van opstal groot zeven miljoen zeshonderdduizend euro (€ 7.600.000,00).
Over deze vergoeding is geen omzetbelasting verschuldigd.

b. De hiervoor gemelde vergoeding – verminderd met de door EDG aan de Gemeente betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van de koopoptie door EDG en NEC Holding (blijkend uit bevoegde ondertekening van de koopoptie namens EDG en NEC Holding) en vandaag - is door Koper voldaan door storting daarvan op een rekening ten name van Dirkzwager advocaten en notarissen.

c. De Eigenaar verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de hiervoor gemelde vergoeding.

d. De Opstaller is verplicht om aan de Eigenaar naast de hiervoor gemelde eenmalige vergoeding een periodieke vergoeding (retributie) te voldoen groot zestigduizend euro (€ 60.000,00) per jaar, steeds verschuldigd per één juli (1-7) van een kalenderjaar en voor het eerst te voldoen op één juli aanstaande over de alsdan sedert vandaag verstreken periode.
De retributie zal jaarlijks – derhalve voor het eerst op *** (één jaar na vandaag) worden verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijs index (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de navolgende formule:
de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast. De retributie wordt niet gewijzigd indien een indexering van de retributie leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

<u>Bepalingen betreffende het recht van opstal</u>

7. Ten aanzien van de vestiging van het recht van opstal gelden de hierna volgende bepalingen.

Duur van het recht van opstal

a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Inhoud recht van opstal/gebruik

b. De Opstaller is gerechtigd tot het hiervoor omschreven recht van opstal. Wijziging en/of uitbreiding van de opstallen anders dan hiervoor bepaald zal niet anders mogen geschieden dan volgens van te voren door de Eigenaar schriftelijk goedgekeurde tekeningen.
Bouw en/of wijziging en/of uitbreiding zal respectievelijk zullen geschieden onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid van de Eigenaar en vrijwaring door de Opstaller.
De door de Opstaller op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere

werken, komen de Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal.
Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om de hiervoor genoemde opstallen en werken en al hetgeen daartoe behoort of deel van uitmaakt in/op/boven de onroerende zaak in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken ervan onder de in deze overeenkomst vermelde bepalingen en bedingen.

Gebruik van de opstallen

c. Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De Opstaller dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente.
Het van het Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand van het Stadion dat toelaat. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemming en/of vrijstellingen te zijn verkregen terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. De naam van het stadion is en blijft "De Goffert" al dan niet met toevoegingen.
Voor de nakoming van deze verplichtingen (en de elders in deze akte opgenomen verplichtingen) zal de Opstaller aan de gemeente een zekerheid verstrekken in de vorm van een eerste recht van hypotheek, te vestigen bij de vestiging casu quo levering van het opstalrecht, ter grootte van eenmiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00), zulks overeenkomstig het aan deze akte gehechte concept van die hypotheekakte met het kenmerk BB - 5007105 / 1.
Alle kosten die samenhangen met de exploitatie van het stadion en de overige opstallen komen geheel voor rekening en risico van de Opstaller.

Vervreemding recht van opstal/verhuur

d. De Opstaller kan het recht van opstal niet geheel of gedeeltelijk overdragen, splitsen, of met zakelijke rechten bezwaren, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
De Opstaller kan de opstallen niet geheel of gedeeltelijk verhuren

of aan een ander in gebruik geven, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
Indien de Opstaller een rechtspersoon is, is het de Moedermaatschappij en alle eventuele andere rechtspersonen die tot het concern van de Moedermaatschappij behoren (waarbij verwezen wordt naar het bepaalde in de artikelen 2:24a, 24b en 24c van het Burgerlijk Wetboek) voorts niet toegestaan, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden, om door middel van de overdracht van aandelen, fusie, directiewisseling, of op welke andere wijze dan ook, de zeggenschap, direct of indirect, over (de activiteiten van) de Opstaller door één of meer anderen te laten verkrijgen, waarbij aan het begrip zeggenschap de betekenis wordt toegekend die dit begrip heeft in de definitie van "fusie" in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2015 (ongeacht of daadwerkelijk sprake is van een fusie als bedoeld in deze gedragsregels).
In het kader van de te verkrijgen goedkeuring dient de navolgende procedure – voor zover op de voorgenomen rechtshandeling toepasbaar - met goed gevolg te worden doorlopen:

- De Opstaller maakt het voornemen tot overdracht kenbaar aan de Gemeente en verschaft de Gemeente een onherroepelijke schriftelijke verklaring van de partij die het Opstalrecht wenst te kopen en in eigendom wenst te verwerven ("de Gegadigde"), met een verklaring van deze Gegadigde dat hij zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Opstalrecht zal kopen, de bepalingen van het recht van opstal, zoals bij deze akte gevestigd, zal naleven en dat hij ook overigens steeds de verplichtingen jegens de Gemeente zal nakomen. De verklaring dient te zijn vergezeld van gegevens met betrekking tot de Gegadigde, gegevens over de uiteindelijk belanghebbende natuurlijke persoon of personen achter de Gegadigde (de "ultimate beneficial owner(s)"), gegevens die de gegoedheid en betrouwbaarheid van de Gegadigde aantonen en gegevens die moeten waarborgen dat de Gegadigde steeds aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals gegevens van de partij die instaat voor de nakoming van de verplichtingen van de Gegadigde, een en ander ter

beoordeling door de gemeente;

- vervolgens heeft de Gemeente een termijn van zes (6) weken om de gegevens te verifiëren en eventueel nadere informatie over de Gegadigde op te vragen en in te winnen, welke periode met maximaal drie (3) keer zes (6) weken kan worden verlengd, ook om eventueel een zogenaamde Bibob toets uit te (doen) voeren aan welke toets de Gegadigde volledige medewerking zal verlenen.
- binnen zes weken na het einde van de hiervoor bepaalde (verlengde) termijn zal de Gemeente, na het doorlopen van de daartoe noodzakelijke en gewenste besluitvorming binnen de Gemeente, beslissen of zij goedkeuring verleent tot verkoop en levering aan de Gegadigde.
- Een eventuele weigering om goedkeuring te verlenen zal de Gemeente deugdelijk motiveren.

Deze procedure is – bij een voorgenomen wijziging in de zeggenschap over Opstaller - voor zover mogelijk eveneens van toepassing op degene die de zeggenschap over de Opstaller wenst te verkrijgen.

Onderopstal

e. De Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.
In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft.
Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het recht van opstal van de Opstaller teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De Eigenaar kan voor de ter zake van de opstal verschuldigde retributie het recht van opstal vrij van door de Opstaller gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen.
In geval van onderopstal zullen de hieruit voortvloeiende retributies in stille verpanding verpand worden aan de Eigenaar tot meerdere zekerheid van de door Opstaller aan Eigenaar verschuldigde retributies. Opstaller zal op eerste verzoek medewerking verlenen aan de vestiging van dit pandrecht door middel van een notariële akte of te registreren onderhandse akte.

Procederen

f. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Opstaller betreft, is

ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Belastingen

g. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal en op de door Opstaller aangebrachte gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Einde recht van opstal

h. Het recht van opstal eindigt:

- door opzegging door de Eigenaar en/of de Opstaller, welke opzegging uitsluitend mogelijk is op de in de wet omschreven gronden. De opzegtermijn bedraagt – behoudens indien Opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in geval van een ernstige mate van tekortschieten in de nakoming van andere verplichtingen door Opstaller – twee (2) jaar.
  De Eigenaar kan het recht van opstal derhalve opzeggen conform het bepaalde in artikel (5:104 juncto) 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij partijen thans reeds vaststellen dat zij - onverminderd andere opzeggingsgronden – het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in onderdelen b, c, d, e, l en m van dit artikel in ieder geval beschouwen als een "ernstige mate van tekortschieten in de nakoming van verplichtingen" door Opstaller zoals bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 jo. 104 lid 1 BW;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Partijen zijn – voor zover nodig in afwijking van het vorenstaande - nadrukkelijk overeengekomen dat de Opstaller het recht van opstal

Ru

de eerste drieëdertig (33) jaren na vandaag niet kan opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee (2) jaar, zodat opzegging voor het eerst kan plaatsvinden tegen een datum gelegen vijfendertig (35) jaren na vandaag.

Afstand

i. De Eigenaar en de Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

j. Bij het einde van het onderhavige recht van opstal is de Opstaller verplicht om de tijdens de duur van het recht van opstal gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, op te leveren in een toestand die tegemoet komt aan de beoogde bestemming van het registergoed door de Eigenaar.

Bij het einde van het Opstalrecht heeft de opstaller geen recht heeft op de vergoeding als bedoeld in art. 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek indien het Opstalrecht is geëindigd door opzegging door de opstaller.

In alle andere gevallen van beëindiging en voor zover de opstaller dan op grond van de wet een aanspraak heeft op vergoeding van de waarde van het Opstalrecht casu quo op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen als in de vorige zin bedoeld, bedraagt deze vergoeding een bedrag van een miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00) of, indien lager, de executiewaarde, steeds te indexeren tegelijk met en overeenkomstig hetgeen daaromtrent ten aanzien van de retributie is bepaald.

Hoofdelijkheid

k. Indien het recht van opstal aan twee of meer (rechts)personen toekomt, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor alle verplichtingen die tijdens hun recht opeisbaar worden.

Boetebepaling

l. De Opstaller is aan de Eigenaar een boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per dag verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze akte en voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, indien hij blijkt na de eerste ingebrekestelling in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg te hebben genomen.

Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de Eigenaar volledige schadevergoeding te vorderen.

Kettingbeding

m. De Opstaller en de Moedermaatschappij zijn verplicht en verbinden zich jegens de Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de onderhavige akte uitgedrukte verplichtingen inclusief de onderhavige verplichting onder m, na verkregen toestemming als bedoeld in dit artikel, onder d, bij overdracht van het recht van opstal of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe Opstaller of beperkt zakelijk gerechtigde en/of de moedermaatschappij van de nieuwe Opstaller of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Eigenaar op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmede, om het in die bepalingen en deze bepaling bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Eigenaar van een terstond vorderbare boete van zeven miljoen zeshonderdduizend euro (€ 7.600.000,00), met de bevoegdheid van laatstgenoemde om daarnaast volledige schadevergoeding te vorderen.
Van de akte van overdracht van het recht van opstal of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal, vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan de Eigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden. Alles op straffe van een door de Opstaller ten behoeve van de Eigenaar te verbeuren boete van zeven miljoen zeshonderdduizend euro (€ 7.600.000,00) voor iedere overtreding of toerekenbare niet-nakoming en onverminderd hetgeen ten aanzien van opzegging van het recht van opstal is bepaald.

<u>Garantie Eigenaar</u>

8. De Eigenaar garandeert dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan.
Ten aanzien van de feitelijke staat van het stadion en de overige opstallen wordt door de Eigenaar geen garantie verstrekt. De opstallen zijn door de Koper derhalve gekocht en het recht van opstal wordt derhalve gevestigd "as is".

<u>Volmacht inschrijving registers</u>

9. Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of

uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers.

Kosten

10. De kosten van deze akte van vestiging van het recht van opstal en de kosten van de inschrijving in de openbare registers, zijn voor rekening van de Opstaller.

