

Taxatierapport

Stadionplein 1 | Nijmegen

Colliers Valuations B.V.
25 maart 2022

Samenvatting

Objecttype	Gebruikssituatie	Erfpacht
Voetbalstadion	Het getaxeerde was ten tijde van de bezichtiging verhuurd	Hatert, sectie M, nummer(s) 3838, 3918 en 4252

Marktwaarde € 3.000.000 k.k.

Managementsamenvatting

Het getaxeerde betreft voetbalstadion De Goffert, het thuisstadion van voetbalvereniging NEC. Het stadion is volledig en langjarig verhuurd aan de voetbalclub en bestaat onder meer uit 12.500 zitplaatsen, skyboxen, kleedruimten, kantoorruimten en horecaruimten. In de waardering is geen rekening gehouden met een post achterstallig onderhoud (versterken constructie-elementen).

Strengths	Weaknesses
▪ Langjarig verhuurd ▪ Bereikbaarheid	▪ Alternatieve aanwendbaarheid ▪ Gelegen op erfpachtgrond ▪ Penibele financiële situatie NEC (debiteurenrisico) ▪ Door ligging in Goffertpark beperkte herontwikkelingspotentie ▪ Bouwkundige staat ▪ Slechte financierbaarheid ▪ Relatief lage huuropbrengsten / onder markthuur verhuurd ▪ Klein volume en beperkt voorzieningenniveau

Opportunities	Threats
▪ Verkopen aan de huidige huurder	▪ Mogelijk langere verkooptijd dan gebruikelijk door beperkte activiteit in de vastgoedmarkt ▪ Conflictsituatie Rusland/Oekraïne ▪ Stijgende inflatie, oplopende rentes ▪ Faillissement NEC ▪ Financierbaarheid

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Inhoudsopgave

1. Taxatie 1
1.1 Opdracht 1
1.2 Taxateur 2
1.3 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 2
1.4 Waardeoordeel 3
2. De onroerende zaak 6
2.1 Kadastrale recherche 6
2.2 Omschrijving 7
2.3 Gebruik 10
2.4 Publiekrechtelijke bepalingen 11
2.5 Milieu 12
2.6 Duurzaamheid 12
3. Toelichting op de waardering 13
4. Informatie 18
5. Algemeen toelichtende opmerkingen 19
5.1 Toelichting gehanteerde parameters 24
5.2 Afkortingen 24
5.3 Begrippenlijst 25
6. Bijlagen 26

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

1. Taxatie

1.1 Opdracht

Opdrachtgever	N.E.C. Holding B.V.
Contactpersoon	De heer W. van Schaik
Adres	Stadionplein 1
Postcode en plaats	6532 AJ Nijmegen
Opdrachtbrief en aanpassingen	Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 18 november 2021, referentienummer NL2021002292. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.
Doel taxatie	Aankoopbeslissing
Type taxatie	Volledige taxatie
Basis van waarde	Marktwaarde
Taxatiemethodiek	Comparatieve methode, BAR/NAR-methode en gecorrigeerde vervangingswaardemethode
Toelichting op de methodiek	Vanwege het type onroerend goed en de feitelijke gebruikssituatie is voor de comparatieve methode en BAR/NAR-methode gekozen. Gelet op de hoge mate van incourantheid is de waardering getoetst door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde methode.
Standaarden en richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
RICS afwijking	Er wordt in deze taxatie niet afgeweken van het RICS “Red Book”.
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie http://algemenevoorwaarden.colliers.nl.
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. Colliers Valuations B.V. heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde. Colliers Netherlands B.V. is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde een rol speelde.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Algemene toelichtende opmerkingen	Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

1.2 Taxateur

Eerste taxateur	J. van Wijk RT
Registratienummer	RT561758735
Lid van / Aangesloten bij	NVM en NRVT
Kwalificaties	Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (NRVT) - grootzakelijk
Aantal jaar betrokken	1 jaar
Tweede taxateur	P.J.G.M. Hoebergen MRICS RT
Registratienummer	RRV 1291117 - RT694809988
Lid van / Aangesloten bij	NVM, NRVT en RICS
Kwalificaties	Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (NRVT) - grootzakelijk, RICS
Aantal jaar betrokken	1 jaar
Roulatie	De eisen ten behoeve van de roulatie van de taxateurs zijn volgens de richtlijnen van het NRVT en ingegaan op 1 januari 2016.
Honorarium	Het honorarium van taxateur is een vaste vergoeding en is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

1.3 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.

Uitgangspunten taxatieobject

- De koper is een belegger.
- Op basis van de huurovereenkomst, ingegaan op 25 februari 2003, bedraagt de jaarlijkse huur €672.000,-. Deze huur is vastgesteld op basis van een annuïtaire berekening waarbij de financieringslasten voor de gemeente worden gedekt. Conform opgave opdrachtgever zit in deze huur echter ook inbegrepen de faciliteiten aan de Steinweglaan 3 (Sportcomplex De Eendracht). Dit blijkt niet uit de huurovereenkomst, maar wij hebben wel de meest recente huurnota (d.d. 3 februari 2022) ontvangen waaruit een jaarhuur blijkt van €493.547,73 (excl. BTW) voor sec het stadioncomplex. Wij zijn er in de waardering van uitgegaan dat de jaarlijkse huur derhalve €493.547,73 bedraagt.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxateur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Bijzondere uitgangspunten taxatieobject	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

1.4 Waardeoordeel

Waardepeildatum	14 december 2021
Datum inspectie	14 december 2021
Type inspectie	Volledige inspectie
Inspectie gedaan door	J. van Wijk RT & P.J.G.M. Hoebergen MRICS RT

Inspectie

Omgeving	Ja.
Buitenzijde	Ja.
Gebruiksruimte	Ja.
Technische Ruimte	Ja.
Dak	Nee.
Mondelinge Informatie	Ja.
Toelichting	De bezichtiging heeft een goed beeld opgeleverd van de staat van onderhoud, de omgeving en de functionaliteit van het getaxeerde.

Taxatieonzekerheid

Onze taxatie is onderhevig aan materiele taxatieonzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn.

Materiele taxatieonzekerheid kan het gevolg zijn van verschillende factoren. Deze kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën marktverstoring, beschikbaarheid van data, en keuze van methode of model. In dit verband wordt onder 'materieel' verstaan de mate van onzekerheid in een taxatie die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd. Taxatieonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen.

Deze verklaring betekent niet dat er geen waarde kan worden gehecht aan deze waardering. Het is enkel opgenomen om de transparantie te stimuleren en verdere inzage te verschaffen in de marktomstandigheden waaronder deze taxatie tot stand is gekomen.

In de onderhavige waardering is er sprake van extra taxatieonzekerheid door de hoge mate van incourantheid van het

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	getaxeerde. De vergelijkbaarheid door middel van referentietransacties is zeer beperkt en ook het aantal potentiële kopers is zeer beperkt.
Tijdsafhankelijkheid	Een taxatie is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
Gebruik derden	Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor N.E.C. Holding B.V. met als doel een aankoopbeslissing. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.
Rechten van derden	Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.
Publicatie beperking	Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag de gehele taxatie, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.
Adres	Stadionplein 1
Postcode en plaats	6532 AJ Nijmegen
Dossiernummer	NL-P2021001935

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Verklaring waarde	Op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten, omstandigheden en voorbehouden, verklaren ondergetekenden op 14 december 2021 aan de onroerende zaak een waarde toe te kennen van:
Marktwaarde	**€ 3.000.000 k.k.**
Zegge:	drie miljoen euro kosten koper
Uitsluitingen	In de waarde is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, namens Colliers Valuations B.V.

Amsterdam, 25 maart 2022

J. van Wijk RT
RT561758735

P.J.G.M. Hoebergen MRICS RT
RRV 1291117 - RT694809988

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

2. De onroerende zaak

2.1 Kadastrale recherche

Kadastrale omschrijving

In de laatste bekende akte van levering, Hyp4 dl 30209 nr. 199 d.d. 25 februari 2003, wordt het getaxeerde als volgt omschreven:
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.
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.
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.

Kadastrale aanduiding

Onderstaand een overzicht van de kadastrale gegevens van het getaxeerde.

Plaats	sectie	nummer	eigenaar	Grootte
Hatert	M	3838	Gemeente Nijmegen	162 m²
Hatert	M	3918	Gemeente Nijmegen	225 m²
Hatert	M	4252	Gemeente Nijmegen	35.000 m²
			Totale grootte	*35.387 m²*

Kadastrale aantekeningen

Op de eigendomsbewijzen staat vermeld dat het getaxeerde onderdeel uitmaakt van een gemeentelijk monument, namelijk het Stadspark De Goffert, bestaande uit 9 onderdelen, waarvan het stadion 1 onderdeel is.

Op het eigendomsbewijs staat niet vermeld dat het perceel is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6).

Erfpacht

Eeuwigdurende erfpacht	Eeuwigdurend
Uitgegeven door	Gemeente Nijmegen
Datum uitgifte	14 december 2021 (waardepeildatum)
Afgekocht	Nee
Actueel canonbedrag per jaar	€ 60.000,00
Datum canonherziening	13 december 2121
Indexering	Ja

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Erfpacht	Bij de taxatie is er van uitgegaan dat bij de voorgenomen aankoop het stadion in erfpacht zal worden uitgegeven tegen een jaarlijkse erfpachtcanon van €60.000,-, conform Koopoptie Goffertstadion Gemeente Nijmegen – NEC.

Titelonderzoek

Akten	Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, te weten Hyp4 dl 30209 nr. 199 d.d. 25 februari 2003. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs en uit beperkte titelrecherche zijn er geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Er wordt melding gemaakt van een erfdienstbaarheid van inbalking, maar wij gaan er van uit dat deze de waarde niet beïnvloeden
Bron akte(n)	Kadaster
Toelichting titelonderzoek	De geraadpleegde eigendomsbewijzen, kadastrale kaarten, splitsingsakte (bij appartementsrechten) en akte van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen.