Woonplaats

Verkoper en koper kiezen ter zake van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede terzake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Overdrachtsbelasting

Terzake van de onderhavige vestiging van het opstalrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de opstallen/de eenmalige vergoeding ad zeven miljoen zeshonderdduizend euro (€ 7.600.000,00), vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de verschuldigde retributie ad een miljoen twintigduizend euro (€ 1.020.000,00) (berekend op de wijze zoals vermeld op het aan deze akte gehechte overzicht), zodat derhalve overdrachtsbelasting verschuldigd is over een grondslag groot acht miljoen zeshonderdtwintigduizend euro (€ 8.620.000,00).
De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien vijfhonderdzeventienduizend tweehonderd euro (€ 517.200,00).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

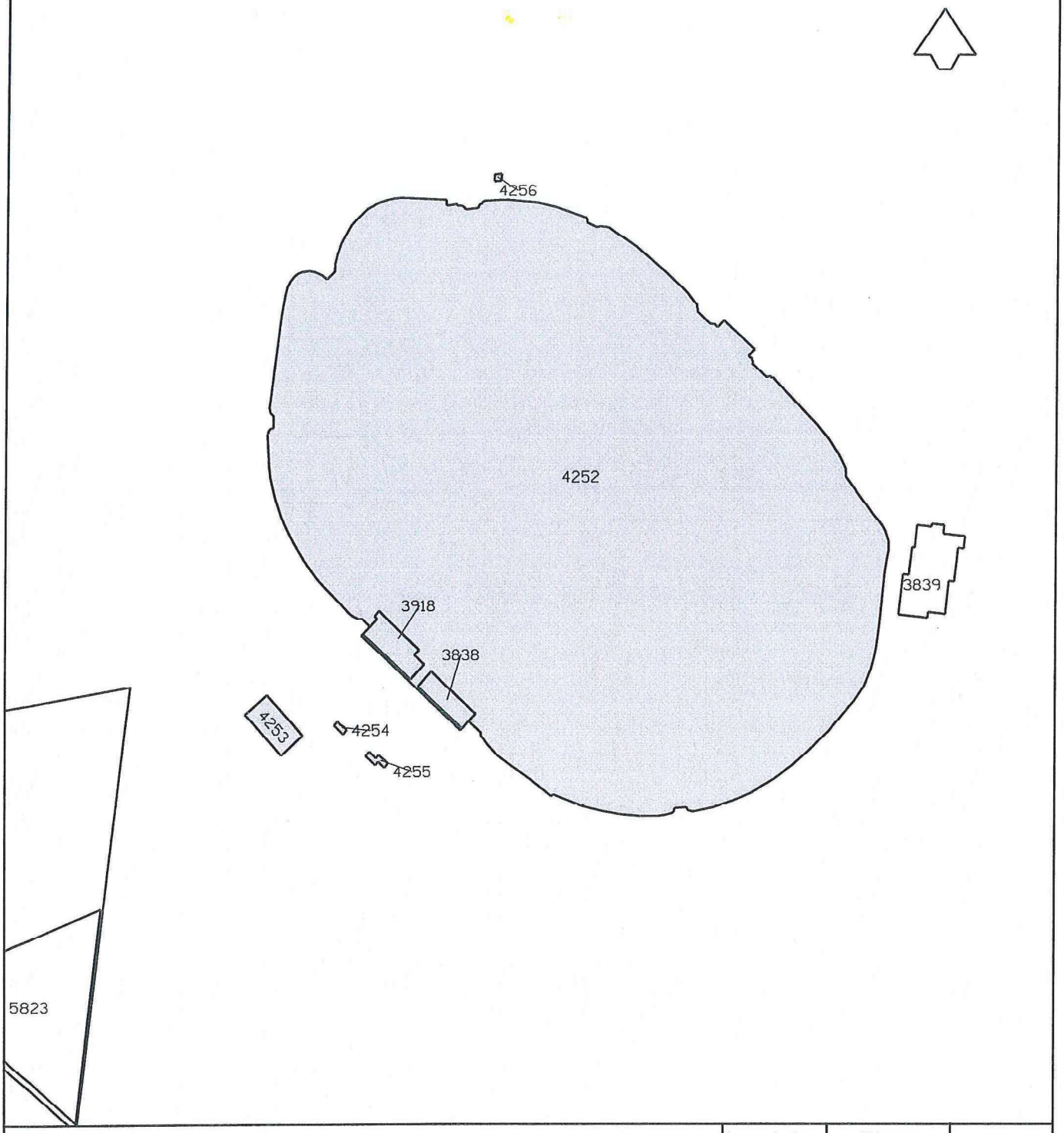
WAARVAN AKTE

is verleden te Nijmegen op de datum in het begin van deze akte vermeld.
De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.
De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

Bijlagen behorende bij de vestigingsakte opstalrecht

1 uitgiftetekening
2 hypotheekrecht op het stadion "De Goffert"

Bijlage 1



GEMEENTE Nijmegen

Informatiemanagement & Automatisering
Postbus 9105, 6500 HG, Nijmegen

Door stadioncomplex De Goffert te verlenen koopoptie van het opstalrecht aan gemeente Nijmegen, NEC Holding B.V. en De Goffert B.V.
Hatert M 4252, 4253, 4254, 4255, 4256, 3838 en 3918
resp. groot 35000m2, 195m2, 10m2, 18m2, 6m2, 162m2 en 225m2
totale oppervlakte 35616m2

Aanmaak datum	Tekenaar	
06-04-2017	Jack Stax	
Datum	Wijziging tekening	

Datum	Accoord	Stadium
		Concept

Tekening Nummer: 515453

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:
1 : 2000	A4			

Bestandsnaam: 515453.dgn
Versie : 1

Bijlage 2

BB - 5007105 / 1
Hypotheekrecht op Stadion "De Goffert"

Vandaag, ***,
verschenen voor mij, ***, notaris te Nijmegen:

1. ***
   hierna te noemen: "**Hypotheekgever**" en/of "**Pandgever**";
2. ***, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   Gemeente Nijmegen, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudend Korte Nieuwstraat 6 te 6544 PP Nijmegen (postadres: Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932 met vermelding RSIN 001479179, bij het geven van de volmacht handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van *** (***), nummer ***;
   hierna te noemen: "**Hypotheekhouder**" en/of "**Pandhouder**" en/of "**de Gemeente**".

De hiervoor gemelde volmacht 2. is schriftelijk verleend. Bedoeld geschrift is aan deze akte gehecht.

A. INLEIDING

De verschenen personen verklaarden voorafgaand aan de hierna te omschrijven rechtshandelingen het navolgende:

a. Door de Gemeente is ten behoeve van de Hypotheekgever bij akte vandaag, voor mij, notaris, verleden (welke akte zo spoedig mogelijk zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers) het hierna te melden recht van opstal gevestigd;

b. In de akte waarbij het recht van opstal is gevestigd is onder andere de navolgende passage opgenomen, woordelijk luidend:
   begin citaat
   "*Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De Opstaller dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente. Het van het Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand*

van het Stadion dat toelaat. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemming en/of vrijstellingen te zijn verkregen terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. De naam van het stadion is en blijft "De Goffert" al dan niet met toevoegingen.

Voor de nakoming van deze verplichtingen (en de elders in deze akte opgenomen verplichtingen) zal de Opstaller aan de gemeente een zekerheid verstrekken in de vorm van een eerste recht van hypotheek, te vestigen bij de vestiging casu quo levering van het opstalrecht, ter grootte van eenmiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00), zulks overeenkomstig het aan deze akte gehechte concept van die hypotheekakte met het kenmerk BB - 5007105 / 1."

einde citaat

B. HYPOTHEEKVERLENING EN VERPANDING

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde verleent de Hypotheekgever bij deze aan de Hypotheekhouder, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen voor de Hypotheekgever én de Moedermaatschappij voortvloeiende uit de opstalbepalingen, recht van eerste hypotheek op en verpandt - voor zover nodig reeds nu voor alsdan - de hierna onder C. ONDERPAND te omschrijven goederen, tot een bedrag van eenmiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00) met rente, eventuele boeten en kosten.

Voor deze hypotheekverlening en verpanding gelden de volgende bepalingen en bedingen, welke laatste uitdrukkelijk worden gemaakt.

1. Onderhoud, verzekering, schade

a. Het onderpand moet behoorlijk worden onderhouden en de verbonden opstallen moeten bij een solide maatschappij tegen herbouwwaarde worden verzekerd en verzekerd gehouden tegen alle schaden ten gevolge van brand, blikseminslag en ontploffing en voorts tegen zodanige andere schade als de Hypotheekhouder zal wensen; op zijn verlangen moeten de polissen en premiekwitanties aan hem ter hand worden gesteld.

b. Bij schade moet de Hypotheekhouder zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld.

De regeling van de schadevergoeding vereist de voorafgaande goedkeuring van de Hypotheekhouder.

Het wettelijk pandrecht op de schadevergoeding, alsook dat op andere vergoedingen bedoeld in artikel 229 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, kan te allen tijde worden medegedeeld aan de betrokken Hypotheekgever of schuldenaren.

2. Betaling van lasten, premies enzovoorts

De eigenaarslasten en andere lasten op het onderpand drukkende, alsook verzekeringspremies moeten tijdig worden voldaan.
Geschiedt dit niet dan is de Hypotheekhouder bevoegd dit zelf te doen en het aldus betaalde van de Hypotheekgever terug te vorderen.

3. Verbodsbepalingen

Het onderpand mag zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder:

a. niet van aard of bestemming, van inrichting of gedaante worden veranderd;
b. niet met verdere hypotheken, erfdienstbaarheden of enig ander beperkt recht of een kwalitatieve verplichting worden bezwaard;
c. niet anders worden verhuurd of verpacht dan bij de Hypotheekhouder bekend; in ieder geval is de vooruitbetaling van huur- en pachtpenningen en van andere vergoedingen verboden, alsook de vervreemding en verpanding van huur- en pachtpenningen en andere uit de huur- of pachtovereenkomst voortvloeiende rechten, of het recht daarop;
d. niet onder welke andere titel ook in gebruik of genot worden afgestaan.

4. Mede-onderpand

De door de Hypotheekgever na hypotheekvestiging aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen - ook die welke zouden vallen onder het verbod vermeld onder 3 - mogen in geen geval weggenomen worden. Zij zullen mede tot onderpand strekken voor hetgeen de Hypotheekhouder van de Hypotheekgever te vorderen heeft of mocht hebben.

5. Beheer door de Hypotheekhouder

a. De Hypotheekhouder is bevoegd om, zo de Hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens hem in ernstige mate tekort schiet en de bevoegde rechter hem machtiging verleent, het onderpand in beheer te nemen.
b. Voorts is de Hypotheekhouder bevoegd om, indien zulks met het oog op de executie vereist is, het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat dan ontruiming plaats heeft, zo nodig uit kracht van de grosse van deze akte.