2.2 Omschrijving

Omschrijving taxatieobject	Het getaxeerde betreft voetbalstadion De Goffert, het thuisstadion van voetbalvereniging NEC. Het stadion is volledig en langjarig verhuurd aan de voetbalclub en bestaat onder meer uit 12.500 zitplaatsen, skyboxen, kleedruimten, kantoorruimten en horecaruimten.
Foto en locatie	 
Locatie, stand en ligging	Nijmegen ligt in het oostelijk deel van de provincie Gelderland tussen Arnhem en Eindhoven en telt circa 177.300 inwoners. Nijmegen is de oudste stad van Nederland waar de Romeinen vroeger hun economisch centrum hadden. De stad staat bekend om haar vele studenten, historische gebouwen, oude pleinen en de

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	oudste winkelstraat van Nederland. Jaarlijks vindt hier de Nijmeegse Vierdaagse plaats wat meer dan 1,5 miljoen bezoekers naar de stad trekt. De locatie wordt beoordeeld als goed. Het getaxeerde is gelegen in een bosrijk gebied aan de zuidkant van Nijmegen. In dit groene gebied, zijnde Jonkerbosch en Goffertpark, zijn onder andere een saunacomplex, een openluchttheater, ziekenhuis, crematorium, scholencomplex en een instelling voor forensische psychiatrie gevestigd. Aan de westkant van het groene gebied is "Winkelsteeg" een middelgroot bedrijventerrein gesitueerd. Tevens grenzen er diverse woonwijken aan het Jonkerbosch en Goffertpark. De stand en ligging worden beoordeeld als redelijk tot goed.
Ontwikkelingen	Er zijn de taxateurs geen waardebeïnvloedende ontwikkelingen in de omgeving bekend.
Bereikbaarheid	Nijmegen heeft een goede bereikbaarheid. De stad is gelegen vlakbij de A73 (Nijmegen-Roermond), de A325 (Arnhem), de A50 (Zwolle – Eindhoven) en de A15 (Nijmegen-Rotterdam). De Rijksweg A73 is in ongeveer 10 minuten te bereiken. De bereikbaarheid met de auto wordt beoordeeld als goed. Vanaf Nijmegen centraal vertrekken intercity treinen in de richting van Amsterdam/Den Helder, Zwolle en Roosendaal. Verder heeft Nijmegen drie kleinere stations waar diverse sprinters de stad verbinden met omliggende steden en plaatsen. Het dichtstbijzijnde treinstation vanaf het getaxeerde is NS station Nijmegen Goffert, wat gelegen is op ca. 20 minuten loopafstand van het getaxeerde. Aan de Burgemeester Daleslaan ligt een bushalte waar buslijn 12 een halte heeft. Het centrum van Nijmegen is binnen ca. 15 minuten te bereiken met de bus. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt beoordeeld als redelijk tot goed.
Parkeergelegenheid	Geen parkeergelegenheid op het eigen terrein. Wel zijn parkeervoorzieningen aanwezig direct ten zuidwesten van het getaxeerde. De parkeerdruk is tijdens wedstrijddagen hoog.

Object

Type onroerende zaak	Voetbalstadion
Bouwjaar	Origineel gebouwd in 1938 en ingrijpend ver(nieuw)bouwd in 1999/2000
Renovatiejaar	Diverse kleine renovaties gedurende de afgelopen jaren
Constructie	Betonnen en stalen constructie
Bouwaard en installaties	Het getaxeerde is in 1999 gebouwd, opgetrokken uit een gecombineerde betonnen en stalen constructie, met betonnen prefab elementen, betonnen gevelelementen en onderbroken door (deels) stalen kozijnen.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Functionaliteit	Redelijk Het stadion voldoet (in overwegende mate) voor de hoofdfunctie, namelijk het spelen van voetbal en huisvesten van supporters. In het hedendaagse betaald voetbal is echter wel een tendens zichtbaar dat omwille van een optimalere exploitatie van stadions het noodzakelijk is om extra functies toe te voegen, zoals kantoor, horeca, retail. Deze functies ontbreken in het Goffert stadion, waardoor de functionaliteit als minder goed wordt beoordeeld.
Onderhoud	De onderhoudsstaat wordt als redelijk beoordeeld, voor zover visueel waarneembaar. De onderhoudsindicatie is gebaseerd op de bezichtiging door de taxateur. De afgegeven indicatie is geen bouwkundige keuring, waardoor gebreken in het getaxeerde zouden kunnen voorkomen, die niet door taxateur zijn waargenomen tijdens de bezichtiging. Een geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of het testen van voorzieningen hebben niet plaatsgevonden omdat dit een taxatieopdracht te buiten gaat.
Bouwkundige staat	Matig
Uitgangspunten bouwkundige staat en onderhoud	Tijdens een voetbalwedstrijd d.d. 17 oktober 2021 is een deel van de staantribune gebroken. Het bezweken deel is één prefab betonnen tribune-element ter grootte van de eerste drie rijen. Als gevolg daarvan heeft Royal HaskoningDHV de technische oorzaak van de instorting onderzocht. Taxateurs hebben de voorlopige conclusies ingezien middels het onderzoeksrapport d.d. 3 november 2021. Gebleken is dat bij het ontwerp van de tribune-elementen een fout is gemaakt bij het berekenen van de wapening. Geconcludeerd wordt dat de onderste tribune-elementen moeten worden vervangen, versterkt of ondersteund. Ten tijde van het schrijven van dit taxatierapport zijn de werkzaamheden ter versteviging van de constructie afgerond en kunnen er weer supporters in het stadion worden ontvangen. Hoewel alle kosten ten aanzien van onderhoud, vervangingen en verbeteringen voor rekening huurder zijn en de voornaamste problemen verholpen zijn, wordt de bouwkundige staat als matig beoordeeld. Het lijkt vast te staan dat ontwerpfouten zijn gemaakt en de betonnen tribune elementen onvoldoende sterk zijn, waardoor achteraf provisorische versterkingen geplaatst zijn om het stadion bruikbaar te maken.
Toelichting oppervlakte	De taxateurs hebben geen plattegrondtekeningen ontvangen. De metrages zijn gebaseerd op BAG-Viewer.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

2.3 Gebruik

Gebruikssituatie	Het getaxeerde was ten tijde van de bezichtiging verhuurd aan één huurder.
Toelichting	Bij deze waardering is uitgegaan van een verkoop aan een belegger.

Huurgegevens

Naam huurder	De Goffert B.V.
VVO	4.332 m²
Huurprijs	€ 493.548 (conform meest recente huurnota, wijkt af van huurovereenkomst)
Markthuur	€ 671.460
BTW Belast	Ja
Huuringangsdatum	14 december 2021
Expiratiedatum	28 februari 2043
Breakoptie	Nee
Verlenging	Nader te bepalen
Opzegtermijn	Tussentijdse beëindiging niet mogelijk, anders dan door een uitspraak van een bevoegde rechter, of in geval van faillissement van NEC, of in het geval NEC geen betaald voetbalorganisatie meer zal zijn.
Incentives	Nee
Bijzondere bepalingen	- Alle verplichtingen tot onderhoud (verhuurders- en huurders onderhoud), instandhouding – en zonodig – aanpassing van het Stadioncomplex rusten op De Goffert B.V. - Het stadion (tribunes en veld) kan door de gemeente worden gebruikt voor (grootschalige) manifestaties en andere activiteiten, uiteraard rekening houdend met de activiteiten en technische mogelijkheden van NEC (waaronder bescherming van de grasmat).

Huurcontract

Huurcontract	Bij deze taxatie is het huurcontract ter beschikking gesteld. Ten behoeve van deze taxatie is uitgegaan van de verstrekte (huur)gegevens evenals de veronderstelling dat genoemde gegevens correct zijn.
Toelichting huurcontracten	Conform opgave opdrachtgever heeft de huurder de afgelopen jaren een aanzienlijke huurachterstand opgelopen. Dit debiteurenrisico wordt tevens onderschreven door de ontvangen jaarrekeningen over de afgelopen 3 jaren/seizoenen en ook middels de brief d.d. 15 februari 2022 van R.C.M. Peters MSc. RA, register-accountant en vennoot van OFSSport. In de brief wordt gewezen op

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

de negatieve resultaten van de afgelopen jaren, alsmede het negatieve eigen vermogen. Zo was het negatieve eigen vermogen per 30 juni 2021 EUR 7,8 miljoen en verwacht wordt dat dit gaat stijgen tot EUR 8,6 miljoen per 30 juni 2022. Ten slotte zijn de langlopende schulden toegenomen, mede door gebruik te maken van overheidssteun naar aanleiding van de coronapandemie.

2.4 Publiekrechtelijke bepalingen

Vigerend bestemmingsplan	Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017
Vaststellingsdatum	30 januari 2019
Bestemming	Volgens dit plan heeft het object de enkelbestemming 'Gemengd-2', deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-horeca' (ter plaatse van het entreegebouw) en een maximum bebouwingspercentage van 50%.
Huidig gebruik toegestaan	Ja
De maximale bouwhoogte (m)	10 meter

Toelichting bestemmingsplan

De voor gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport- en recreatievoorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals kantoren, medische- en onderwijsvoorzieningen en buitenschoolse opvang;
b. een stadion, met daarbij aan het stadion gerelateerde voorzieningen, zoals ruimten voor fitness, sauna en fysiotherapie, horeca, detailhandel, onderwijsvoorzieningen, kantoren, beurzen, veilingen, bedrijvendagen c.q. bedrijfsmanifestaties en congressen;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca (sgd-h)" tevens voor zelfstandige horeca in de categorieën 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen) (bijlage 3), uitsluitend zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning , met een maximum bvo van 250 m2 en met dien verstande dat zalenverhuur met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen is toegestaan;
d. maximaal jaarlijks 6 evenementen met versterkte muziek zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning en met dien verstande dat een line-array systeem dient te worden toegepast;

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

e. overige evenementen zoals een Open Dag, Vlaggenparade voor de Vierdaagse e.d. mits vergund ingevolge de APV;

Voorschriften en vergunningen

Er is bij de taxatie van uitgegaan dat de opstallen voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften en dat met betrekking tot de opstallen de vereiste vergunningen (bv. gebruiksvergunning van de brandweer) zijn afgegeven en onvoorwaardelijk geldig zijn.

2.5 Milieu

Milieuaspecten

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen. Bij de taxatie gaan wij uit dat eventuele vervuilingen van de grond en opstallen geen belemmering zijn voor het huidige en toekomstige gebruik.

Bij de taxatie is uitgegaan dat Legionella en L. Pneumophila niet voorkomen in het getaxeerde en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

Bij de bezichtiging van de onroerende zaak is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van materialen die naar huidige inzichten milieu- of gezondheidsproblemen kunnen geven.

Tijdens de bezichtiging van de onroerende zaak zijn geen schadelijke en/of bodem verontreinigende stoffen waargenomen.

Bodemonderzoek

Er is geen bodemonderzoek overlegd. Ook is er geen informatie bekend bij het Bodemloket (www.bodemloket.nl).

2.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid toelichting

Het object heeft in zijn geheel een slechte duurzaamheidsscore. De score wordt negatief beïnvloed door het grote aandeel onbekende gegevens. Er is geen energielabel bekend bij de taxateurs.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

3. Toelichting op de waardering

Toelichting markthuren, rendementen en referenties

Voor een volledig overzicht van de referenties wordt verwezen naar het rekenmodel, dat als bijlage aan het onderhavige taxatierapport is toegevoegd. Onderstaand wordt een tekstuele toelichting gegeven. Gelet op het zeer specifieke object (waarbij er maar één gerede huurder/gebruiker is) is de toepasbaarheid van de referenties beperkt. Wel geeft het een indicatie van het marktsentiment voor dergelijke objecten.

Huurtransacties
De referenties die worden gebruikt voor het bepalen van een geschikte markthuur zijn met name stadions van voetbalclubs op het hoogste niveau van Nederland, namelijk de Eredivisie. In totaal doen 18 voetbalclubs mee aan de Eredivisie. We hebben huurinformatie van 7 Eredivisie-voetbalclubs kunnen analyseren. Om de referenties te analyseren en te vergelijken, is gekozen voor de transactieprijs per stoel als belangrijkste prestatie-indicator. De meeste transacties zijn tussen 2017 en 2021 afgewikkeld, met één uitzondering voor het AZ-stadion in Alkmaar, dat in 2010 plaatsvond. Het aantal zitplaatsen per stadion varieert tussen 14.700 (Koning Willem II Stadion) en 47.500 (De Kuip). De bandbreedte van de transactieprijs per zitplaats varieert tussen €52 (Cars Jeans Stadion, Den Haag) en €95 (De Kuip, Rotterdam), met een uitschieter van € 153,-, dat betrekking heeft op het AZ-stadion in Alkmaar in 2010.

De stadions die een hogere huurprijs genereren per stoel zijn vaak stadions van grotere clubs, met een grotere en trouwe supportersaanhang, zijn aantrekkelijker voor sponsoren en kunnen betere voorzieningen (skyboxen, business seats) bieden.

De markthuur van het onderhavige object is bepaald op ca. €54 per zitplaats, net boven de onderkant van de bandbreedte van de referenties. Dit wordt verklaard door de beperkingen in het stadion (beperkt voorzieningenniveau, waardoor er beperkte mogelijkheden zijn tot het genereren van extra inkomsten) en het niet structureel op het hoogste niveau voetballen van NEC.

Kooptransacties
Op dit moment zijn de gemeente Tilburg en voetbalclub Willem II in onderhandeling over een transactie, waarbij het stadion voor € 4,9 miljoen door de gemeente Tilburg wordt verkocht aan Willem II op voorwaarde dat Willem II twee miljoen euro investeert in het stadion. Op basis van een actuele huurprijs van €993.000,- per jaar, zal het bruto aanvangsrendement ca. 20,3% bedragen en de transactieprijs per stoel €333.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

In juli 2018 is stadion Gelredome (Arnhem) verkocht aan een particuliere belegger voor een koopsom van €13,750 miljoen euro. Ten tijde van de transactie was een huurovereenkomst met Vitesse van toepassing met een looptijd van ongeveer vijf jaar bij een jaarhuur van € 1.800.000. Uit publicaties hebben wij kunnen herleiden dat de inkomsten van Vitesse ongeveer 80% van de totale inkomsten uit de exploitatie van het Gelredome uitmaakten. Dat betekent dat de totale huurinkomsten voor het Gelredome ongeveer € 2.250.000 per jaar bedroegen. Het bruto aanvangsrendement kwam in dat geval uit op 16,36%. Dit komt neer op een transactieprijs per stoel van €550,-. Dit stadion wordt als beter beoordeeld, niet alleen kwalitatief maar ook voor wat betreft exploitatiemogelijkheden.

Het AZ-stadion (17.000 zitplaatsen) werd verkocht via een sale-and-leaseback-transactie voor € 882,- per stoel. Het stadion werd door de voetbalclub teruggehuurd voor €2,6 miljoen per jaar, resulterend in een bruto aanvangsrendement van 17,33%. Het stadion is destijds verkocht vanwege het faillissement van DSB Beheer.

Het RBC stadion (5.000 zitplaatsen) is na afwikkeling van het faillissement van de Eerste Divisie voetbalclub uit Roosendaal in 2013 verkocht aan een investeerder voor een bedrag van € 1.305.000 (€ 260 per stoel). Voor dit bedrag heeft de koper eveneens de ondergrond en omliggende terreinen verworven als ook de aanwezige inventaris.

Kooptransacties van voetbalstadions laten een bandbreedte zien die liggen tussen € 261,- en € 888,- per stoel.

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid wordt als slecht beoordeeld, aangezien er geen mogelijkheden voor alternatief gebruik zijn. Het stadion is niet overdekt, waardoor het moeizaam is om als evenementenlocatie te functioneren. De meest gerede huurder is de huidige huurder NEC Het is onwaarschijnlijk dat andere voetbalclubs geïnteresseerd zijn in het huren van het stadion, gezien het lokale belang.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid wordt als slecht beoordeeld, vanwege het bijzondere karakter van het object en de kleine doelgroep van potentiële kopers en huurders. De meest gerede koper is de huidige huurder NEC of een investeerder (of groep investeerders) die de club vanuit emotioneel oogpunt overeind wil houden. Beide kopersgroepen worden bij de bepaling van de marktwaarde buiten beschouwing gelaten, omdat zij aangemerkt worden als bijzondere gegadigden (zie toelichting onderbouwing marktwaarde pagina 14 e.v.).

Een investeerder, die niet verbonden is met het getaxeerde, zal een zakelijke afweging maken. Aan de huidige langlopende

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

huurovereenkomst zal een zeer geringe waarde worden gehecht, gelet op de financiële positie van NEC. Deze blijkt zeer penibel te zijn en uit de brief, opgesteld door de heer Peters van OFSSport, lijkt NEC zeer afhankelijk te zijn van de financiële hulp die geboden wordt door de heer M. Boekhoorn. Deze steun biedt de heer Boekhoorn als supporter van de club, maar hieraan kan NEC geen rechten ontlenen. Dat de levensvatbaarheid van NEC sterk afhankelijk is van de onverplichte financiële steun van een supporter, zal kopers van een stadion doen afschrikken.

Daarnaast zijn de inkomsten van de voetbalclub sterk afhankelijk van de competitie waarin het speelt. NEC is een voetbalclub, die over de afgelopen decennia afwisselend in de Eredivisie maar ook in de Eerste Divisie (Keuken Kampioen Divisie) heeft gespeeld. Voetballen in de Eerste Divisie genereert beduidend lagere inkomsten als gevolg van het afhaken van sponsoren en verkoop van minder seizoenskaarten. Deze onzekerheid van het niet structureel voetballen op het hoogste niveau brengt extra onzekerheid (debiteurenrisico) met zich mee.

Ook de recente bouwkundige problemen die aan het licht zijn gekomen, zal reden zijn voor een extra kritische houding van investeerders. Ook al komen alle kosten met betrekking tot onderhoud en vervangingen voor rekening van huurder, de huidige penibele financiële situatie van deze huurder, biedt weinig zekerheid voor de toekomst.

Verder blijkt uit de meest recente huurnota (d.d. 3 februari 2022) dat de jaarlijkse huur van €493.548,- fors lager is dan de (annuïtair) vastgestelde jaarhuur van €672.000,-. Er zijn geen allonges of addenda ontvangen waaruit blijkt waar dit verschil op is gebaseerd. Een dergelijke lage huuropbrengst zal een potentiële koper verrekenen in de aankoopsom, ook gelet op de lange huurtermijn van het object (resterende looptijd van ruim 21 jaar). Daardoor zal een investeerder genoegen moeten nemen met een laag rendement gedurende een lange periode en kan de huuropbrengst voorlopig niet worden geoptimaliseerd.

Tot slot zijn er nauwelijks tot geen mogelijkheden om externe financiering aan te trekken bij bancaire instellingen. Hiervoor zijn de risico's van een voetbalclub en NEC in het bijzonder veel te groot.

Op basis van deze elementen beoordelen wij de verkoopbaarheid aan een investeerder, die op gerede afstand van het getaxeerde staat, als uitermate risicovol, wat wij terug hebben laten zien in een hoger aanvangsrendement, dan voor bijvoorbeeld het Gelredome in Arnhem van toepassing is geweest.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Onderbouwing marktwaarde

Bij de bepaling van de marktwaarde (uitgangspunt van deze taxatie) is het van groot belang dat rekening gehouden wordt met de definitie van dit waardebegrip.

De definitie van Marktwaarde luidt als volgt: *"Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."*

Uit de van toepassing zijnde International Valuation Standards blijkt vervolgens dat deze definitie moet worden toegepast overeenkomstig de onder andere volgende conceptuele kaders:

"Het geschatte bedrag" verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs die voor het actief betaald moet worden in een zakelijke markttransactie. Marktwaarde is de meest waarschijnlijke prijs die op basis van de definitie van marktwaarde op de waardepeildatum redelijkerwijs kan worden verkregen. Het is de beste prijs die de verkoper redelijkerwijs kan verkrijgen en de voordeligste prijs die de koper redelijkerwijs kan verkrijgen. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is verhoogd of verlaagd als gevolg van bijzondere voorwaarden of omstandigheden zoals een financiering die afwijkt van de normale voorwaarden, 'sale and leaseback'-overeenkomsten, bijzondere prestaties of concessies verleend door een bij de verkoop betrokken partij, of een element van waarde dat alleen voor een specifieke eigenaar of koper beschikbaar is."

"In een marktconforme transactie" betekent dat de bij de transactie betrokken partijen geen specifieke of speciale relatie hebben (bv. moedermaatschappij en dochtermaatschappij of verhuurder en huurder) die ertoe kan leiden dat de prijs van de transactie ongebruikelijk voor de markt of te hoog is. Er wordt verondersteld dat de transactie plaatsvindt tussen niet-verbonden partijen die elk onafhankelijk optreden."

Hieruit kan worden opgemaakt dat het bedrag, volgend uit de tussen partijen overeengekomen koopoptie d.d. juli 2018 ter grootte van € 7.600.000 niet overeenkomt met de definitie van Marktwaarde.

Dit geldt eveneens voor de beoogde transactie tussen gemeente Tilburg en Willem II en de transactie ten aanzien van het AFAS stadion in Alkmaar (op basis van een sale and lease back).

Hieruit valt op te maken dat slechts de transacties aangaande het Gelredome in Arnhem en de verkoop van het RBC stadion in Roosendaal aan de definitie van marktwaarde lijken te voldoen.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Rekening houdende met deze transacties, de door ons beoordeelde courantheid (verhuur- en verkoopbaarheid van het stadion) hebben wij een waarde gehanteerd van € 3.000.000 kosten koper, wat neerkomt op een waarde van € 240 per stoel, bij een bruto aanvangsrendement van 22,4% op markthuur.