6. Executie

a. Indien de Hypotheekgever in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor deze hypotheek tot waarborg strekt, is de Hypotheekhouder bevoegd het onderpand, tezamen met hetgeen tot mede-onderpand strekt, in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen, zoals bepaald in artikel 268 en volgende boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, teneinde uit de opbrengst al het verschuldigde te verhalen.
b. De Hypotheekhouder heeft dan het recht de veilingcondities vast te stellen, kavels te maken, erfdienstbaarheden te vestigen, kortom de gehele veiling te regelen, een en ander met inachtneming van de door de

wet terzake gestelde regels.

c. De Hypotheekgever zowel als de Hypotheekhouder kunnen de daartoe bevoegde rechter verzoeken onderhandse executie toe te staan als bedoeld in artikel 268 lid 2 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

d. Indien executant het goed niet reeds ontruimd onder zich heeft krachtens het hiervoor onder B.5.b bepaalde zal ontruiming kunnen geschieden uit kracht van de grosse van het proces-verbaal van toewijzing (artikel 525 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) of - indien het een onderhandse executie betreft - van de akte van levering.

e. Ingeval van executie strekt de opbrengst tot verhaal van al hetgeen de Hypotheekgever alsdan aan de Hypotheekhouder verschuldigd is uit hoofde van de verplichtingen (regresvorderingen) tot zekerheid waarvoor deze hypotheek is verleend.
De Hypotheekhouder bepaalt zowel bij uitwinning als bij vrijgave of verval van de in deze akte vermelde zekerheden op welke wijze en aan welke schulden van de Hypotheekgever de opbrengst respectievelijk de ontvangen gelden in verband met vrijgave of verval wordt respectievelijk worden toegerekend.

C. ONDERPAND

1. Hypotheekrecht

Het recht van hypotheek wordt gevestigd op:

het recht van opstal **voor onbepaalde tijd** strekkende tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling, en alle verharding, beplanting en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein te Nijmegen, gesitueerd in of op de percelen kadastraal bekend als:

- gemeente Hatert sectie M nummer 4252, groot drie hectare vijftig are (03.50.00 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3838, groot één are tweeënzestig centiare (00.01.62 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3918, groot twee are vijfentwintig centiare (00.02.25 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4253, groot één are vijfennegentig centiare (00.01.95 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4254, groot tien centiare (00.00.10 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 4255, groot achttien centiare

(00.00.18 ha.); en

- gemeente Hatert sectie M nummer 4256, groot zes centiare (00.00.06 ha.);

in deze akte (tezamen) ook aangeduid als het "**registergoed**" of het "**onderpand**";

welk onderpand door de Hypotheekgever in eigendom zal worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het afschrift van een akte houdende de vestiging van het opstalrecht, mede vandaag voor mij, notaris verleden

2. Pandrechten

Door de Pandgever wordt ten behoeve van de Pandhouder een eerste pandrecht gevestigd, tot zekerheid als hiervoor omschreven, op:

1. de roerende zaken die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
2. de machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmede een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen; en
3. alle eventuele vorderingen op de grondeigenaar van het registergoed uit hoofde van het recht van opstal (meer in het bijzonder uit hoofde van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

De Pandgever verklaarde dat hij tot het verpanden van de onder 1, 2 en 3 bedoelde zaken bevoegd is en dat op die zaken geen beperkte rechten rusten en dat de gevestigde pandrechten eerste in rang zijn.

De Pandgever is bevoegd de bedoelde zaken en de verhypothekeerde goederen tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

3. Bevoegdheidsverklaring

De Hypotheekgever verklaarde:

a. bevoegd te zijn tot voormelde hypotheekverlening en verpanding;
b. dat op voormeld registergoed en op de in pand gegeven goederen geen beslag is gelegd, en
c. dat daarop geen andere beperkte rechten rusten dan gevestigd bij deze akte, behoudens de eventueel voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken.

D. OVERIGE BEPALINGEN

1. Kosten

De kosten van deze hypotheekverlening en verpanding, het vestigen daarvan en alle andere kosten waartoe deze hypotheek en verpanding en de daardoor verzekerde schuld nu of te eniger tijd aanleiding mochten geven, zijn voor rekening van de Hypotheekhouder.

2. Verzuim

De Hypotheekgever is in verzuim door het enkele feit van overtreding of het enkele verloop van een termijn.

3. Opzegging/beëindiging hypotheek

De Hypotheekhouder kan door opzegging de aan hem verleende hypotheek en verpanding geheel of gedeeltelijk beëindigen.

De Hypotheekhouder is verplicht om – indien en zodra de Hypotheekgever op enig moment géén schuld meer heeft aan de Hypotheekhouder – op eerste verzoek van de Hypotheekgever mee te werken aan doorhaling (royement) van de aan hem verleende hypotheek en verpanding.

4. Bewijskracht administratie Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder en de Hypotheekgever verklaarden dat de administratie van de Hypotheekhouder tot volledig bewijs strekt van het door de Hypotheekgever aan de Hypotheekhouder verschuldigde, behoudens door de Hypotheekgever te leveren tegenbewijs.

5. Aanneming

De Hypotheekhouder verklaarde vorenstaande hypotheekverlening, verpanding en alle overige hiervoor opgenomen bepalingen en bedingen aan te nemen.

6. Woonplaatskeuze

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

7. Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Eindhoven op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 3

Aanvulling op de koopoptie Goffertstadion

Gemeente Nijmegen - NEC

Nijmegen

NEC NIJMEGEN SINCE 1900

AANVULLING OP DE ONHERROEPELIJKE KOOPOPTIE OPSTALRECHTEN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Nijmegen, zetelend te Nijmegen, vertegenwoordigd door .de..burgemeester....., die handelt krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..9.juli..2019....., hierna: de gemeente

   en

2. NEC Holding B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer W. van Schaik, hierna: NEC Holding

   en

3. Exploitatie- Maatschappij De Goffert B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder NEC Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer W. van Schaik, hierna: EDG.

I. Hebben in aanmerking genomen:

a. De gemeente, NEC Holding en EDG hebben op 10 juli 2018 de "Onherroepelijke Koopoptie Opstalrechten", (hierna genoemd: *'de Overeenkomst'*), gesloten (**bijlage 1**) inzake een onherroepelijke koopoptie met betrekking tot verwerving van het Opstalrecht zoals aangeduid in de Overeenkomst.

b. De koopoptie heeft een looptijd tot en met 31 december 2019. EDG en NEC Holding hebben de gemeente verzocht de looptijd van de koopoptie met anderhalf jaar te verlengen.

c. De gemeente is bereid aan het verzoek tot verlenging mee te werken.

II. Zijn overeengekomen als volgt:

1. De looptijd van de koopoptie, die is vastgelegd in artikel II onder 4 van de Overeenkomst, wordt bij ondertekening van deze overeenkomst gewijzigd, in die zin dat de koopoptie een looptijd heeft tot en met 30 juni 2021, in plaats van tot en met 31 december 2019.

2. Artikel II onder 2.2 eerste bullet, laatste zin, wordt als volgt gewijzigd:
   'Op de koopsom worden in mindering gebracht de door EDG verschuldigde en betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van deze koopoptie door EDG en NEC Holding, blijkend uit bevoegde ondertekening van deze koopoptie namens EDG en NEC Holding op 21 november 2017, tot en met 31 december 2019. De huurpenningen die EDG vanaf 1 januari 2020 verschuldigd is tot het moment van het succesvol doorlopen en afronden van de procedure om te komen tot uitoefening van de koopoptie, uitmondend in vestiging van het Opstalrecht, strekken dus niet in mindering op de koopsom.'.

3. Voor het overige blijft de Overeenkomst ongewijzigd van kracht.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Nijmegen op

datum 9 juli 2019

Gemeente Nijmegen

.....

HMF
Bras

datum 4 juli 2019

NEC Holding B.V.

W. van Schaik

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.

W. van Schaik

Bijlage 1: onherroepelijke koopoptie opstalrechten

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 4

TWEEDE AANVULLING OP DE ONHERROEPELIJKE KOOPOPTIE OPSTALRECHTEN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Nijmegen, zetelend te Nijmegen, vertegenwoordigd door de burgemeester, drs. H.M.F. Bruls, die handelt krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 22 juni 2021, nr. 3.1 hierna: de gemeente

   en

2. NEC Holding B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer W. van Schaik, hierna: NEC Holding

   en

3. Exploitatie- Maatschappij De Goffert B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder NEC Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer W. van Schaik, hierna: EDG.

I. Hebben in aanmerking genomen:

a. De gemeente, NEC Holding en EDG hebben op 10 juli 2018 de "Onherroepelijke Koopoptie Opstalrechten", (hierna genoemd: *'de Overeenkomst'*), gesloten (**bijlage 1**) inzake een onherroepelijke koopoptie met betrekking tot verwerving van het Opstalrecht zoals aangeduid in de Overeenkomst.

b. De gemeente, NEC Holding en EDG hebben op 9 juli 2019 de "Aanvulling op de onherroepelijke koopoptie opstalrechten" (hierna genoemd: *'de eerste Aanvulling)* gesloten (**bijlage 2**). Op grond van de eerste Aanvulling is de Overeenkomst zodanig gewijzigd dat:
- de looptijd van de koopoptie is verlengd tot en met 30 juni 2021;
- vanaf 1 januari 2020 de verschuldigde huurpenningen niet worden verrekend met de koopsom.

c. De koopoptie heeft een looptijd tot en met 30 juni 2021. EDG en NEC Holding hebben de gemeente verzocht de looptijd van de koopoptie met tweeënhalf jaar te verlengen.

d. NEC Holding en EDG zijn met Klokgroep B.V. in overleg inzake planontwikkeling binnen het gebied waarop het Opstalrecht betrekking heeft. Om deze planontwikkeling uiteindelijk mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om wijziging van het bestemmingsplan nader te kunnen onderzoeken zal een anterieure overeenkomst met de gemeente moeten worden gesloten.

e. De gemeente is bereid aan het onder c bedoelde verzoek tot verlenging mee te werken mits de koopsom, indien en voor zover de onder d bedoelde anterieure overeenkomst wordt gesloten, marktconform op basis van de voorgestelde planontwikkeling, wordt aangepast voor zover daar op basis van een door de gemeente ingewonnen taxatie naar het oordeel van de gemeente aanleiding is.

f. In het belang van de voortgang van het traject wordt een tweetal ijkmomenten vastgelegd. Bij het verstrijken van ieder ijkmoment heeft de gemeente het recht de koopoptie tussentijds te beëindigen indien op de datum van het ijkmoment niet de bij het betreffende ijkmoment behorende prestatie door NEC Holding en EDG is geleverd. De ijkmomenten zijn (1) het moment dat NEC Holding en EDG uiterlijk haar ontwikkelplannen, met inachtneming van de door de gemeente meegegeven grofmazige kaders, breed in de openbaarheid gepresenteerd moet hebben en (2) het moment dat het ontwerpbestemmingsplan c.q. het -omgevingsplan ter inzage gelegd moet zijn.

g. Deze tweede Aanvulling wordt eerst onvoorwaardelijk aangegaan door NEC Holding en EDG. Voor totstandkoming van enige binding aan de zijde van de gemeente geldt het totstandkomingsvoorbehoud van een toereikend besluit van het college van burgemeester en

wethouders. Het college heeft en houdt een eigen afwegingsbevoegdheid om de tweede Aanvulling al dan niet aan te gaan of de tweede Aanvulling –voor het geval mogelijke bezwaren- in gewijzigde vorm aan EDG en NEC Holding voor te leggen. De gemeente wordt pas gebonden als de tweede Aanvulling zijdens de gemeente bevoegd is ondertekend.