Vanwege het specifieke, incourante karakter van een voetbalstadion (er is voor de stadion De Goffert immers maar één mogelijke gebruiker), hebben wij ter nadere onderbouwing van het stadion een gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald (zie rekenblad in bijlage). Uitgangspunt bij de methodiek is:

- Stichtingskosten;
- Restwaarde;
- Technische afschrijving (obv levensduurverwachting);
- Functionele afschrijving (obv economische veroudering, veranderingen bouwwijze, gebruiksbelemmeringen en excessieve gebruikskosten);

Uitgangspunt Stichtingskosten:
Stadion € 1.150 per m² bruto vloer oppervlak
Horeca, kantoor, e.o. € 1.250 per m² bruto vloer oppervlak

Technische afschrijving:
Levensduurverwachting ruwbouw 40 jaar
Levensduurverwachting installatie 20 jaar

Functionele afschrijving:
Economische afschrijving: 25% (als gevolg van overcapaciteit)
Veranderde bouwwijze: 25% (als gevolg van efficiëntere bouw)
Belemmering gebruik: 75% (geen andere functies mogelijk, bouwkundige kwaliteit/ondeugdelijke constructie)
Excessieve gebruikskosten: 25% (stadionverwarming)

Op basis van deze waarderingsmethodiek is een vervangingswaarde afgeleid van € 3.050.000. De grondcomponent is buiten beschouwing gelaten, omdat deze bij verkoop in eigendom van de gemeente Nijmegen blijft.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

4.Informatie

Wij gaan ervan uit, dat de gegevens die wij gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever of door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

Type Informatie	Geraadpleegd	Datum	Bron
Eigendom			
Eigendomsbewijs	Ja	7-1-2022	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	7-1-2022	Kadaster
Gebruiker			
Huurcontract(en)	Ja	22-12-2021	Opdrachtgever
Addenda	Nee		
Allonges	Nee		
Side letters	Nee		
Technische gegevens			
Plattegrond(en)	Nee		
Garantiebewijzen	Nee		
Inspectie rapporten	Nee		
Meerjarenonderhoudsplan	Nee		
Meetcertificaat (NEN 2580)	Nee		
Energielabel	Nee		
Milieuaspecten			
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	22-12-2021	Bodemloket.nl
Gemeentelijke informatie	Nee		
Publiekrechtelijke bepalingen			
Bestemmingsplan	Ja	22-12-2021	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Bouwvoorschriften	Nee		
Milieueffect rapportage	Nee		
Gebruiksvergunningen	Nee		
Vaste lasten			
Onroerende zaakbelasting	Ja	7-1-2022	Vastgoedtaxatiewijzer
Rioolrechten	Ja	7-1-2022	Vastgoedtaxatiewijzer
Waterschapbelasting	Ja	7-1-2022	Vastgoedtaxatiewijzer
Overig			
Jaarrekeningen (2019, 2020 en 2021)	Ja	22-12-2021	Opdrachtgever
Managementrapportage (2021)	Ja		Opdrachtgever
Brief financiële positie NEC Holding	Ja	16-2-2022	OFS Consultancy

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

5. Algemeen toelichtende opmerkingen

RICS regulated firm	Colliers Valuations B.V. is in Nederland een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers Valuations B.V.
Code of Ethics	Integriteit, respect, professionaliteit en verantwoordelijkheid zijn de hoekstenen van onze Code of Ethics and Business Conduct. De code verduidelijkt ons streven naar hoge professionele normen en geeft onze medewerkers duidelijke richtlijnen over ethische kwesties en hoe we onze professionele waarden hoog houden. Alle medewerkers hebben deze code ondertekend. Deze Code of Ethics is gepubliceerd op de website www.colliers.com
Beheersingsprotocol	Colliers Valuations B.V. heeft een intern beheersingsprotocol waarmee de kwaliteit van de taxatie wordt bewaakt en gehandhaafd.
Financieel aandeel	Colliers Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatietarief. Colliers Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien wij regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.
Beroepsaansprakelijkheid	Colliers Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
Kwalificatie en educatie	Deze taxatie is uitgevoerd door taxateurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het getaxeerde en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis. De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in de RICS Taxatie standaarden. RICS geregistreerde taxateurs dienen te voldoen aan de eisen van het Valuer Registration Scheme (VR). Dit is het register van taxateurs van de RICS. Nadere details over het VR kunt u vinden op www.rics.org/vr.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	De taxateurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gecertificeerd Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en hebben voor zover van toepassing een aantekening Grootzakelijk Vastgoed en/of een inschrijving in de Kamer Wonen. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RM geregistreerde alsmede NVM-leden. Op de website van het NRVT is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.
Doorlopend toezicht NRVT	Er is doorlopend toezicht vanuit het NRVT aanwezig. De geregistreerde taxateurs kunnen inhoudelijk gecontroleerd worden in hoeverre er aan de eisen van het NRVT is voldaan.
Waardeoordeel	Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel zoals gedefinieerd in de IVS.
Taxatieonzekerheid	Alle taxaties zijn opinies met betrekking tot de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crisis kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.
Datumverschillen	Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan de datum van opname van het getaxeerde, en/of de datum van versturen van een concept waardering met een voorlopige vaststelling van de waarde van het getaxeerde, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het getaxeerde kunnen beïnvloeden. Veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het getaxeerde.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Beschikbare gegevens	Bij de taxatie zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins bepalingen van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
Milieu	Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.
Energieprestatiecertificaat	Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatie-certificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat, wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de taxatie wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
Overige waardebepalende factoren	Bij de taxatie is geen rekening gehouden met eventuele verstrekte of te verstrekken subsidies. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
Herbouwwaarde	Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.
Fiscaliteiten	Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak. Alle bedragen die in de taxatie zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw), tenzij uit de taxatie van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Vaststelling kosten koper	Bij de taxatie is uitgegaan van verwervingskosten op basis van 8% overdrachtsbelasting. Daarnaast worden er notariskosten in rekening gebracht middels een staffel.
Gehanteerde taxatiemethode	Het in dit rapport getaxeerde object betreft commercieel vastgoed. De marktwaarde van dit soort commercieel vastgoed wordt op basis van de BAR/NAR methode berekend. De BAR/NAR methode valt onder de inkomstenbenadering. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto markthuur (bruto markthuur verminderd met onroerende zaak gebonden lasten). Tevens is gebruik gemaakt van de Comparatieve methode. Comparatieve methode In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de vergelijking met referentietransacties. De referenties worden gecorrigeerd op afwijkingen.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Definities

Marktwaarde	Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. *Uitgangspunten:* *• Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;* *• Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.*
Markthuur	Markthuur volgens RICS definitie IVS 104 paragraaf 40.1 “Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”. *Uitgangspunten:* *• Er is geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;* *• Marktpartijen hanteren standaard ROZ huurcontracten.* *• De markthuur is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en geen reductie op de markthuur voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;* *• De huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;* *• De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;* *• De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden.*

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Type waardering	Een volledige taxatie is een taxatie op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden. De volledige taxatie omvat o.a. recherche naar kadastrale gegevens, de eigendomssituatie, het bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse, referentie transacties, huurgegevens, verhuurbaarheid/ verkoopbaarheid en een omschrijving van het getaxeerde, de locatie, de stand en ligging, de bereikbaarheid, de parkeervoorzieningen, en een SWOT analyse. In het kader van een full valuation zullen de locatie en het object zowel intern als extern worden geïnspecteerd.

5.1 Toelichting gehanteerde parameters

Verwachte inflatie	Inschatting van de toekomstige stijging van het prijspeil. Er wordt gewerkt met de cijfers van het NRVT.
Verwachte exploitatiekosten	Kosten die voortkomen uit de exploitatie van het onroerend goed. Hiertoe horen onder andere vaste lasten zoals belasting en verzekeringen onder, en daarnaast onderhoudskosten, beheerkosten en de verhuurdersheffing.
Bruto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de huur in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de investering. Er zijn verschillende varianten mogelijk. Zo kan als huur de huuropbrengst gehanteerd worden, maar ook de markthuur of de theoretische huur (contracthuur voor verhuurde ruimten en markthuur voor leegstaande ruimten). Daarnaast kan de investering een koopprijs kosten koper zijn, maar ook een koopprijs vrij op naam. In het rekenblad staan verschillende varianten vermeld.
Netto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de netto huur in het eerste jaar te delen door de investering.

5.2 Afkortingen

BVO	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
VVO	De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

5.3 Begrippenlijst

BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow
EVS	European Valuation Standards 2016
HABU	Highest en best use
IFRS	International Financial Reporting Standard
IAS	International Accounting Standard
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
NAR	Netto Aanvangs Rendement
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

6. Bijlagen

- Foto's
- Rekenmodel
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplan
- Milieu
- Huurcontract
- Sector Update - Over Colliers

©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Foto's

















©2022 v2 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Rekenmodel



SAMENVATTING

Stadionplein 1
6532 AJ, Nijmegen

Opdrachtgever:	N.E.C. Holding B.V.	Dossier nummer:	NL-P2021001935	Status:	Definitief
Rechthebbende:	Gemeente Nijmegen	Complexnaam:	De Goffert	Waardepeildatum	14 december 2021
Type taxatie:	Volledige taxatie			Bezichtigingsdatum:	14 december 2021

Algemene gegevens

Type vastgoed	Overig	Zakelijk recht	Erfpacht
Totaal vvo	4.332 m²	Kadastrale gemeente	Hatert
Totaal bvo	5.096 m²	Sectie	M
Totaal parkeerplaatsen	0 pp	Nummer(s)	3838, 3918 en 4252
Bouwjaar	1999		
		Kadastraal oppervlak	35.387 m²

Verhuurgegevens

Totaal verhuurd	4.332 m²	Huurinkomsten verhuurd	€ 493.548
Totaal leegstand	0 m²	Markthuur leegstand	€ 0
% leegstand (MH)	0%	Theoretische huurinkomsten	€ 493.548
Gewogen resterende looptijd (jr)	21,2 (excl. leegstand)	Markthuur	€ 671.460
% exploitatielasten (MH)	7%	Exploitatielasten	€ 49.580

Kwaliteit

	slecht	matig	redelijk	goed	uitstekend
Staat van onderhoud			■		
Stand & ligging				■	
Bereikbaarheid				■	
Verhuurbaarheid		■			
Verkoopbaarheid		■			
Functionaliteit			■		

Taxatie:

Taxatie methode:	BAR/NAR
	100%
BAR k.k. op markthuur	22,40%
BAR k.k. op theoretische huur	16,46%
Multiplier k.k. (mh)	4,5
Multiplier k.k. (thi)	6,1
Per m² vvo	€ 692
Marktwaarde k.k.	€ 3.000.000

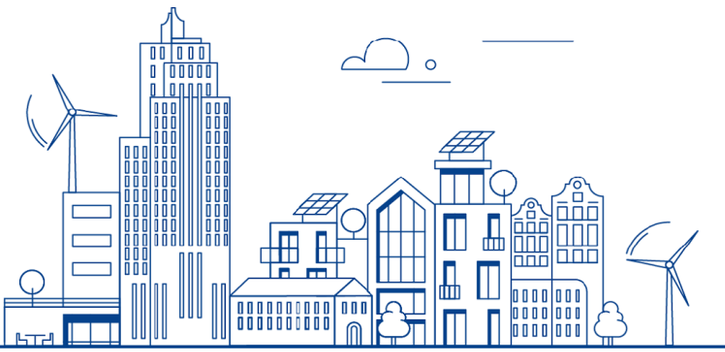
Marktwaarde k.k. **€ 3.000.000**

Marktwaarde k.k. **€ 3.000.000**
zegge: drie miljoen euro kosten koper

Foto en locatie







"De berekening vormt een onlosmakelijk deel van het rapport. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

Toelichting

Het getaxeerde betreft voetbalstadion De Goffert, het thuisstadion van voetbalvereniging N.E.C.. Het stadion is volledig en langjarig verhuurd aan de voetbalclub en bestaat onder meer uit 12.500 zitplaatsen, skyboxen, kleedruimten, kantoorruimten en horecaruimten. In de waardering is geen rekening gehouden met een post achterstallig onderhoud (versterken constructie-elementen).

Ondertekening

J. van Wijk RT
RT561758735
1 jaar betrokken

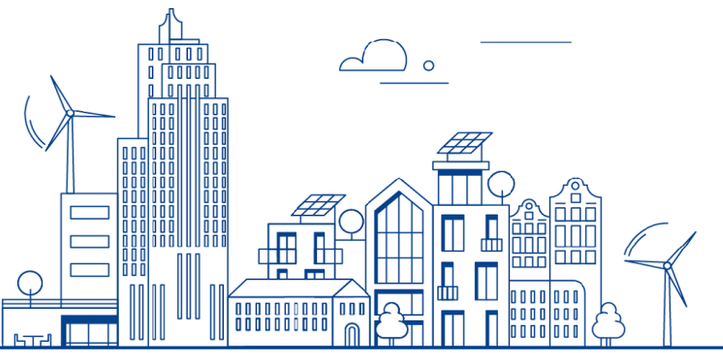
P.J.G.M. Hoebergen MRICS RT
RRV 1291117 - RT694809988
1 jaar betrokken

Uitgangspunten

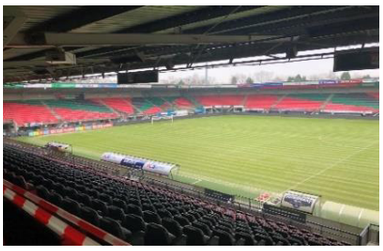
• De koper is een belegger.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.



"De berekening vormt een onlosmakelijk deel van het rapport. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.



Waardering o.b.v. Marktwaarde (markthuurkapitalisatie)

Stadionplein 1
6532 AJ Nijmegen

Object	De Goffert, anders				
Opdrachtgever:	N.E.C. Holding B.V.		Bezichtigingsdatum:		14-12-2021
Rechthebbende:	Gemeente Nijmegen		Waardepeildatum		14-12-2021
Type taxatie	Volledige taxatie		*excl. leegstand*		*incl. leegstand*
		Huurinkomsten:	€ 493.548	€	493.548
Dossier nummer:	NL-P2021001935	Gem. resterende huurtermijn:	21,21 jaar		21,21 jaar

Bruto huuropbrengsten o.b.v. markthuur

Ruimtetype(n)	opp. verdeling	vvo / pp		markthuur / m² / pp		**markthuur**
Stadion	100,0%	4.332 m²	(0% leegstand)	€ 155 /m²	€	671.460
		4.332 m²		€ 155 /m²	**€**	**671.460**
Erfpacht lopende canon: € 60.000				(eeuwigdurende erfpacht)	**€**	**60.000-**
Exploitatielasten op jaarbasis		**Per m² vvo**	€ 25,30	**% van de markthuur** 16,32%	**€**	**109.580-**
				Netto huurinkomsten o.b.v. markthuur	**€**	**501.880**
Markthuurkapitalisatie (huur / yield)		**(BAR v.o.n. voor correcties: 19,60%)**		**Netto aanvangsrendement** **14,65%**		
				Gekapitaliseerde Marktwaarde voor correcties (vrij op naam)	**€**	**3.425.800**

Kapitaalscorrecties tegen discontovoet	**14,65%**	**(risicovrije rente 0% + risico-opslag 14,65%)**		**Gewogen resterende looptijd (jr)**		
Huurverschillen (meer- / minderhuur)	jaarlijks bedrag	€ 177.912-	weging meerhuur	25% 21,21	€	352.567-
Subtotaal verhuurde ruimten					€	352.567-

	jr. 1	*jr. 2*	*jr. 3*	*jr. 4*	*jr. 5*	
CW Double net bepaling	€ *221.502*	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 206.906
Subtotaal						€ 206.906
Totaal						**€ 145.661-**
Gekapitaliseerde Marktwaarde na correcties (vrij op naam)						**€ 3.280.140**

BAR v.o.n. op markthuur	20,47%	BAR k.k. op markthuur	22,40%	kapitalisatiefactor	4,5
BAR v.o.n. op theoretische huur	15,05%	BAR k.k. op theoretische huur	16,46%	kapitalisatiefactor	6,1
		8% overdrachtsbelasting (over canon)		8,00%	€ 30.338-
		8% overdrachtsbelasting (over koopsom)		8,00%	€ 239.837-
		notarieel honorarium		0,40%	€ 11.997-
				Marktwaarde (kosten koper)	**€ 2.997.968**

Marktwaarde k.k.	**afronden op**	**€ 25.000**	**per**	**14-12-2021**	**€ 3.000.000**
				Per m² vvo	€ 692
				Per stoel	€ 240

"De berekening vormt een onlosmakelijk deel van het rapport. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

Huurgegevens

Opdrachtgever:	N.E.C. Holding B.V.	Dossier nummer:	NL-P2021001935	Status:	Definitief
Rechthebbende:	Gemeente Nijmegen	Complexnaam:	De Goffert	Waardepeildatum:	14-12-2021
Type taxatie:	Volledige taxatie			Bezichtigingsdatum:	14-12-2021

Huurder	Metrage	Markthuur	Huurinkomsten	Expiratie-datum	Opzegkans	Huurtermijn	BTW belast
De Goffert B.V.	4.332 m²	€ 671.460	€ 493.548	28-2-2043	25%	21,21	ja
Totaal	**4.332 m²**	**€ 671.460**	**€ 493.548**			**21,21**	

Het rapport vormt een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

REFERENTIES

Stadionplein 1
6532 AJ, Nijmegen

Opdrachtgever:	N.E.C. Holding B.V.	Dossier nummer:	NL-P2021001935	Status:	Definitief
Rechthebbende:	Gemeente Nijmegen	Complexnaam:	De Goffert	Waardepeildatum	14-12-2021
Type taxatie:	Volledige taxatie			Bezichtigingsdatum:	14 december 2021

Transacties huur

Gegevens referentieobjecten									
transactie-datum	Plaats	Adres	soort / huurder	bouw-jaar	opp. (m2)	transactieprijs (€)	transactieprijs (€) / m2	bijzonderheden	Bron
2010	Alkmaar	AZ Stadion	AZ	2006	17.000	€ 2.600.000	€ 153		Colliers database
2019-2020	Heerenveen	Abe Lenstra Stadion	S.C. Heereveen	2006	26.100	€ 2.258.722	€ 87		Colliers database
2019-2020	Den Haag	Cars Jeans Stadion	Ado Den Haag	2007	15.000	€ 782.000	€ 52		Colliers database
2020	Utrecht	Galgenwaard	F.C. Utrecht	1983	23.750	€ 1.556.448	€ 66		Colliers database
7-5-2020	Rotterdam	De Kuip	Feyenoord	1937	47.500	€ 4.500.000	€ 95		Colliers database
1-5-2020	Arnhem	Gelredome	Vitesse	1997	25.000	€ 1.800.000	€ 72		Colliers database
2020-2021	Tilburg	Koning Willem II Stadion	Willem II	1920	14.700	€ 993.000	€ 68		Colliers database
gemiddeld					**24.150**	**€ 2.070.024**	**€ 84**		
Getaxeerd Object									
14-12-2021	**Nijmegen**	**Stadionplein 1**	**anders**	**1999**	**4.332**	**€ 671.460**	**€ 155**		

Aanbod koop

Gegevens referentieobjecten									
dagen in aanbod	Plaats	Adres	soort	bouw-jaar	opp. (m2)	vraagprijs (€)	vraagprijs (€) / m2	bijzonderheden	Bron
Pending	Tilburg	Koning Willem II Stadion	Willem II	1920	14.700	€ 4.900.000	€ 333	30-jarige erfpacht van ca. €100K, Willem II investeert 2 MLN in	Colliers database
gemiddeld					**14.700**	**€ 4.900.000**	**€ 333**		
Getaxeerd Object									
44.544	**Nijmegen**	**Stadionplein 1**	**anders**	**1999**	**4.332**	**€ 3.000.000**	**€ 692**		

Transacties koop

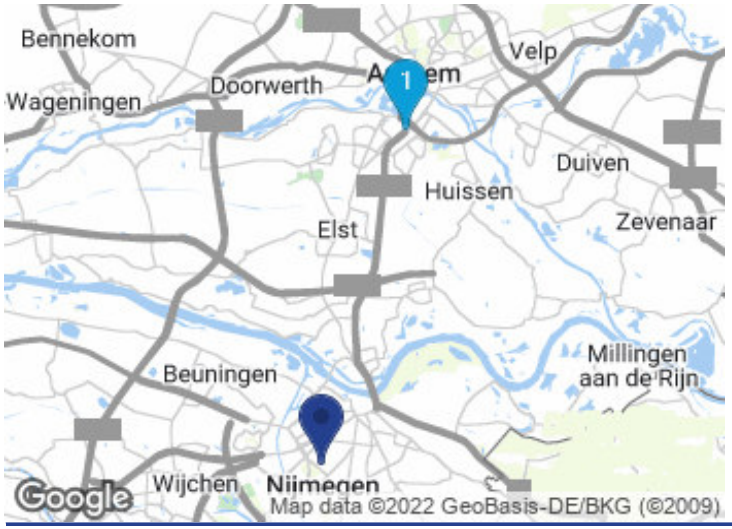
Gegevens referentieobjecten									
transactie-datum	Plaats	Adres	soort / koper (soort gebouw)	bouw-jaar	opp. (m2)	transactieprijs (€)	transactieprijs (€) / m2	bijzonderheden	Bron
1-1-2010	Alkmaar	AFAS Stadion	Stadion Alkmaa	2006	17.000	€ 15.000.000	€ 882		Colliers database
1-7-2018	Arnhem	GelreDome	Nedstede Leisu	1997	25.000	€ 13.750.000	€ 550	incl. 3,5 ha grond	Colliers database
1-1-2011	Eindhoven	Philips Stadion	Gemeente Eind	1910	35.000	€ 48.400.000	€ 1.383	Betreft grond onder stadion en trainingscomplex	Colliers database
6-6-2013	Roosendaal	RBC Stadion	Paul Hermsen	2000	5.000	€ 1.305.000	€ 261	Stadioncomplex met ondergrond en verdere aanhorigheden,	Colliers database
gemiddeld					**20.500**	**€ 19.613.750**	**€ 769**		
Getaxeerd Object									
14-12-2021	**Nijmegen**	**Stadionplein 1**	**anders**	**1999**	**4.332**	**€ 3.000.000**	**€ 692**		