II. Zijn overeengekomen als volgt:

1. De looptijd van de koopoptie, die is vastgelegd in artikel II onder 4 van de Overeenkomst en in de Eerste Aanvulling onder 1 is aangepast, wordt gewijzigd, in die zin dat de koopoptie een looptijd heeft tot en met 31 december 2023, in plaats van tot en met 30 juni 2021.

2. Indien en voor zover gedurende de looptijd van de koopoptie een anterieure overeenkomst wordt gesloten die betrekking heeft op het gebied waarop het Opstalrecht betrekking heeft, zal de in artikel II onder 2 vastgelegde koopsom door de gemeente marktconform worden aangepast aan de planontwikkeling waarop de anterieure overeenkomst betrekking heeft. De aangepaste koopsom wordt alsdan vastgesteld door de gemeente en kan nimmer lager zijn dan 7,6 miljoen euro.

3. De gemeente zal NEC Holding en EDG schriftelijk op de hoogte stellen van de gewijzigde koopsom. NEC Holding en EDG dienen binnen 2 maanden schriftelijk te verklaren dat zij met de gewijzigde koopsom instemmen. Indien de schriftelijk instemming van NEC Holding en EDG voor het verstrijken van de termijn wordt gegeven, kan de koopoptie gedurende de resterende looptijd van de koopoptie uitgeoefend worden voor de gewijzigde koopsom. Bij gebreke van instemming binnen de hiervoor genoemde termijn vervalt de koopoptie.

4. De gemeente heeft het recht de koopoptie na overleg met NEC Holding en EDG via een schriftelijke mededeling aan NEC Holding en EDG tussentijds te beëindigen indien:
   - uiterlijk op 31 december 2021 nog niet voldaan is aan de in de considerans nader omschreven prestatie behorend bij ijkmoment (1);
   - uiterlijk op 31 december 2022 nog niet is voldaan aan de in de considerans nader omschreven prestatie behorend bij ijkmoment (2).

5. Voor het overige blijven de Overeenkomst en de eerste Aanvulling ongewijzigd van kracht.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Nijmegen op

datum 22-6-2021

Gemeente Nijmegen

drs. H.M.F. Bruls .....

datum 5-7-2021

NEC Holding B.V.

W. van Schaik .....

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.

W. van Schaik .....

Bijlagen:

1 onherroepelijke koopoptie opstalrechten

2 eerste Aanvulling

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 5

Nijmegen

AANGETEKEND

Exploitatiemaatschappij De Goffert B.V.
t.a.v. de heer W. van Schaik
Postbus 6562
6503 GB NIJMEGEN

Postadres
Gemeente Nijmegen
JZ10
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Mariënburg 30
6511 PS Nijmegen
T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Rudy Muller
r.muller@nijmegen.nl
T 06 – 46 34 44 78

Ons kenmerk
VA20/ E21.001811

Bijlage(n) Ja

Datum 15 juli 2021
Onderwerp Huurkorting en terugbetaalregeling als gevolg van Corona

Geachte heer Van Schaik,

Vanwege de gevolgen van de Covid-19 pandemie hebben wij Exploitatiemaatschappij de Goffert B.V. uitstel verleend voor het betalen van de huurpenningen over de periode 1 maart 2020 t/m 30 juni 2021 voor het stadion (Stadionplein 1) en de Eendracht (Steinweglaan 3) . Per 30 juni 2021 staat hiervoor inclusief BTW nog een totaal bedrag open van € 1.010.768,63 (€ 809.612,16 voor het stadion en € 201.156,48 voor de Eendracht).

Op basis van de door u overlegde stukken hebben wij geconstateerd dat mede door de gevolgen van de Covid-19 pandemie het voortbestaan van uw onderneming in het geding is.
Op basis hiervan is de gemeente, geheel onverplicht, bereid om een huurkorting van 50 % over de genoemde huurperiode te geven en voor het resterende deel een betalingsregeling aan te bieden. Concreet betekent dit dat Exploitatiemaatschappij de Goffert B.V. een bedrag van € 505.384,32 (50% van € 1.010.768,63) nog moet voldoen.

Wij zullen de op dit moment openstaande facturen over de periode 1 maart 2020 t/m 30 juni 2021 crediteren. Het openstaande bedrag á € 505.384,32 met een opslag van 1% rente dient Exploitatiemaatschappij de Goffert B.V. op basis van het in bijlage 1 bijgevoegde betalingsschema te voldoen. Betaling dient plaats te vinden in 21 termijnen van een jaar, waarvan de eerste moet worden voldaan op 1 juli 2022 en de laatste op 1 juli 2042.

Indien op enig moment niet aan deze betaalverplichting wordt voldaan vervallen de huurkorting en de betalingsregeling en is terstond (dus zonder schriftelijke ingebrekestelling) het volledige bedrag weer verschuldigd en opeisbaar.

Volledigheidshalve wijs ik u er verder op dat naast bovenstaande huurbetalingsafspraak geen afwijkende huurbetalingsafspraken die betrekking hebben op de gevolgen van Covid-19 pandemie zijn overeengekomen. Exploitatiemaatschappij De Goffert B.V. dient met ingang van 1 juli 2021 de betalingsverplichting voor het stadion en de Eendracht weer volledig te voldoen.

Indien partijen komen tot verkoop van het stadion blijft onderhavige betalingsregeling ongewijzigd van kracht. Dit betekent dat naast de "Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015 en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen - NEC" zoals opgenomen onder onder 7 in de "Koopoptie Goffertstadion Gemeente Nijmegen – NEC", ook de regeling zoals verwoord in deze brief ongewijzigd van kracht blijft.

Hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de bovenstaande regeling zijn NEC Holding B.V., Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. en Exploitatie-Maatschappij de Goffert B.V.. Ter bevestiging dat de hiervoor genoemde partijen instemmen met het bovenstaande verzoek ik u een afschrift van deze brief voor akkoord door deze partijen te laten ondertekenen en aan mij voor 1 augustus 2021 per post of per mail te retourneren.

Indien er vragen zijn kunt u contact opnemen met de heer R. Muller via r.muller@nijmegen.nl of telefonisch via 06 – 46 34 44 78

Met vriendelijke groet,

Hugo Boon van Ostade
Afdelingshoofd Vastgoed, Sport en Accommodaties

Voor akkoord
NEC Holding B.V.
Exploitatie-Maatschappij de Goffert B.V
Nijmegen Eendracht Combinatie B.V.,

datum 26 juli 2021

W. van Schaik, algemeen directeur

T. van Leeuwen, technisch directeur

Vlg	Ing.datum	Actie	Totaal	Perc.	Rente	Aflossing	Schuldrest
1	do 01-07-2021	STO	505.384,32		0,00	505.384,32	-505.384,32
2	do 01-07-2021	RA		1,00000			
3	vr 01-07-2022	LIN	-29.119,76		-5.053,84	-24.065,92	-481.318,40
4	za 01-07-2023	LIN	-28.879,10		-4.813,18	-24.065,92	-457.252,48
5	ma 01-07-2024	LIN	-28.638,44		-4.572,52	-24.065,92	-433.186,56
6	di 01-07-2025	LIN	-28.397,79		-4.331,87	-24.065,92	-409.120,64
7	wo 01-07-2026	LIN	-28.157,13		-4.091,21	-24.065,92	-385.054,72
8	do 01-07-2027	LIN	-27.916,47		-3.850,55	-24.065,92	-360.988,80
9	za 01-07-2028	LIN	-27.675,81		-3.609,89	-24.065,92	-336.922,88
10	zo 01-07-2029	LIN	-27.435,15		-3.369,23	-24.065,92	-312.856,96
11	ma 01-07-2030	LIN	-27.194,49		-3.128,57	-24.065,92	-288.791,04
12	di 01-07-2031	LIN	-26.953,83		-2.887,91	-24.065,92	-264.725,12
13	do 01-07-2032	LIN	-26.713,17		-2.647,25	-24.065,92	-240.659,20
14	vr 01-07-2033	LIN	-26.472,51		-2.406,59	-24.065,92	-216.593,28
15	za 01-07-2034	LIN	-26.231,85		-2.165,93	-24.065,92	-192.527,36
16	zo 01-07-2035	LIN	-25.991,19		-1.925,27	-24.065,92	-168.461,44
17	di 01-07-2036	LIN	-25.750,53		-1.684,61	-24.065,92	-144.395,52
18	wo 01-07-2037	LIN	-25.509,88		-1.443,96	-24.065,92	-120.329,60
19	do 01-07-2038	LIN	-25.269,22		-1.203,30	-24.065,92	-96.263,68
20	vr 01-07-2039	LIN	-25.028,56		-962,64	-24.065,92	-72.197,76
21	zo 01-07-2040	LIN	-24.787,90		-721,98	-24.065,92	-48.131,84
22	ma 01-07-2041	LIN	-24.547,24		-481,32	-24.065,92	-24.065,92
23	di 01-07-2042	LIN	-24.306,58		-240,66	-24.065,92	0,00

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 6

GEMEENTE Nijmegen

Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015 en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen – NEC

Partijen:

1. **Gemeente Nijmegen**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, drs. H.F.M. Bruls, handelend ter uitvoeringen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..16 juni 2015.....;

en

2. **NEC Holding B.V.,** gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder de heer B.E. van Ingen;

3. **Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.,** gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar bestuurder NEC Holding B.V., die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder de heer B.E. van Ingen;

4. **Nijmegen Eendracht Combinatie B.V.,** gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders NEC Holding B.V., vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder de heer B.E. van Ingen en de heer B.E. van Ingen.

Overwegende dat:

In het bestuurlijk overleg van 22 april 2015 en in de onderhandelingssessie van 6 mei 2015 de huurbetaling vanaf 1 juli 2015 en de openstaande huurpenningen inclusief BTW over het seizoen 2014 - 2015 (periode 1 juli 2014 t/m 30 juni 2015, voor De Eendracht € 171.239,64 en voor het Stadion € 672.513,50) onderwerp van gesprek zijn geweest.

Zijn overeengekomen als volgt:

1. Exploitatie-Maatschappij de Goffert B.V. hervat de huurbetalingen voor het Stadion en De Eendracht vanaf 1 juli 2015, overeenkomstig de bestaande huurcontracten;
2. Voor de betaling van de huur van het Stadion en De Eendracht seizoen 2014-2015 geldt een alternatieve betalingswijze door deze betalingsverplichtingen, verhoogd met een rentecomponent vanwege de uitgestelde betaling, met ingang van 1 juli 2015 om te zetten in een lineair af te lossen langlopende vordering. Eindigend op de laatste dag van februari 2043;
3. De aflossing en de rentecomponent (2% per jaar) zal jaarlijks op 1 juli achteraf worden gefactureerd;
4. Als op enig moment onderhavige betalingsregeling niet wordt nagekomen vervalt de regeling en is het resterende bedrag ineens volledig verschuldigd;
5. Bij overeenstemming over koop van het Stadion zullen partijen bekijken of en zo ja, hoe zij de onderdelen 1 en 2 eventueel verdisconteren;

6. Hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de onder 1 t/m 4 getroffen en hierna nader uitgewerkte regeling zijn NEC Holding B.V., Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. en Exploitatie-Maatschappij de Goffert B.V.

De met de punten 2 en 3 samenhangende bedragen en de gevolgen voor de betaling betekenen per 1 juli 2015 als volgt:

Openstaand bedrag inclusief BTW	€ 843.753,14
Rente (2% periode 2014-2015) per 1 juli 2015 te voldoen	€ 9.222,42
Totaal te voldoen per 1 juli 2015	€ 9.222,42

Met ingang vanaf 1 juli 2016 bedraagt de betaling:

Jaarlijkse aflossing, voor het eerst 1 juli 2016 (26,67 jaar, lineair)	€ 31.640,74
Rente (per 1 juli 2016 2%)	€ 16.875,07
Totaal te voldoen per 1 juli 2016	€ 48.515,81

Aldus in tweevoud overeengekomen op ..18. juni 2015.. te Nijmegen,

Gemeente Nijmegen

drs. H.M.F. Bruls

Burgemeester

NEC Holding B.V.,
Exploitatie –Maatschappij de Goffert B.V.,
Nijmegen Eendracht Combinatie B.V.,

B.E. van Ingen

Algemeen directeur

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 7

AKTE NOTARIS DIJKSTRA, 2024
Voorbereid door mr. Meike van den Heuvel
Dossier 2024.10957.01

AKTE VERLENING OPSTALRECHT
(Stadion "De Goffert")

Aantal bijlagen
gehecht aan de
originele akte: *14

Vandaag, *,
verschijnt voor mij, mr. Wiebe Uilke Dijkstra, notaris te Nijmegen,
de hierna sub 1 vermelde persoon:

1. Verschijnende persoon

* *[medewerker notariskantoor]*.

2. De hoedanigheid van de verschijnende persoon/de partijen bij de akte

*De sub 1. verschenen persoon handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:

2.1. de publiekrechtelijke rechtspersoon:
Gemeente Nijmegen, onder andere kantoorhoudende Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932 (RSIN nummer 001479179), ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente van *, nummer *, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**Bijlage *1**).
De Gemeente Nijmegen, voornoemd, wordt hierna in deze akte ook genoemd: de Gemeente en/of de Eigenaar;

2.2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V., statutair gezeteld te Nijmegen, kantoorhoudend Stadionplein 1, 6532 AJ Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10041649 (RSIN nummer 802253775).
Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V., voornoemd, wordt hierna in deze akte ook genoemd: EDG en/of de Opstaller;

2.3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
N.E.C. Holding B.V., statutair gezeteld te Nijmegen, kantoorhoudend Stadionplein 1, 6532 AJ Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09106831 (RSIN nummer 808639614).

CONCEPT

N.E.C. Holding B.V., voornoemd, wordt hierna in deze akte ook genoemd: NEC Holding en/of de Moedermaatschappij.

2.4. De Gemeente/Eigenaar en EDG/Opstaller worden hierna tezamen in deze akte ook genoemd: Partijen.

Geen doeloverschrijding

2.5. Blijkens de artikelen 2.1.2. en 2.1.6. van de statuten van EDG heeft deze vennootschap onder meer ten doel het verwerven en exploiteren van stadioncomplex "De Goffert" casu quo het verkrijgen van registergoederen. Er is derhalve geen sprake van doeloverschrijding.

Volmachtverklaring notaris

*2.6. Van de volmachten van de Gemeente, EDG en NEC Holding aan de sub 1. verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit drie (3) aan deze akte gehechte stukken (**Bijlage *2, *3 en *4**).

3. Inleiding

Partijen verklaren vooraf als volgt:

3.1. Op vijfentwintig februari tweeduizend drie (25-02-2003) is er tussen onder meer de Gemeente en EDG een zogenaamde "Stadionovereenkomst" tot stand gekomen. Van deze Stadionovereenkomst blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *5**). Mede ter uitvoering van deze Stadionovereenkomst is het oorspronkelijke opstalrecht aan de Gemeente verkocht en geleverd (zie hierna onder *6.2.). Als gevolg van die verkoop en levering is het hiervoor bedoelde oorspronkelijke opstalrecht door vermenging teniet gegaan.

3.2. Het onder 4. te omschrijven Verkochte is vervolgens door de Gemeente verhuurd aan EDG. Van deze huurovereenkomst (hierna ook: de Huurovereenkomst) blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *6**).

3.3. In het jaar tweeduizend twaalf (2012) is de motie "onderzoek verkoop Goffertstadion" aangenomen door de gemeenteraad van de Gemeente, op grond waarvan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente verzocht is om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van verkoop van stadion "De Goffert".

3.4. De Gemeente, NEC Holding en EDG hebben op tien juli tweeduizend achttien (10-07-2018) de "Onherroepelijke koopoptie opstalrechten" gesloten inzake een onherroepelijke koopoptie met betrekking tot verwerving van het onder 4. te omschrijven Verkochte (hierna ook: de Koopoptie). Van deze overeenkomst blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *7**). De Koopoptie had een looptijd tot en met eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019).

3.5. NEC Holding en EDG hebben de Gemeente verzocht om de Koopoptie te verlengen. De Gemeente is daartoe bereid geweest. Op negen juli

tweeduizend negentien (09-07-2019) is de "Aanvulling op de onherroepelijke koopoptie opstalrechten" gesloten (hierna ook: de Eerste aanvulling). Van de Eerste aanvulling blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *8**). Op grond van deze Eerste aanvulling is de Koopoptie onder meer zodanig gewijzigd dat de looptijd van de Koopoptie verlengd tot en met dertig juni tweeduizend eenentwintig (30-06-2021).

3.6. NEC Holding en EDG hebben de Gemeente nogmaals verzocht om de Koopoptie te verlengen. De Gemeente is daartoe bereid geweest. Dat heeft geresulteerd in de "Tweede aanvulling op de onherroepelijke koopoptie opstalrechten" (hierna ook: de Tweede aanvulling) op vijf juli tweeduizend eenentwintig (05-07-2021). Van de Tweede aanvulling blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *9**). Op grond van de Tweede aanvulling is de Koopoptie onder meer zodanig gewijzigd dat de looptijd is verlengd tot en met eenendertig december tweeduizend drieëntwintig (31-12-2023).

3.7. Op zeventien december tweeduizend eenentwintig (17-12-2021) is een tribune-element van het uitvak van het stadion ingestort. De Gemeente en EDG zijn gezamenlijk opgetrokken om te komen tot herstel van het stadion. Partijen hebben overleg gevoerd over een compensatie van de door EDG misgelopen inkomsten alsmede de herstelkosten als gevolg van de instorting van het tribune-element, omdat EDG de Gemeente aansprakelijk heeft gesteld. In dit verband zijn Partijen in de hierna onder 3.11. vermelde Koopovereenkomst een tegemoetkoming overeengekomen voor de kosten die Koper heeft gemaakt (hierna ook: de Tegemoetkoming).

3.8. Daarnaast hebben de Gemeente en (onder meer) EDG betalingsregelingen (hierna ook: de Betalingsregelingen) getroffen voor:

- de huurachterstand over de coronaperiode, waarvan blijkt uit een kopie van een aan deze akte gehechte brief van vijftien juli tweeduizend eenentwintig (15-07-2021) (**Bijlage *10**); en
- de huurachterstand over de periode in de Jupiler League (seizoen tweeduizend veertien (2014) en tweeduizend vijftien (2015)), waarvan blijkt uit een overeenkomst gesloten op achttien juni tweeduizend vijftien (18-06-2015) (**Bijlage *11**).

Op grond van deze Betalingsregelingen dient EDG tot het jaar tweeduizend drieënveertig (2043) in termijnen de achterstanden te betalen.
Partijen zijn in de hierna onder 3.11. vermelde Koopovereenkomst overeengekomen dat Koper, ter gelegenheid van de ondertekening van deze akte, vijftig procent (50%) van de Betalingsregelingen zal aflossen en dat de Gemeente vervolgens het restant van de Betalingsregelingen kwijtscheldt.

3.9. De Koopoptie is gedurende de verlengingsperiode niet gelicht en is daarmee komen te vervallen. EDG heeft echter te kennen gegeven interesse te hebben in de aankoop van het onder 4. te omschrijven Verkochte.

3.10. In het raadsvoorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van eenendertig januari tweeduizend vierentwintig (31-01-2024) staat onder meer:
(begin aangehaalde tekst)
"Zonder herontwikkelingspotentie voor woningbouw is er geen financiële dekking voor N.E.C. om het Goffertstadion 'in huidige staat' tegen de oorspronkelijke prijs uit de koopoptie te kopen. Dat heeft N.E.C. voorafgaand aan de tweede verlenging van de koopoptie al duidelijk gemaakt. Dit kan mogelijk resulteren in een terugvaloptie voor N.E.C. om woningbouw achterwege te laten en alleen het Goffertstadion te vernieuwen. N.E.C. verzoekt in haar brief (van 2 juni 2023) om hierbij medewerking te ontvangen om business seats en ruimtes uit te breiden en maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel toe te voegen. Tegen deze functies op deze locatie is beleidsinhoudelijk geen bezwaar."
Enzovoorts.
"Bij dit scenario wordt de totale financiële afwikkeling (instorting tribune-element en de tweetal langlopende regelingen) direct meegenomen zodat uitvoering wordt gegeven aan de motie waarbij de financiële relatie met N.E.C. zoveel als mogelijk wordt verbroken."
Enzovoorts.
"Hiermee hebben we tot doel om uitvoering te geven aan de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' en te zorgen voor een financieel gezond en zelfstandig N.E.C. die maatschappelijke en economische waarden vertegenwoordigt in stad en regio."
(einde aangehaalde tekst)

3.11. De Gemeente en EDG hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van het onder 4. te omschrijven Verkochte door EDG onder de huidige omstandigheden en het bedrag dat EDG hiervoor zal betalen. Partijen hebben de gemaakte afspraken ter zake van de koop en verkoop van het onder 4. te omschrijven Verkochte vastgelegd in een op * *[datum]* gesloten koopovereenkomst (hierna ook: de Koopovereenkomst).

3.12. Onderdeel van de Koopovereenkomst maakt uit dat ten behoeve van EDG een Opstalrecht wordt gevestigd op de hierna nader te omschrijven registergoederen, onder de in de Koopovereenkomst en hierna in deze akte verder omschreven voorwaarden en bepalingen. Partijen verklaren dat Opstalrecht in deze akte te willen verlenen en aanvaarden.

3.13. Hetgeen bij de Koopovereenkomst is bepaald blijft tussen Partijen van toepassing, voorzover daarvan hierna niet is afgeweken, en met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen respectievelijk dat eventuele opschortende voorwaarden zijn vervuld.

3.14. Partijen hebben kennis genomen van het arrest "Didam" van de Hoge Raad

van zesentwintig november tweeduizend eenentwintig (26-11-2021) (ECLI:NL:HR:2021:1778), waarin is bepaald dat een overheidslichaam zoals de Gemeente bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen, tenzij op voorhand vaststaat óf redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slecht één (1) serieuze gegadigde in aanmerking komt. Partijen gaan ervan uit dat dit arrest niet in de weg staat aan de Koopovereenkomst en dat het hierna nader te omschrijven Verkochte niet openbaar aangeboden hoeft te worden. Dat neemt niet weg dat de Gemeente het voornemen tot het aangaan van de Koopovereenkomst heeft gepubliceerd op *, waarvan blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *12**). *In deze bekendmaking heeft de Gemeente gedurende een periode van * aan potentiële gegadigden de gelegenheid geboden om hun bedenkingen tegen het voornemen tot het aangaan van deze Koopovereenkomst door de Gemeente bekend te maken. Na deze bekendmaking hebben zich binnen de gestelde termijn *geen mogelijke (andere) potentiële gegadigden gemeld.
Mitsdien zijn de Gemeente en EDG van mening dat de Gemeente bevoegd is om tot het aangaan van de Koopovereenkomst en het in deze akte bedoelde Opstalrecht over te gaan.

4. Verlening opstalrecht

De Eigenaar verklaart door middel van deze akte, ter uitvoering van de Koopovereenkomst, aan de Opstaller te verlenen, die verklaart te aanvaarden:
het zelfstandig recht van opstal voor onbepaalde tijd strekkende tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), een fietsenstalling en alle verharding, beplanting en verder toebehoren, gelegen in of op de hierna onder 5. te omschrijven registergoederen, welk recht van opstal hierna ook wordt aangeduid met: het Verkochte en/of het Opstalrecht.

5. Registergoederen

5.1. Het Opstalrecht wordt gevestigd op:
stukken grond, gelegen nabij het Stadionplein te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Hatert**, sectie **M**, nummers:

- **6243**, ter grootte van drie hectare, vierenveertig are en zevenenzeventig centiare (3 ha 44 a 77 ca);
- **3838**, ter grootte van een are en tweeënzestig centiare (1 a 62 ca);
- **3918**, ter grootte van twee are en vijfentwintig centiare (2 a 25 ca);
- **4256**, ter grootte van zes centiare (6 ca); en
- twee kadastraal nog uit te meten gedeelten van ***6059**, in totaal ter grootte van *circa zeven are en achtennegentig centiare (7 a 98 ca),

welke registergoederen hierna (tezamen) ook worden aangeduid met: het Registergoed.

5.2. Partijen stellen vast dat in het voormelde kadastrale perceel gemeente Hatert, sectie M, nummer *6059 gedeeltelijk, kabels en leidingen voor het overbrengen van *energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie van de Gemeente en derden (hierna ook: de Kabels en leidingen) aanwezig zijn, een en ander zoals aan Partijen genoegzaam bekend. Deze kabels en leidingen maken géén onderdeel uit van het Opstalrecht. Partijen verwijzen in dit verband naar het bepaalde onder 8.15. van deze akte.

6. Wijze van eigendomsverkrijging

Het Registergoed is door de Gemeente als volgt in eigendom verkregen:

6.1. Voor wat betreft de wijze van verkrijging van de ondergrond van het Registergoed door de Gemeente is geen aankomsttitel bekend, aangezien de ondergrond van het Registergoed reeds bij de invoering van het kadaster op naam van de Gemeente is gesteld (een zogenaamde primitieve tenaamstelling).

6.2. De opstallen werden (gedeeltelijk) door de Gemeente in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op zesentwintig februari tweeduizend drie (26-02-2003) in deel **30209** nummer **199**, van het afschrift van een akte tot levering van rechten van opstal, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vijfentwintig februari tweeduizend drie (25-02-2003) verleden voor mr. K-A. Veerbeek, notaris te Nijmegen. Bedoelde rechten van opstal gingen vervolgens door vermenging teniet.

7. Tegenprestatie, *periodieke *afkoop retributie

7.1. Partijen verklaren dat EDG aan de Gemeente een eenmalige vergoeding (hierna ook: de Koopprijs) verschuldigd is wegens de koop van de opstallen casu quo de verlening van het Opstalrecht van **vier miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 4.500.000,00)**, exclusief (en dus te vermeerderen met) eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

7.2. Partijen verklaren voorts dat EDG op grond van de Koopovereenkomst ter gelegenheid van de ondertekening van deze akte vijftig procent (50%) van de Betalingsregelingen, derhalve een bedrag van ***€ 539.451,43** (hierna ook: de Aflossing), dient af te lossen aan de Gemeente. Het na betaling van de Aflossing resterende gedeelte van de Betalingsregelingen wordt hierbij door de Gemeente kwijtgescholden en hoeft derhalve door (onder meer) EDG niet te worden voldaan.

7.3. De Koopprijs en de Aflossing zijn door EDG als volgt voldaan:

- Partijen verklaren dat de Tegemoetkoming €300.000,00 bedraagt. Partijen zijn in artikel *5.2 van de Koopovereenkomst overeengekomen dat deze Tegemoetkoming wordt verrekend met de Koopprijs. Als

CONCEPT

gevolg van deze verrekening bedraagt het restant van de door EDG aan de Gemeente te betalen Koopprijs *.

- EDG heeft vóór de ondertekening van deze akte het restant van de Koopprijs van *, de Aflossing en de overigens blijkens de nota van afrekening door EDG verschuldigde bedragen gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

indien periodiek verschuldigde retributie:

7.4. Op grond van artikel 3.4. van de Koopovereenkomst had de Opstaller de mogelijkheid om de verplichting tot betaling van retributie af te kopen. De Opstaller heeft daar géén gebruik van gemaakt, zodat het volgende geldt:
De Opstaller is verplicht om aan de Eigenaar - naast de onder 7.1. vermelde eenmalige vergoeding (de Koopprijs) - een periodieke vergoeding (hierna ook: de Retributie) te voldoen groot ***zestigduizend euro (€ 60.000,00)** exclusief (en dus te vermeerderen met) eventuele omzetbelasting per jaar, steeds verschuldigd per één juli (01-07) van een kalenderjaar, en voor het eerst te voldoen op één juli tweeduizend vijfentwintig (2025) over de alsdan sedert vandaag verstreken periode.
De Retributie zal jaarlijks - derhalve voor het eerst op * (één jaar na vandaag) - worden verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijs index (hierna ook: CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook: CBS). De gewijzigde Retributie wordt berekend volgens de navolgende formule:
De gewijzigde Retributie is gelijk aan de geldende Retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier (4) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien (16) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Retributie wordt aangepast. De Retributie wordt niet gewijzigd indien een indexering van de Retributie leidt tot een lagere Retributie dan de laatst geldende Retributie. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

indien afkoop retributie:

7.4. Op grond van artikel 3.4. van de Koopovereenkomst had de Opstaller de mogelijkheid om de verplichting tot betaling van retributie af te kopen. De Opstaller heeft daar gebruik van gemaakt, zodat het volgende geldt:
De Opstaller is verplicht om aan de Eigenaar - naast de onder 7.1. vermelde eenmalige vergoeding (de Koopprijs) - retributie te voldoen. De retributie wordt voor de gehele duur van het Opstalrecht volledig afgekocht met een

bedrag ineens van * exclusief (en dus te vermeerderen met) eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (hierna ook: de Afkoopsom). EDG heeft de Afkoopsom vóór de ondertekening van deze akte gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

7.5. De Gemeente verleent hierbij kwijting aan EDG voor de betaling van de Koopprijs, de Aflossing*, de Afkoopsom en de overigens blijkens de nota van afrekening door EDG aan Gemeente verschuldigde bedragen.

7.6. EDG en de Gemeente zijn met de notaris overeengekomen dat hij de Koopprijs, de Aflossing*, de Afkoopsom en de overigens blijkens de nota van afrekening door EDG aan de Gemeente verschuldigde bedragen voor EDG houdt totdat het Verkochte niet belast met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken door EDG is verkregen door inschrijving van een *afschrift/uittreksel van deze akte in de openbare registers en daarvan aan de notaris is gebleken na inzage in de Basisregistratie Kadaster; vanaf dat moment houdt de notaris voormelde bedragen voor de Gemeente (voor het nettobedrag dat deze blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt).

8. Bepalingen betreffende het Opstalrecht

Ten aanzien van de vestiging van het Opstalrecht gelden de hierna volgende bepalingen:

Duur van het Opstalrecht

8.1. Het Opstalrecht wordt gevestigd **voor onbepaalde tijd**.

Inhoud van het Opstalrecht

8.2. De Opstaller is gerechtigd tot het Opstalrecht. Wijziging en/of uitbreiding van de opstallen anders dan in deze akte bepaald zal niet anders mogen geschieden dan volgens van tevoren door de Eigenaar schriftelijk goedgekeurde tekeningen. De Eigenaar zal haar medewerking niet op onredelijke gronden onthouden.

De Gemeente verleent door middel van deze akte toestemming aan de Opstaller voor het wijzigen en/of uitbreiden van de opstallen voor doeleinden en bouwmogelijkheden die volgens het op dat moment vigerende omgevingsplan zijn toegestaan, tenzij het op dit moment geldende omgevingsplan een gebruik/bouwmogelijkheid wel toestaat die in een nieuw omgevingsplan niet is toegestaan, in welk geval dat gebruik/die bouwmogelijkheid ook is toegestaan (waarbij partijen onderkennen dat een ruim gebruik ten behoeve van kantoren is toegestaan). Tevens is het Opstaller toegestaan de opstallen te wijzigen en/of uit te breiden op een wijze als volgt uit de plannen van de Opstaller, opgenomen in het raadsvoorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van eenendertig januari tweeduizend vierentwintig (31-01-2024), zoals hiervoor gedeeltelijk geciteerd onder 3.10., te weten de plannen van Opstaller tot het

CONCEPT

uitbreiden van het Goffertstadion met business seats en ruimtes en tevens om maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel toe te voegen. De Gemeente heeft tegen deze functies beleidsinhoudelijk geen bezwaar.
De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikellid is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheid. Indien in een publiekrechtelijke procedure een ruimer gebruik en/of bouwmogelijkheden worden vergund, impliceert dat tevens een op grond van deze akte toegestaan gebruik/bouwmogelijkheid. De Gemeente blijft binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in dat er vanuit de zijde van de Gemeente geen sprake is van een tekortkoming indien de Gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taak (rechts)handelingen verricht of niet verricht die in strijd zijn met de aard of strekking van dit artikellid.
Bouw en/of wijziging en/of uitbreiding zal respectievelijk zullen geschieden onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid van de Eigenaar en vrijwaring door de Opstaller.
De door de Opstaller op het Registergoed te stichten/gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere werken, komen de Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Opstalrecht onder het Opstalrecht. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om deze opstallen en werken en al hetgeen daartoe behoort of daarvan deel uitmaakt in, op en/of boven het Registergoed in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruik ervan onder de in deze akte vermelde bepalingen en bedingen.

Gebruik van de opstallen

8.3. Het gebruik van het Opstalrecht, voor zover de Opstaller hier redelijkerwijs enig invloed op heeft, mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Van de Opstaller kan in dit kader niet meer worden verwacht dan hetgeen in redelijkheid van hem kan worden gevergd. Partijen komen overeen dat de huidige normale bedrijfsuitoefening door de Opstaller, te weten de exploitatie van een professionele voetbalclub die is toegelaten tot de sectie betaald voetbal van de Koninklijke Nederlandse Voetbalbond, zoals zij al sinds jaar en dag doet, niet een voor de omgeving storen gebruik oplevert.
De Opstaller dient er voor zorg te dragen dat van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in behoorlijke staat van onderhoud verkeert, die past bij het huidige gebruik door Opstaller als voetbalstadion, zulks mede ter beoordeling van de Gemeente. Onder een behoorlijke staat van onderhoud wordt verstaan een gemiddelde score van niveau 3 conform NEN

2767. Op onderdelen mag de score nooit langer dan twee (2) jaar op niveau 4 komen. De Opstaller is verplicht om iedere drie (3) jaar een deskundigenrapport te overleggen waaruit volgt dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing in behoorlijke staat van onderhoud verkeert. Indien de Gemeente van oordeel is dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing niet in behoorlijke staat van onderhoud verkeert, geeft zij Opstaller in elk geval een redelijke termijn van minimaal zes (6) maanden om nader onderzoek te doen en eventuele herstelwerkzaamheden te verrichten.

Het van het Opstalrecht deel uitmakende stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt als voetbalstadion, alsmede voor doeleinden die op grond van het op dat moment vigerende omgevingsplan zijn toegestaan, tenzij het op dit moment geldende omgevingsplan een gebruik/bouwmogelijkheid wel toestaat die in een nieuw omgevingsplan niet is toegestaan, in welk geval dat gebruik/die bouwmogelijkheid ook is toegestaan (waarbij partijen onderkennen dat een ruim gebruik ten behoeve van kantoren is toegestaan). Tevens is het Opstaller toegestaan de opstallen te wijzigen en/of uit te breiden op een wijze alsmede voor maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel, zoals vermeld in het raadsvoorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van eenendertig januari tweeduizend vierentwintig (31-01-2024). Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemmingen en/of vrijstellingen te zijn verkregen, terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Indien in een publiekrechtelijke procedure een ruimer gebruik en/of bouwmogelijkheden worden vergund, impliceert dat tevens een op grond van deze akte toegestaan gebruik/bouwmogelijkheid.

De naam van het stadion is en blijft "De Goffert", al dan niet met toevoegingen.

Alle kosten die samenhangen met de exploitatie van het stadion en de overige opstallen komen geheel voor rekening en risico van de Opstaller.

<u>Vervreemding Opstalrecht/verhuur</u>

8.4. De Opstaller kan het Opstalrecht niet geheel of gedeeltelijk overdragen, splitsen, of met zakelijke rechten bezwaren, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.

De Opstaller kan de opstallen niet geheel of gedeeltelijk verhuren of aan een ander in gebruik geven, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.

CONCEPT

Het voorgaande geld niet voor aan de Opstaller gelieerde partijen en evenmin voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuren of aan een ander in gebruik geven past in de huidige normale bedrijfsuitoefening van Opstaller als professionele voetbalclub met daaraan ondersteunende voorzieningen. Het voorgaande geldt evenmin voor de invulling van de beoogde uitbreiding zoals verwoord onder 3.10. van deze akte en de in 8.2 en 8.3 genoemde gebruiksmogelijkheden.
Indien de Opstaller een rechtspersoon is, is het de moedermaatschappij en alle eventuele andere rechtspersonen die tot het concern van de moedermaatschappij behoren (waarbij wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 2:24a, 2:24b en 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) voorts niet toegestaan, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden, om door middel van overdracht of overgang van aandelen, fusie, (af)splitsing, uitgifte, door verandering in de samenstelling van het bestuur, of op welke wijze dan ook, de zeggenschap, direct of indirect, over (de activiteiten van) de Opstaller door één of meer anderen te laten verkrijgen, waarbij aan het begrip zeggenschap de betekenis wordt toegekend die dit begrip heeft in de definitie van "fusie" in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2015 (ongeacht of daadwerkelijk sprake is van een fusie als bedoeld in deze gedragsregels).
In het kader van de te verkrijgen goedkeuring dient de navolgende procedure - voor zover op de voorgenomen rechtshandeling toepasbaar - met goed gevolg te worden doorlopen:

- De Opstaller maakt het voornemen tot overdracht kenbaar aan de Gemeente en verschaft de Gemeente een onherroepelijke schriftelijke verklaring van de partij die het Opstalrecht wens te kopen en in eigendom wenst te verwerven (hierna ook: de Gegadigde), met een verklaring van deze Gegadigde dat hij zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Opstalrecht zal kopen, de bepalingen van het Opstalrecht zal naleven en dat hij overigens steeds de verplichtingen jegens de Gemeente zal nakomen. De verklaring dient te zijn vergezeld van gegevens met betrekking tot de Gegadigde, gegevens over de uiteindelijk belanghebbende natuurlijk persoon of personen achter de Gegadigde (de "ultimate beneficial owner(s)"), gegevens die de gegoedheid en betrouwbaarheid van de Gegadigde aantonen en gegevens die moeten waarborgen dat de Gegadigde steeds aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals gegevens van de partij die instaat voor de nakoming van de verplichtingen van de Gegadigde, een en ander ter beoordeling van de Gemeente.
- Vervolgens heeft de Gemeente een termijn van zes (6) weken om de

gegevens te verifiëren en eventueel nadere informatie over de Gegadigde op te vragen en in te winnen, welke periode met maximaal drie (3) keer zes (6) weken kan worden verlengd, ook om eventueel een zogenaamde Bibob-toets uit te (doen) voeren aan welke toets de Gegadigde volledige medewerking zal verlenen. De Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij krijgt in het kader van het Bibob-onderzoek mee te wegen in de besluitvorming. Daarnaast kan de Gemeente toetsen of de Gegadigde of de "ultimate beneficial owner(s)" niet op een speciale (sanctie)lijst van de Europese Unie of de Verenigde Naties staat, zoals (onder meer doch niet uitsluitend) een EU-verordening of een EU-uitvoeringsverordening, of op basis van de Sanctiewet 1977 sancties zijn aangekondigd.

- Binnen zes (6) weken na het einde van de hiervoor bepaalde (verlengde) termijn zal de Gemeente, na het doorlopen van de daartoe noodzakelijke en gewenste besluitvorming binnen de Gemeente, beslissen of zij goedkeuring verleent tot verkoop en levering aan de Gegadigde. De Gemeente is bij het nemen van het besluit vrij in de overwegingen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- Een eventuele weigering om goedkeuring te verlenen zal de Gemeente deugdelijk motiveren. Een weigering sluit niet uit dat de Opstaller binnen de voorwaarden een andere Gegadigde kan voordragen.

Deze procedure is, bij een voorgenomen splitsing of bezwaring van het Opstalrecht voor zover mogelijk eveneens van toepassing op degene die het Opstalrecht dan wel een appartementsrecht met betrekking tot het Opstalrecht (gedeeltelijk) in eigendom verkrijgt dan wel een zakelijk recht op (een gedeelte van) het Opstalrecht verkrijgt.

Deze procedure is bij een voorgenomen wijziging in de zeggenschap over de Opstaller voor zover mogelijk eveneens van toepassing op degene die de zeggenschap over de Opstaller wenst te verkrijgen.

<u>Hypotheek</u>

8.5. Het is de Opstaller toegestaan op het Opstalrecht een recht van hypotheek te vestigen ten behoeve van een erkende financiële instelling.

<u>Onderopstal</u>

8.6. De Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het Opstalrecht rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente. In het kader van de te verkrijgen goedkeuring dient de onder 8.4. omschreven procedure met goed gevolg te worden doorlopen. In geval van een onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller zelf heeft.

CONCEPT

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het Opstalrecht van de Opstaller teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. *De Eigenaar kan voor de ter zake van het Opstalrecht verschuldigde Retributie het Opstalrecht vrij van door de Opstaller gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen.
*In geval van onderopstal zullen de hieruit voortvloeiende retributies in stille verpanding verpand worden aan de Eigenaar tot meerdere zekerheid van de door de Opstaller aan de Eigenaar verschuldigde Retributie. De Opstaller zal op eerste verzoek medewerking verlenen aan de vestiging van dit pandrecht door middel van een notariële akte of te registreren onderhandse akte.

Procederen

8.7. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorgdraagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Belastingen

8.8. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Opstalrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van het Registergoed waarop het Opstalrecht betrekking heeft worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voorzover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Opstalrecht en op gebouwen, werken en beplantingen, die door de Opstaller of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennisgeven aan de Opstaller, die verplicht is binnen één (1) maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Einde Opstalrecht

8.9. Het Opstalrecht eindigt:

- door opzegging door de Eigenaar en/of de Opstaller, welke opzegging uitsluitend mogelijk is op de in de wet omschreven gronden. De opzegtermijn bedraagt - behoudens indien de Opstaller *in verzuim is de Retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in geval van een ernstige mate van tekortschieten in de nakoming van andere verplichtingen door de Opstaller en Opstaller een termijn van minimaal zes (6) maanden is gegeven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen - twee (2) jaar.
  De Eigenaar kan het Opstalrecht derhalve opzeggen conform het bepaalde in artikel (5:104 lid 2 juncto) 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij Partijen thans reeds vaststellen dat zij -

CONCEPT

onverminderd andere opzeggingsgronden - het niet nakomen van de verplichtingen als bedoeld in de onderdelen *8.2., 8.3., 8.4., 8.6., 8.13. en 8.16. van deze akte in ieder geval beschouwen als een "ernstige mate van tekortschieten in de nakoming van verplichtingen" door de Opstaller zoals bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel (5:104 lid 2 juncto) 5:97 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Partijen zijn - voor zover nodig in afwijking van het vorenstaande - nadrukkelijk overeengekomen dat de Opstaller het Opstalrecht de eerste drieëndertig (33) jaren na vandaag niet kan opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee (2) jaar, zodat opzegging voor het eerst kan plaatsvinden tegen een datum gelegen vijfendertig (35) jaren na vandaag.

Afstand

8.10. De Eigenaar en de Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Opstalrecht.

Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

8.11. Bij het einde van het Opstalrecht is de Opstaller verplicht om de tijdens de duur van het Opstalrecht gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, op te leveren in een toestand die tegemoet komt aan de beoogde bestemming van het Registergoed door de Eigenaar.

Bij het einde van het Opstalrecht heeft de Opstaller geen recht op de vergoeding als bedoeld in artikel (5:105 lid 3 juncto) 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek indien het Opstalrecht is geëindigd door opzegging door de Opstaller.

In andere gevallen van beëindiging en voor zover de Opstaller dan op grond van de wet een aanspraak heeft op vergoeding van de waarde van het Opstalrecht casu quo op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, bedraagt deze vergoeding een bedrag van één miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00) of, indien die lager is, de executiewaarde, *steeds te indexeren tegelijk met en overeenkomstig hetgeen daaromtrent ten aanzien van de Retributie is bepaald.

Hoofdelijkheid

8.12. Indien het Opstalrecht aan twee (2) of meer (rechts)personen toekomt, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor alle verplichtingen die tijdens hun recht opeisbaar worden. Voor de volledigheid stellen Partijen vast dat - bij de

CONCEPT

onderhavige verlening van het Opstalrecht - het Opstalrecht slechts toekomt aan EDG zodat van hoofdelijkheid op dit moment geen sprake is.

Boetebepaling

8.13. De Opstaller is aan de Eigenaar een boete verschuldigd van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per dag verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze akte en voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, indien hij blijkt na de eerste ingebrekestelling in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één (1) maand te hebben weggenomen. Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de Eigenaar om volledige schadevergoeding te vorderen.

Borgtocht

8.14. De moedermaatschappij van enige opvolgende verkrijger is verplicht om zich door middel van een borgtochtovereenkomst jegens de Eigenaar te verbinden als borg, zulks tot zekerheid van de betaling van al hetgeen de Eigenaar uit hoofde van deze akte van die opvolgende verkrijger te vorderen heeft of zal krijgen.

NEC Holding (de Moedermaatschappij) heeft zich door middel van een borgtochtovereenkomst jegens de Gemeente verbonden als borg voor de Opstaller, zulks tot zekerheid van de betaling van al hetgeen de Gemeente van de Opstaller te vorderen heeft of zal krijgen uit hoofde van deze akte en de Koopovereenkomst. Van deze borgtochtovereenkomst blijkt uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage *13**).

Bepalingen inzake Kabels en leidingen

8.15.1. De Opstaller zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:

a. de Kabels en leidingen gevaar zouden kunnen lopen;
b. het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de Kabels en leidingen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken,

behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. De Gemeente zal haar medewerking niet op onredelijke gronden onthouden.

8.15.2. De Opstaller zal binnen het kadastrale perceel gemeente Hatert, sectie M, nummer *6059 gedeeltelijk:

a. geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;
b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd; en
c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de

gronddekking,

behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. De Gemeente zal haar medewerking niet op onredelijke gronden onthouden.

8.15.3. Indien de Opstaller in gebreke blijft in de nakoming van de onder 8.15.1. en 8.15.2. bedoelde verplichtingen, is de Gemeente bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van de Gemeente om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van (het gebruik van) de Kabels en leidingen noodzakelijk zijn.

8.15.4. De Opstaller is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de Opstaller dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.

<u>Kettingbeding</u>

8.16. De Opstaller en de Moedermaatschappij zijn verplicht en verbinden zich jegens de Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, om:

- de in deze akte onder 7. en 8. uitgedrukte verplichtingen inclusief de onderhavige verplichtingen onder 11., na daartoe verkregen toestemming als bedoeld onder 8.4., bij overdracht van het Opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe opstaller of beperkt zakelijk gerechtigde en/of de moedermaatschappij van de nieuwe opstaller of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Eigenaar op te leggen en aan te nemen; en
- in verband daarmede om het in die bepalingen en deze bepaling bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen,

zulks op verbeurte ten behoeve van de Eigenaar van een terstond vorderbare boete van vier miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 4.500.000,00), met de bevoegdheid van de Eigenaar om daarnaast volledige schadevergoeding te vorderen.

Van de akte van overdracht van het Opstalrecht of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop zal, vóór de ondertekening een ontwerp aan de Eigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden. Alles op straffe van een door de Opstaller ten behoeve van de Eigenaar te verbeuren boete van vier miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 4.500.000,00) voor ieder overtreding of

toerekenbare niet-nakoming en onverminderd hetgeen ten aanzien van opzegging van het Opstalrecht is bepaald.

9. Bepalingen Koopovereenkomst

De verkoop en levering van het Verkochte casu quo de vestiging van het Opstalrecht vindt voorts plaats onder de in de Koopovereenkomst vermelde bepalingen, onder meer inhoudende:

Feitelijke levering

9.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats op het moment van ondertekening van deze akte, geheel vrij van huur-, lease-, huurkoop, pachtovereenkomsten en andere aanspraken op gebruik. Partijen verklaren dat de Huurovereenkomst is geëindigd.

9.2. De (feitelijke) levering door de Verkoper aan Koper geschiedt in de staat "as is", dus zonder enige garantie van de Gemeente. Dit betekent dat Koper het Verkochte aanvaardt in de feitelijke, juridische, fiscale, technische en milieukundige staat waarin het zich vandaag bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, bezwaringen, verplichtingen en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dit moment, waarbij de Gemeente niet gehouden is tot enige (impliciete) verklaring of garantie met betrekking tot enig aspect van het Verkochte anders dan de verklaringen en garanties zoals uiteengezet in de Koopovereenkomst.

Juridische levering

9.3. Verkoper levert het Verkochte aan Koper met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van retentierechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend of als dienend erf en met alle kwalitatieve rechten.

9.4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als in de Koopovereenkomst en de daarin vermelde stukken omschreven, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen én lasten en beperkingen die voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting met zich meebrengen.

9.5. Koper aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst en de ondertekening van deze akte eventueel op het Verkochte zijn komen te rusten.

9.6. Verkoper verklaart dat op het Registergoed waarop het Opstalrecht betrekking heeft de volgende publiekrechtelijke beperking rust:
de aanwijzing van het Registergoed als gemeentelijk monument, hetgeen mede blijkt uit de inschrijving van een aanwijzingsbesluit ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op zesentwintig oktober tweeduizend twintig (26-10-2020) in deel **79412**

nummer **151**.
Koper verklaart deze publiekrechtelijke beperking uitdrukkelijk te aanvaarden.

Garanties en verklaringen van de Verkoper

9.7. De Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte casu quo de verlening van het Opstalrecht.

9.8. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, behoudens voor zover in de Koopovereenkomst anders is bepaald.

Risico-overgang

9.9. Het Verkochte is met ingang van het moment van de ondertekening van deze akte voor risico van de Koper, tenzij door een eerdere feitelijke levering het risico reeds op de Koper is overgegaan.

Ondermaat/overmaat

9.10. Als de door de Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist is, kan geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen.

Overdracht aanspraken

9.11. Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Koper. De Verkoper verplicht zich de haar bekende gegevens aan de Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij deze overgang casu quo overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Baten en lasten

9.12. Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van vandaag. *De lopende baten en lasten zijn tussen Partijen naar rato van tijd verrekend.

10. Omschrijving erfdienstbaarheden, beperkte rechten, kettingbedingen, kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt vermeld dat in de hiervoor onder 6.2. vermelde akte geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, voor.

11. Kosten akte

Alle kosten en belastingen gemoeid met de verkoop en levering van het Verkochte casu quo de vestiging van het Opstalrecht, waaronder begrepen eventuele omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en overige verschotten, zijn voor rekening van de Koper/Opstaller.

CONCEPT

12. Volmacht verbeteringen

De Gemeente, EDG en NEC Holding geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, volmacht aan voornoemde gevolmachtigden om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren.

13. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door de Gemeente, EDG en NEC Holding woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

14. Overdrachtsbelasting

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting betreffende de in deze akte geconstateerde verkrijging van het Opstalrecht, verklaart de Opstaller:
*De maatstaf van heffing met betrekking tot de verkrijging die voor de Opstaller uit deze akte voortvloeit is *, berekend conform de aan deze akte gehechte bijlage (**Bijlage *14**), over welk bedrag tien en vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting verschuldigd is, ofwel *.

Geen roerende zaken

In verband met de verkrijging van het Opstalrecht zijn niet tevens één of meer roerende zaken verkregen.

15. Slot akte

De comparant is mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparant is door mij, notaris, vastgesteld.
Deze akte is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van deze akte vermeld. De comparant heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant ondertekend.
Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 8

BORGTOCHTOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NIJMEGEN**, gevestigd in (6511 KB) Nijmegen aan de Korte Nieuwstraat 6, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, in zijn functie van burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ……. met nummer ……., van hierna te noemen: *'Gemeente';*

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EXPLOITATIE-MAATSCHAPPIJ DE GOFFERT B.V.** gevestigd en kantoorhoudende in (6532 AJ) Nijmegen aan het Stadionplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10041649, rechtsgeldig vertegenwoordigd haar bestuurder N.E.C. Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende op hetzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09106831, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, de heer W. van Schaik, en haar technisch directeur, de heer C.J.W.M. Aalbers. hierna te noemen: *'EDG'*.

3. **N.E.C. HOLDING B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende in (6532 AJ) Nijmegen aan het Stadionplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09106831, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, de heer W. van Schaik, en haar technisch directeur, de heer C.J.W.M. Aalbers hierna te noemen: '*NEC Holding*';

Ondergetekenden worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als '*Partijen*'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. NEC Holding enig bestuurder is van EDG;
B. EDG op ……. een koopovereenkomst heeft gesloten met de Gemeente betreffende de koop en levering van het Goffertstadion (hierna te noemen: de '*Overeenkomst*') (**Bijlage 1**);
C. NEC Holding bereid is om zich borg te stellen voor de nakoming van de financiële verplichtingen van EDG uit hoofde van de Overeenkomst en de Vestigingsakte Opstalrecht (**Bijlage 2**);
D. Partijen de gemaakte afspraken in deze akte wensen vast te leggen (hierna te noemen: de '*Akte*').

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Borgstelling

1.1. NEC Holding verbindt zich als borg jegens de Gemeente, zulks tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Gemeente nu of te eniger tijd uit hoofde

van de Overeenkomst en de Vestigingsakte Opstalrecht te vorderen heeft of zal hebben van EDG.

1.2. NEC Holding is pas gehouden tot nakoming indien EDG tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen tot betaling uit hoofde van de Overeenkomst en de Vestigingsakte Opstalrecht.

1.3. De Gemeente is bevoegd om ter zake van de Overeenkomst en de Vestigingsakte Opstalrecht bestaande of nog te verstrekken zekerheden geheel of gedeeltelijk prijs te geven, zonder dat NEC Holding daaraan enig recht kan ontlenen om ontslagen te zijn uit de borgstellingen.

1.4. De Gemeente is jegens NEC Holding niet tot meer bewijs gehouden inzake de omvang van haar vordering dan tegenover EDG.

1.5. Tegen een door de Gemeente jegens EDG verkregen executoriale titel of tegen de erkenning van schuld door EDG, mag NEC Holding geen tegenbewijs leveren.

1.6. De Gemeente zal bij het versturen van een ingebrekestelling EDG hiervan tegelijkertijd mededeling doen aan NEC Holding. NEC Holding is zich ervan bewust dat EDG in verzuim kan komen zonder ingebrekestelling.

Artikel 2 Mededelingen

Voor de uitvoering van deze Akte kiezen NEC Holding en EDG woonplaats ten kantore van EDG. Alle mededelingen van de Gemeente aan NEC Holding en EDG inzake deze Akte zullen worden gedaan aan dit domicilie.

Artikel 3 Rechts- en forumkeuze

3.1 Op deze Akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

3.2 Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van deze Akte dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met de onderhavige Akte, zullen worden beslecht door de Rechtbank Gelderland, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

[*handtekeningenpagina volgt*]

W.v.S.

C.A.

Aldus is overeengekomen en in drievoud ondertekend op _____te _____

De gemeente Nijmegen

_____

NEC Holding B.V.

ValidSigned door Wilco van Schaik op 03-12-2024

_____

de heer W. van Schaik
Algemeen directeur

ValidSigned door Carlos Aalbers op 03-12-2024

_____

De heer Carolus Joseph Wilhelmus Maria Aalbers
Technisch directeur

ValidSigned door Ron van Oijen op 03-12-2024

_____

De heer Johannes Jacobus Theodoor van Oijen
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

ValidSigned door Nadine Maters op 03-12-2024

_____

Mevrouw Nadine Maters
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

ValidSigned door Joep Burghouts op 03-12-2024

_____

De heer Joseph Wilhelmus Maria Burghouts
Raad van Commissarissen van NEC Holding B.V.

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.
Namens deze, NEC Holding B.V.

ValidSigned door Wilco van Schaik op 03-12-2024

_____

ValidSigned door Carlos Aalbers op 03-12-2024

_____

ValidSigned door Ron van Oijen op 03-12-2024

_____

ValidSigned door Nadine Maters op 03-12-2024

_____

ValidSigned door Joep Burghouts op 03-12-2024

_____

Bijlagen

- **Bijlage 1**: Overeenkomst;
- **Bijlage 2**: Vestigingsakte Opstalrecht.