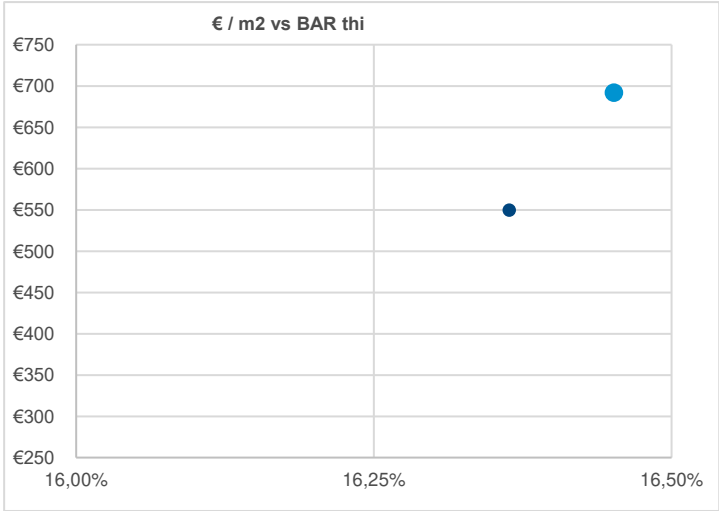
*De berekening vormt een onlosmakelijk deel van het rapport. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

BELEGGINGSREFERENTIES EN KWALITATIEVE BEOORDELING

Stadionplein 1
6532 AJ, Nijmegen

Opdrachtgever:	N.E.C. Holding B.V.	Dossier nummer:	NL-P2021001935	Status:	Definitief
Rechthebbende:	Gemeente Nijmegen	Complexnaam:	De Goffert	Waardepeildatum	14 december 2021
Type taxatie:	Volledige taxatie			Bezichtigingsdatum:	14 december 2021



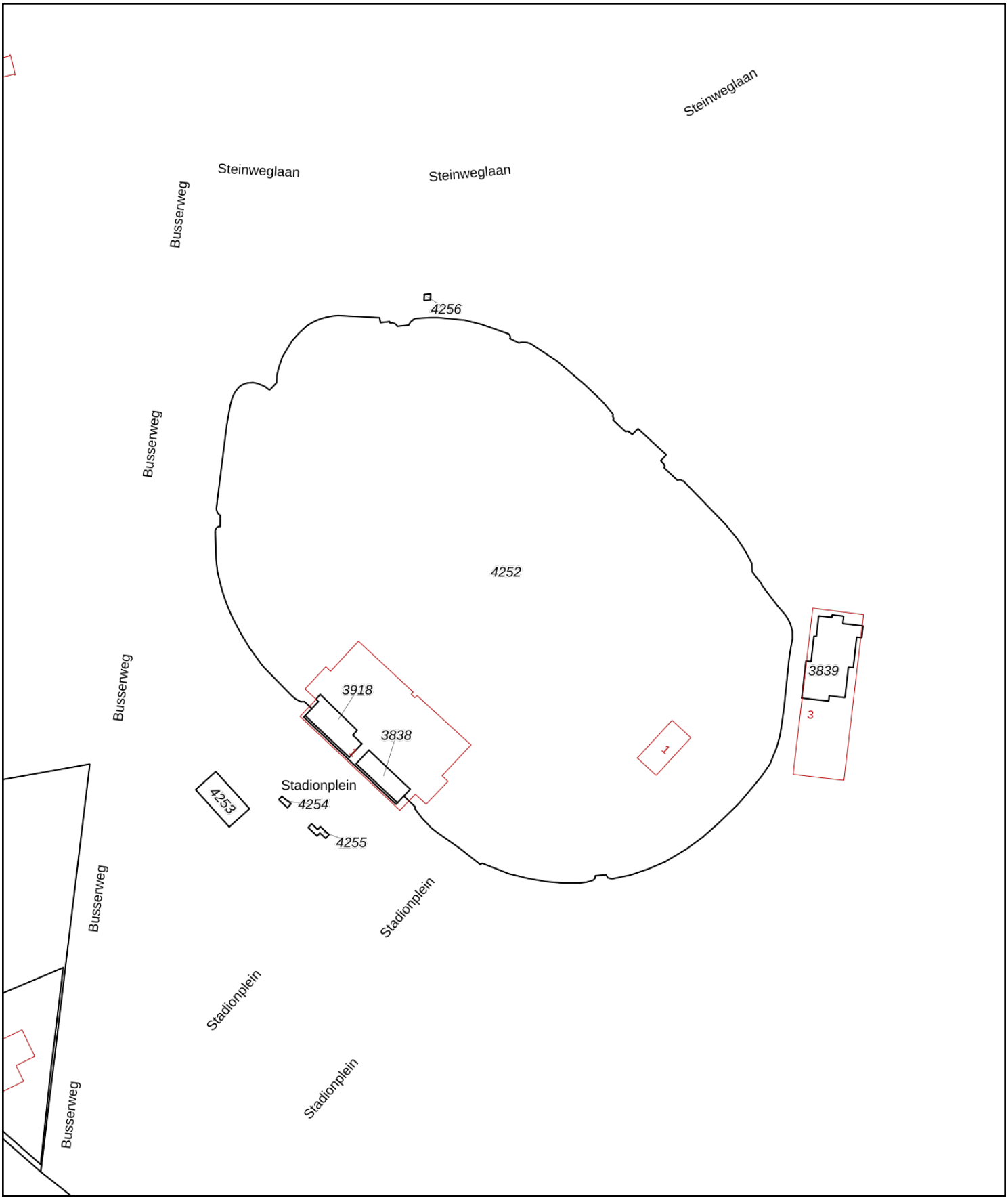


Adres	GETAXEERDE	Arnhem Batavierenweg 25
Type vastgoed	Overig	Gelredome
Bouwjaar	1999	1997
Energielabel	<invullen>	
Totaal vvo	4.332 m²	25.000 m²
Datum verkoop	14-12-2021	1-7-2018
Leegstand	0%	0%
Gem. huur- termijn	21,21	5,00
Markthuur (€) / jr.	€ 671.460	€ 2.250.000
Huurinkomst (€) / jr.	€ 493.548	€ 2.250.000
Transactieprijs (€)	€ 3.000.000	€ 13.750.000
BAR op thi	16,45%	16,36%
Transactie- prijs (€) / m2	€ 692	€ 550
Verkoper		
Koper		
Bron		Colliers database

"De berekening vormt een onlosmakelijk deel van het rapport. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

Kadastrale gegevens





12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	M
Perceel	4252

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

kadaster

BETREFT
Hatert M 3838

UW REFERENTIE
jwi / NL-P2021001935

GELEVERD OP
07-01-2022 - 12:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11116543385

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 3838 Kadastrale objectidentificatie : 082160383870000		
Locatie	Stadionplein 1 6532 AJ Nijmegen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0268010000030306		
Kadastrale grootte	162 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185979 - 426008		
Omschrijving	Recreatie - sport		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Besluit monument, Gemeentewet		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Nijmegen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79412/00151 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-10-2020 om 14:58

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30209/199 Arnhem 84 HTT02/37640 AHM	**Ingeschreven op**	26-02-2003 om 11:40
Naam gerechtigde	Gemeente Nijmegen		
Adres	Korte Nieuwstraat 6 6511 PP NIJMEGEN		
Postadres	Postbus 9105 6500 HG NIJMEGEN		
Statutaire zetel	NIJMEGEN		
KvK-nummer	09220932 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Hatert M 3918

UW REFERENTIE
jwi / NL-P2021001935

GELEVERD OP
07-01-2022 - 12:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11116543267

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 3918 Kadastrale objectidentificatie : 082160391870000		
Locatie	Stadionplein 1 6532 AJ Nijmegen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0268010000030306		
Kadastrale grootte	225 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185961 - 426030		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 3840		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Besluit monument, Gemeentewet		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Nijmegen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79412/00151 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-10-2020 om 14:58

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30209/199 Arnhem 84 HTT02/45021 AHM	**Ingeschreven op**	26-02-2003 om 11:40
Naam gerechtigde	Gemeente Nijmegen		
Adres	Korte Nieuwstraat 6 6511 PP NIJMEGEN		
Postadres	Postbus 9105 6500 HG NIJMEGEN		
Statutaire zetel	NIJMEGEN		
KvK-nummer	09220932 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Hatert M 4252

UW REFERENTIE
jwi / NL-P2021001935

GELEVERD OP
07-01-2022 - 12:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11116543182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 4252 Kadastrale objectidentificatie : 082160425270000		
Locaties	Stadionplein 1 6532 AJ Nijmegen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0268010000030306		
	Steinweglaan 1 6532 AE Nijmegen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0268010000095902		
Kadastrale grootte	35.000 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	186026 - 426088		
Omschrijving	Recreatie - sport Erf - tuin		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 4084		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Besluit monument, Gemeentewet		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Nijmegen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79412/00151 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-10-2020 om 14:58

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30209/199 Arnhem 84 HTT02/45021 AHM	**Ingeschreven op**	26-02-2003 om 11:40
Naam gerechtigde	Gemeente Nijmegen		
Adres	Korte Nieuwstraat 6 6511 PP NIJMEGEN		

kadaster

BETREFT
Hatert M 4252

UW REFERENTIE
jwi / NL-P2021001935

GELEVERD OP
07-01-2022 - 12:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11116543182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2022 - 14:59

Postadres	Postbus 9105 6500 HG NIJMEGEN
Statutaire zetel	NIJMEGEN
KvK-nummer	09220932 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	
	Arnhem OZ4 30209/199 **26 – 02 – 2003 11:40**		Met 3 vervolgbladen
Aantekeningen:	**veerbeek / tt – 23000682**		



20030226002279

3 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

*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

Aantekeningen:

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;

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30209/199 26-02-2003 11:40

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**

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

(€ 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

Aantekeningen:

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

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30209/199 26-02-2003 11:40

erfdienstbaarheden gaan als gevolg van de onderhavige levering door vermenging teniet.

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 Wetboek

Artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek 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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

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 negentien uur vijftien minuten .
Volgt ondertekening.

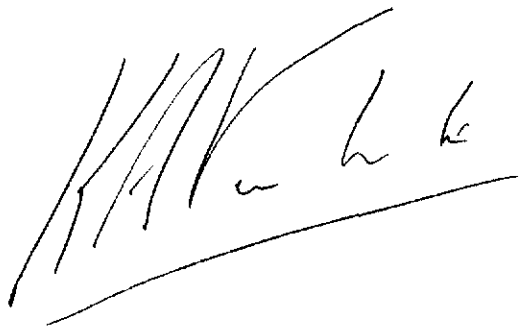
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) K.A. Veerbeek

De ondergetekende, mr Klaas-Albert Veerbeek, notaris gevestigd te Nijmegen, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:) K.A. Veerbeek

De ondergetekende, mr Klaas-Albert Veerbeek, notaris gevestigd te Nijmegen, verklaart, dat bijbehorend afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



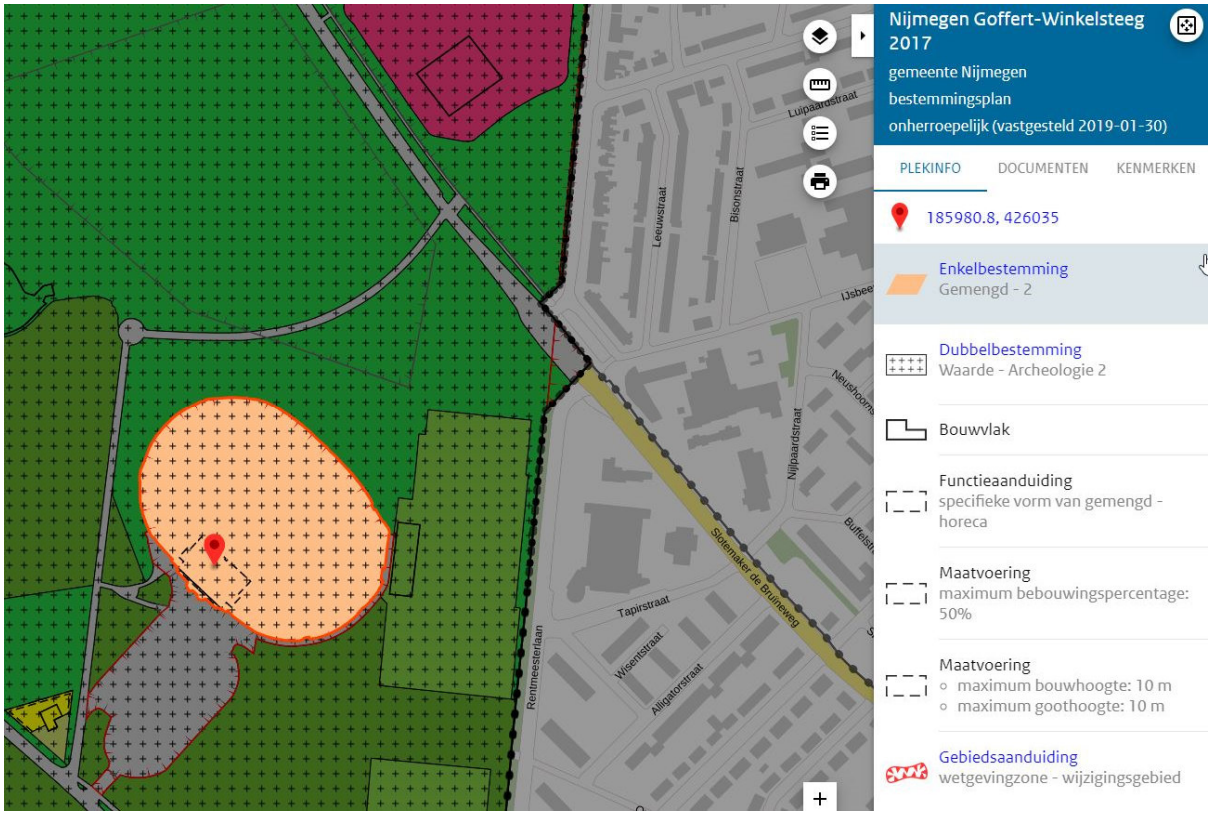
Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30209/199 26-02-2003 11:40

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 26-02-2003 om 11:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30209 nummer 199.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Colliers

Bestemmingsplan





Vigerend is het bestemmingsplan ‘Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017’, vastgesteld d.d. 30 januari 2019. Volgens dit plan heeft het object de enkelbestemming ‘Gemengd-2’, deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd-horeca’ (ter plaatse van het entreegebouw), een maximum bebouwingspercentage van 50% en een maximum bouw- en goothoogte van 10 meter.

Artikel 13 Gemengd - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport- en recreatievoorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals kantoren, medische- en onderwijsvoorzieningen en buitenschoolse opvang;
b. een stadion, met daarbij aan het stadion gerelateerde voorzieningen, zoals ruimten voor fitness, sauna en fysiotherapie, horeca, detailhandel, onderwijsvoorzieningen, kantoren, beurzen, veilingen, bedrijvendagen c.q. bedrijfsmanifestaties en congressen;
c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd - horeca (sgd-h)” tevens voor zelfstandige horeca in de categorieën 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen) (bijlage 3), uitsluitend zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning , met een maximum bvo van 250 m2 en met dien verstande dat zalenverhuur met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen is toegestaan;
d. maximaal jaarlijks 6 evenementen met versterkte muziek zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning en met dien verstande dat een line-array systeem dient te worden toegepast;
e. overige evenementen zoals een Open Dag, Vlaggenparade voor de Vierdaagse e.d. mits vergund ingevolge de APV;

f. maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 4 Staat van bedrijvigheid;
g. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;

13.2.2 Specifieke bouwregels

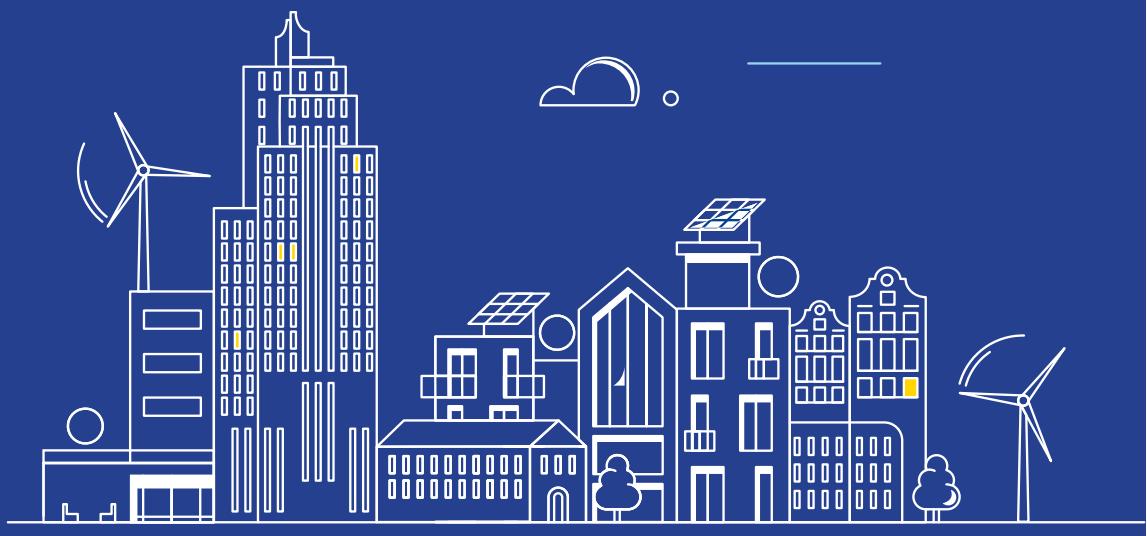
De in artikel 13.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
2. het bouwperceel mag binnen het bouwvlak tot maximaal het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen het bouwvlak geheel worden bebouwd;
3. de goot- en nokhoogte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
4. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en tribunes, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
5. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel, met uitzondering van tribunes, maximaal 100 m2 bedragen;
6. de goothoogte van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen en de nokhoogte mag ten hoogste de hoogte van de tweede bouwlaag bedragen;
7. de goothoogte van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 meter bedragen en de nokhoogte mag ten hoogste 4,5 meter bedragen;
8. de hoogte van overkappingen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 meter bedragen; de hoogte van tribunes buiten het bouwvlak mag ten hoogste 5 meter bedragen;
9. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
10. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, de hoogte van palen en (licht)masten, ballenvangers en beeldende kunst niet meer dan 15 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

c. bij de realisering van de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies moet worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde mogen geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies alleen worden

gerealiseerd als voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde Hogere waarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

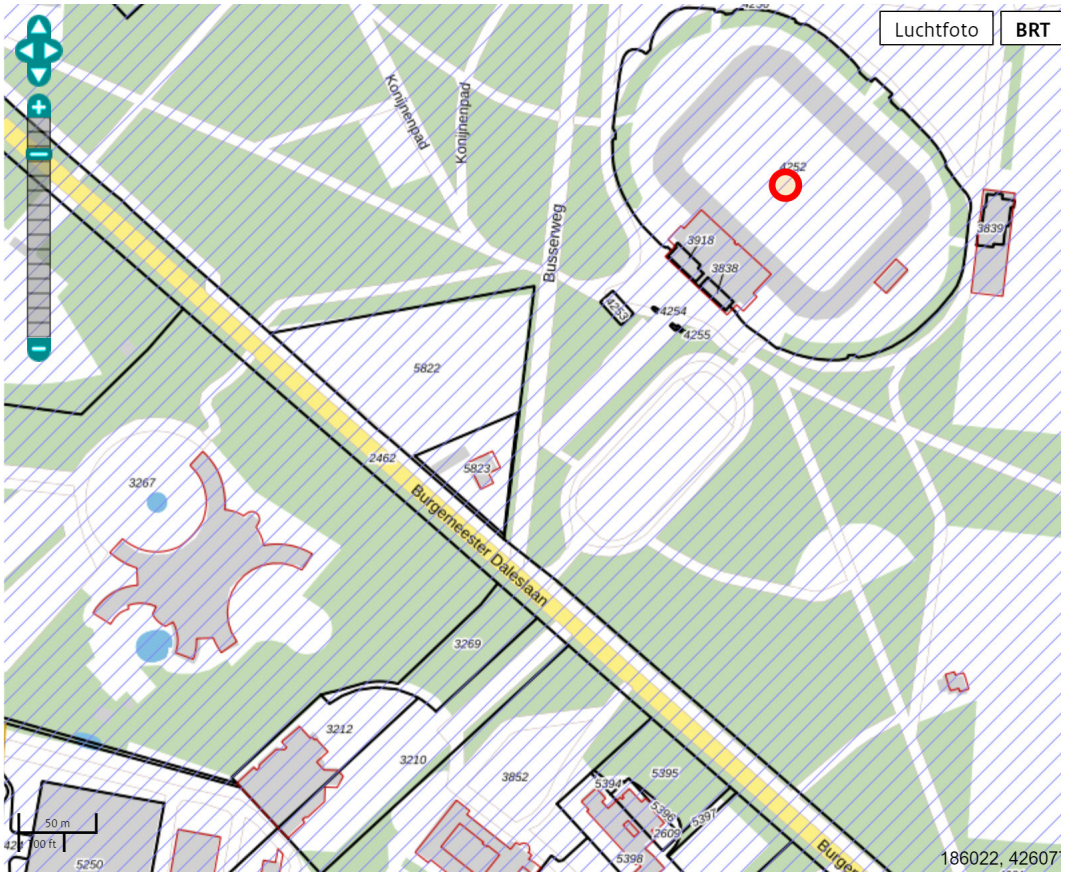
Milieu



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 17-3-2022



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Sector update

Over Colliers





Februari 2022

Sector update



Economische ontwikkelingen

Gunstige vooruitzichten voor Nederlandse economie

Werkloosheid en faillissementen op historisch laag niveau

Inflatie steeds wijdverspreider en minder tijdelijk

Economische ontwikkeling

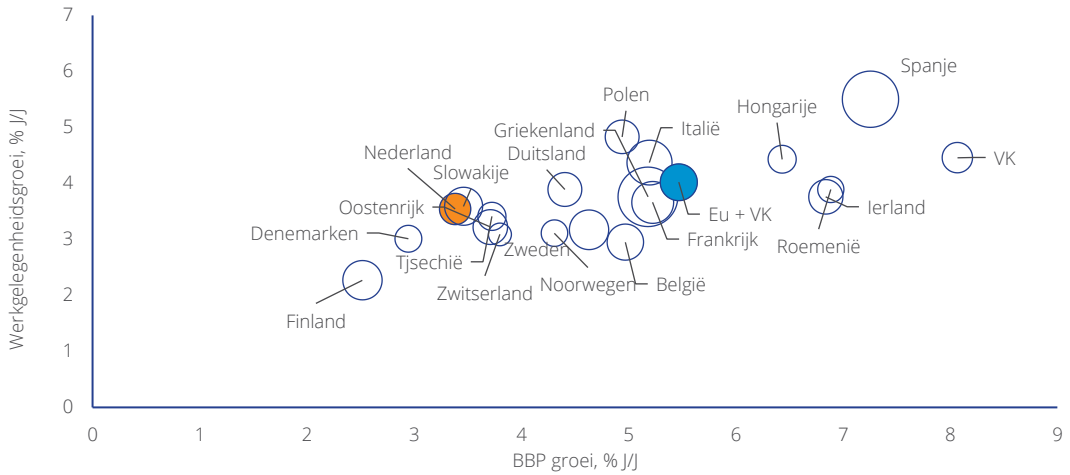
- Ondanks de lockdown in het vierde kwartaal van 2021 en de daarbij horende krimp in dat kwartaal, groeide de Nederlandse economie naar verwachting in 2021 flink. Dit zet door in 2022 nu duidelijk is dat de omikron-variant van het coronavirus minder grote gevolgen heeft. De groei komt zowel in 2021 als in 2022 rond de 3% uit.
- Ter vergelijking met andere Europese landen staat Nederland er economisch goed voor. Zoals in de grafiek rechts te zien is, groeit de Nederlandse economie minder hard dan de economie van andere Europese landen, maar dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de krimp van de economie in Nederland na het uitbreken van de coronapandemie een stuk kleiner was.
- De vooruitzichten voor zowel export en import, bedrijfsinvesteringen en consumptie zijn positief. Wel kan de inflatie de uitgaven van consumenten remmen.
- De werkloosheid is historisch laag. In december 2021 kwam het werkloosheidspercentage uit op 3,6%, terwijl dat een jaar eerder nog op 4,7% lag. Het arbeidstekort is groot, waardoor de verwachting is dat de werkloosheid niet veel zal stijgen.

Aantal faillissementen op ongekend laag niveau

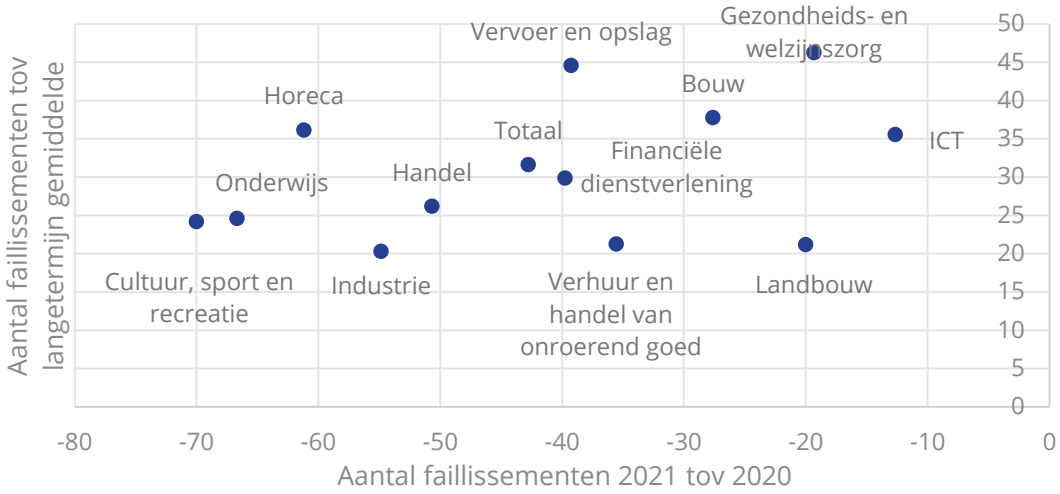
- De overheidssteun tijdens de coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat het aantal faillissementen op een ongekend laag niveau ligt. In 2021 gingen 1.818 bedrijven failliet, in 2020 3.177. Dit is zeer laag in vergelijking met de 3.792 faillissementen in 2019, een jaar van economische hoogconjunctuur.
- In alle grote sectoren van de Nederlandse economie gingen weinig bedrijven failliet. Uitschieters zijn de landbouw en industrie waar het aantal faillissementen in 2021 op ongeveer 20 procent van het langetermijn gemiddelde lag.
- De verwachting is dat wanneer de steunmaatregelen vanuit de overheid af zijn gebouwd, het aantal faillissementen toeneemt. Dit kan gebeuren in de sectoren die hard zijn geraakt, zoals de horeca en reisbranche. Maar ook in sectoren die veel steun hebben ontvangen en tegelijkertijd weinig last hebben gehad van de coronapandemie, zoals de bouwsector.

BBP vs werkgelegenheidsontwikkeling in Europees perspectief

Belgrootte: werkloosheidspercentage



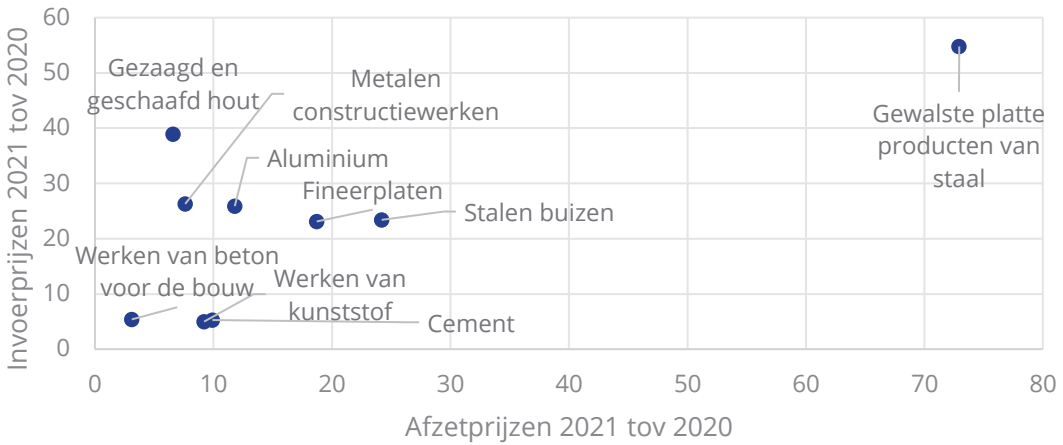
Aantal faillissementen in Nederland



Bouwkosten schieten omhoog

- Na het uitbreken van de coronapandemie hebben veel producenten van grondstoffen hun productie teruggeschroefd of stilgelegd. Producenten hadden te maken met beperkte beschikbaarheid van personeel en verwachtten een sterke economische teruggang. Toen de wereldwijde economie vervolgens herstelde, nam de vraag naar grondstoffen snel toe terwijl het aanbod achterbleef. Met sterk stijgende prijzen tot gevolg. Dit resulteert – in combinatie met hoge transportkosten – tot hoge grondstofprijzen in Nederland. Daarnaast zijn grondstoffen vaak lastig verkrijgbaar.
- Vooral bouwgrondstoffen die op de wereldwijde markt worden verkocht, zijn duurder geworden. De invoerprijs van gewalste platte producten van staal is in 2021 met 54,8% gestegen in vergelijking met een jaar eerder en de afzetprijs met bijna 73%. Ook hout is een stuk duurder geworden. De prijzen van producten die in Nederland of de omringende landen worden geproduceerd zijn maar beperkt gestegen. Het gaat dan om bijvoorbeeld beton en cement.
- De bouwkosten van gebouwen zullen hierdoor stijgen. De materiaalkosten van nieuwe woningen zijn in december met 12,4% gestegen, wat de prijzen van nieuwe woningen verder opdrijft.

Ontwikkeling bouwkosten Nederland



Inflatie breidt zich uit als een olievlek

- De verstoorde productie- en transportlijnen hebben ervoor gezorgd dat ook de inflatie aan het oplopen is. Samen met de sterk gestegen gas- en elektriciteitsprijzen zorgt dit ervoor dat de inflatie in Nederland maand na maand toeneemt. In december 2021 kwam de inflatie uit op 5,7% en voor januari is het voorlopige cijfer vastgesteld op 7,6%.
- De inflatie verspreidt zich daarnaast als een olievlek. Waren het eerst voornamelijk de energieprijzen die voor een hogere inflatie zorgden, inmiddels zijn daar de stijgende voedingsprijzen bijgekomen. Producenten verwerken de hogere energieprijzen die zij moeten betalen in de consumentenprijzen.
- Hierdoor is de verwachting dat de inflatie langere tijd hoog blijft. Om de inflatie in te dammen, kan de ECB de rente verhogen. Dit is een negatief vooruitzicht voor de vastgoedsector die op dit moment profiteert van de lage rente. Na de meest recente vergadering van de ECB staat de deur op een kier om later dit jaar de rente te verhogen, maar zeker is dit nog allerminst.

Inflatie Nederland



Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI). We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van complexe vastgoedvraagstukken en het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In 2025 zijn we een klimaatneutrale organisatie.

We verbinden wereldwijde marktontwikkelingen en data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. Hierdoor begrijpen wij de sector van morgen en kunnen wij toekomstgericht advies geven.

Deze inzichten helpen ons om waarde toe te voegen aan alle fases in de vastgoedcyclus en langdurige klantrelaties op te bouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook later relevant en duurzaam blijven.

Zo geven we samen vorm aan de toekomst van vastgoed.

In Nederland werken we met 310 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. Een partij die hen de juiste kansen laat zien in de vastgoedsectoren:



Hotels



Kantoren



Kerken



Logistiek



Horeca



Winkels



Woningen



Zorg

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.



18.000+
Medewerkers

68
Landen

€2,9
Miljard omzet

€107
Miljard transactiewaarde

70.000
Transacties

185
Miljoen m^2 in beheer

Colliers

Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Tel.: +31 (0)20 540 55 60.
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl