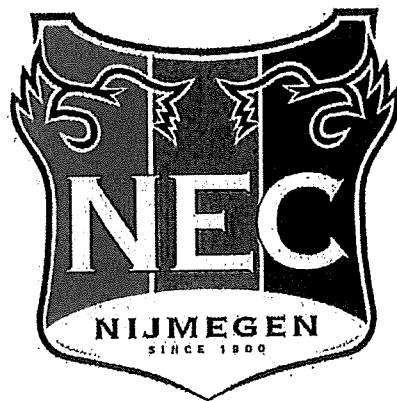


Aanvulling op de koopoptie Goffertstadion

Gemeente Nijmegen - NEC



Nijmegen



[Handwritten signature]

١٨

AANVULLING OP DE ONHERROEPELIJKE KOOPOPTIE OPSTALRECHTEN

De ondergetekenden:

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

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

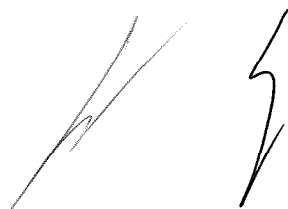
en
3. Exploitatie- Maatschappij De Goffert B.V., gevestigd te Nijmegen, vertegenwoordigd door haar
zelfstandig bevoegde bestuurder NEC Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt wordt
vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer W. van Schaik, hierna: EDG.

I. Hebben in aanmerking genomen:

- a. De gemeente, NEC Holding en EDG hebben op 10 juli 2018 de "Onherroepelijke Koopoptie
Opstalrechten", (hierna genoemd: 'de Overeenkomst'), gesloten (**bijlage 1**) inzake een
onherroepelijke koopoptie met betrekking tot verwerving van het Opstalrecht zoals aangeduid in
de Overeenkomst.
- b. De koopoptie heeft een looptijd tot en met 31 december 2019. EDG en NEC Holding hebben de
gemeente verzocht de looptijd van de koopoptie met anderhalf jaar te verlengen.
- c. De gemeente is bereid aan het verzoek tot verlenging mee te werken.

II. Zijn overeengekomen als volgt:

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



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

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Nijmegen op

datum... 9 juli 2019

Gemeente Nijmegen

.....

Umf
Beus

datum... 4 juli 2019

NEC Holding B.V.

W. van Schaik

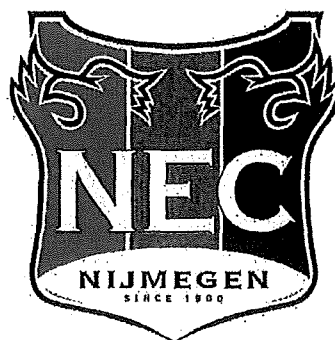
Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.

W. van Schaik

Bijlage 1

Koopoptie Goffertstadion

Gemeente Nijmegen-NEC



ONHERROEPELIJKE KOOPOPTIE OPSTALRECHTEN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Nijmegen, zetelend te Nijmegen, vertegenwoordigd door de burgemeester, die handelt krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 juli 2010, gehoord de raad van de gemeente Nijmegen van 20 dec. 2017, hierna: de gemeente,

en

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

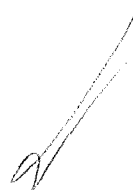
en

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

I. Hebben in aanmerking genomen:

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

fa



- b. De door de gemeente betaalde koopsom voor het Opstalrecht bedroeg € 12.000.000,00 exclusief btw.
- c. Gelijktijdig met de onder a. vermelde verkoop en levering is tussen de gemeente en EDG een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het Opstalrecht, welke overeenkomst is aangegaan voor de duur van (iets langer dan) 40 jaar, ingaande op 25 februari 2003 en eindigende op de laatste dag van februari in 2043.
- d. In de aan verkoop en levering en ook verhuur ten grondslag liggende Stadionovereenkomst is onder meer bepaald dat de Stadionovereenkomst en alle met de Stadionovereenkomst samenhangende overeenkomsten van kracht zijn zolang niet alle met de Stadionovereenkomst samenhangende overeenkomsten zijn geëindigd en zolang de Stadionovereenkomst niet is vervangen door een andere overeenkomst die de verhouding tussen NEC en de gemeente regelt. In de Stadionovereenkomst is tevens bepaald dat partijen in de loop van 2013 hun afspraken zullen evalueren op basis van de dan bestaande situatie en (onder meer) bezien of en zo ja welke veranderingen in de huur- en eigendomssituatie dan mogelijk geïndiceerd zijn. Ook daarbij, aldus de Stadionovereenkomst, zal het voor de gemeente budgettair neutraal zijn van de transactie voorop (blijven) staan.
- e. Al voor 2013 en ook daarna heeft NEC te kennen gegeven het Opstalrecht van de gemeente te willen verwerven.
- f. De gesprekken daarover hebben er uiteindelijk toe geleid dat de gemeente en NEC overeenstemming hebben bereikt over het verstrekken door de gemeente van een onherroepelijke koopoptie aan EDG met betrekking tot het Opstalrecht tegen betaling van een koopsom van € 7.600.000,00, exclusief de met een eventuele verkoop en levering samenhangende belastingen en kosten, welke belastingen en kosten voor de koper zijn. EDG is gerechtigd de koopoptie uit te oefenen ten behoeve van zichzelf of ten behoeve van (een) (nader) te noemen derde(n) die het Opstalrecht vervolgens zal/zullen verwerven op basis van de voorwaarden in deze koopoptie met bijlagen, met de toevoeging dat voor iedere Koper en dus ook voor EDG of (een) nader te noemen derde(n) of een opvolgende Koper het bepaalde in artikel 5 van deze koopoptie geldt. Voor het geval EDG de koopoptie uitoefent ten behoeve van (een) nader te noemen derde(n) zal EDG binnen drie maanden na uitoefening de derde(n) bekend maken.
- g. Bij het verstrekken van de koopoptie en het vaststellen van de daarin genoemde netto koopprijs van € 7.600.000,00 is een aantal feiten en omstandigheden voor de gemeente doorslaggevend geweest. Een en ander mede ingegeven door de problemen waarin NEC is komen te verkeren toen NEC in het seizoen 2014-2015 degradeerde en door de terugval in inkomsten niet (langer) in staat bleek aan de verplichtingen uit de Stadionovereenkomst en de huurovereenkomst te voldoen en er een achterstand ontstond in betaling van de huurpenningen, een situatie die zich in het seizoen 2017- 2018 herhaalt. De feiten en

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

- (i) het risico van insolventie van NEC bij iedere volgende financiële tegenslag van NEC in het geval dat de gemeente NEC aan haar bestaande verplichtingen houdt;
 - (ii) de wederzijdse afhankelijkheid als gevolg van de (on)mogelijkheid om een vervangende huurder (of Koper) te vinden;
 - (iii) de onvoorzienbaarheid van de mogelijk toekomstige schadeomvang van de gemeente als zij niet overgaat tot verkoop;
 - (iv) de verhouding tussen de verwachte toekomstige huuropbrengsten en de daadwerkelijke ontvangst daarvan (en dus de prijs van het risico dat de gemeente door verkoop en levering van het Opstalrecht "afkoopt");
 - (v) de onzekerheid of een derde partij in de toekomst al dan niet wil bijspringen om in geval van financiële nood de huurpenningen te voldoen.
- h. Ter voorkoming dat de gemeente in het kader van deze onherroepelijke koopoptie onrechtmatige staatssteun verstrekt heeft de gemeente ervoor gekozen deze koopoptie allereerst onvoorwaardelijk zijdens EDG/NEC Holding te laten aangaan, vervolgens deze door EDG/NEC Holding reeds aangegane koopoptie voor instemming aan de raad voor te leggen, waarna de gemeente, ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun, de koopoptie zal voorleggen aan de Europese Commissie. Voor totstandkoming van enige binding aan de zijde van de gemeente geldt het totstandkomingsvoorbehoud van een daarop volgend besluit van het college, gehoord de raad en gehoord de Europese Commissie, met de toevoeging dat het college, ook geheel los daarvan, een eigen afwegingsbevoegdheid heeft en houdt om de koopoptie al dan niet aan te gaan of de koopoptie –voor het geval mogelijke bezwaren van de Europese Commissie voldoende concreet zijn en daarvoor aanknopingspunten bevatten- in gewijzigde vorm aan EDG/NEC Holding voor te leggen.
- i. Voor de gemeente is tevens essentieel dat de gemeente zich een beeld kan vormen over de goederheid en betrouwbaarheid van de door EDG aan te dragen partij, hierna: de Koper en eventuele opvolgende Koper(s) en dus zeker niet op voorhand met iedere (opvolgende) Koper akkoord zal gaan, een en ander als hierna verder uitgewerkt.

II. Zijn overeengekomen als volgt:

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





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

- 2.1 De opstaller kan het Opstalrecht de eerste drieëndertig (33) jaren na vestiging niet opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee (2) jaar, zodat opzegging voor het eerst kan plaatsvinden tegen een datum gelegen vijfendertig (35) jaren na vestiging. Voor opzegging van het Opstalrecht door de gemeente geldt het bepaalde in artikel 7 onder h. Vestigingsakte Opstalrecht.
- 2.2 Betaling van de koopsom, te vermeerderen met de op de koop en/of levering rustende belastingen en overige kosten zal als volgt geschieden:
 - de koopsom, zijnde € 7.600.000,00 binnen een week nadat de procedure voor het uitoefenen van de koopoptie met succes is doorlopen en is afgerond (zijnde de datum van het besluit van de gemeente tot verkoop en levering van het Opstalrecht aan de Koper over te gaan, overeenkomstig het bepaalde in deze koopoptie en de Vestigingsakte Opstalrecht). Op de koopsom worden in mindering gebracht de door EDG verschuldigde en betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van deze koopoptie door EDG en NEC Holding, blijkend uit bevoegde ondertekening van deze koopoptie namens EDG en NEC Holding, tot het moment van het succesvol doorlopen en afronden van de procedure om te komen tot uitoefening van de koopoptie, uitmondend in vestiging van het Opstalrecht; ;
 - de op de koop en/of levering rustende belastingen en alle overige kosten zijn verschuldigd en zullen door de Koper worden voldaan bij het vestigen van het Opstalrecht. Het Opstalrecht zal worden gevestigd binnen één week nadat de procedure voor het uitoefenen van de koopoptie met succes is doorlopen en afgerond;
 - de afspraken met betrekking tot de betaling van de koopsom brengen geen verandering in de tussen de gemeente en het NEC bestaande overeenkomsten, welke overeenkomsten niet eerder eindigen dan in art 6 en art 7 van deze koopoptie is bepaald;
 -
3. Voor het hebben en houden van het Opstalrecht zal Koper een retributie van € 60.000,00 per jaar betalen steeds verschuldigd per 1 juli van een kalenderjaar, voor het eerst de eerste datum van 1 juli na vestiging van het Opstalrecht, jaarlijks te verhogen op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijs index (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de

fr

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

4. De koopoptie heeft een looptijd t/m 31 december 2019. Bij gebreke van uitoefening van de koopoptie, zijnde het "lichten" van de koopoptie door EDG zoals bepaald in artikel 5, eerste bullet, vóór of uiterlijk op 31 december 2019 vervalt deze koopoptie.
5. Uitoefening van de koopoptie door EDG dient als volgt te geschieden:
 - de uitoefening geschiedt schriftelijk en wel aldus dat EDG aan de gemeente een onherroepelijke en eveneens schriftelijke verklaring verschaft van de partij die het Opstalrecht zal kopen en in eigendom zal verwerven, de Koper, met een verklaring van de Koper dat hij zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Opstalrecht zal kopen en verwerven overeenkomstig de inhoud van deze koopoptie en de Vestigingsakte Opstalrecht, dat hij ook overigens steeds zijn verplichtingen jegens de gemeente zal nakomen, vergezeld van gegevens met betrekking tot de Koper, gegevens over de uiteindelijk achterliggende partij van de Koper (ultimate beneficial owner), gegevens die de goedgeheid en betrouwbaarheid van de Koper aantonen en gegevens die moeten waarborgen dat de Koper steeds aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals gegevens van de partij die instaat voor de nakoming van de verplichtingen van de Koper, een en ander ter beoordeling door de gemeente;
 - vervolgens heeft de gemeente Nijmegen een termijn van zes weken om de gegevens te verifiëren en eventueel nadere informatie over de Koper op te vragen en in te winnen, welke periode met maximaal drie keer zes weken kan worden verlengd, ook om eventueel een zogenaamde Bibob toets uit te (doen) voeren aan welke toets de Koper volledige medewerking zal verlenen;
 - binnen zes weken na het einde van de hiervoor bepaalde (verlengde) termijn zal de gemeente, na het doorlopen van de daartoe noodzakelijke en gewenste besluitvorming binnen de gemeente, beslissen of zij tot verkoop en levering aan de Koper zal overgaan overeenkomstig het bepaalde in deze koopoptie en in de Vestigingsakte Opstalrecht. Een weigering daartoe zal de gemeente deugdelijk motiveren. Een weigering sluit niet uit dat EDG binnen de voorwaarden en looptijd van deze koopoptie een andere Koper kan voordragen;
 - de in dit artikel 5 beschreven procedure geldt ook voor de Koper en iedere eventuele opvolgende Koper in elk geval van verkoop en levering of het verlenen van (zakelijke)

P.

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

- het is Koper toegestaan het Opstalrecht tot zekerheid te verhypothekeren bij een erkende financiële instelling nadat NEC aan alle verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen heeft voldaan en de koopsom van € 7.600.000,-- inclusief kosten en renten volledig is voldaan.
6. Zolang de gemeente het Opstalrecht niet overeenkomstig deze koopoptie en Vestigingsakte Opstalrecht heeft gevestigd zijn en blijven de tussen de gemeente en NEC ter zake van het Stadion bestaande overeenkomsten van kracht en is en blijft NEC gehouden tijdig en volledig aan de verplichtingen uit deze overeenkomsten te voldoen. Met "bestaande overeenkomsten" zijn de volgende overeenkomsten bedoeld: "Stadionovereenkomst gemeente Nijmegen/NEC" en "Hurovereenkomst Stadioncomplex".
7. Verkoop en vestiging Opstalrecht is slechts mogelijk indien NEC aan alle verplichtingen van NEC jegens de gemeente uit hoofde van de met betrekking tot het stadion bestaande overeenkomsten heeft voldaan. Door vestiging van het Opstalrecht eindigt de huurovereenkomst tussen de gemeente als verhuurder en EDG als huurder. De "Overeenkomst betalingsregeling huur seizoen 2014-2015 en hervatting huurbetalingen per 1 juli 2015 Gemeente Nijmegen – NEC" blijft ongewijzigd van kracht.
8. EDG kan de koopoptie niet uitoefenen gedurende de tijd dat NEC in verzuim is met haar verplichtingen uit tussen NEC en de gemeente bestaande overeenkomsten.
9. Deze koopoptie vervalt:
- bij verlies van de profficientie van Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C.;
 - bij faillissement of (aanvraag tot) surséance van betaling van NEC;
 - bij het niet, niet tijdig of niet volgens de inhoud van deze koopoptie uitoefenen van de koopoptie door EDG.
- 

10. In de Vestigingsakte Opstalrecht zal, kort gezegd en in ieder geval en waar mogelijk met goederenrechtelijke werking en versterkt met kettingbedingen en boetes worden bepaald dat het Opstalrecht door de Koper niet mag worden vervreemd anders dan door het met positief gevolg doorlopen van de in artikel 5 vermelde procedure en behoudens goedkeuring van de gemeente, die daaraan nadere voorwaarden kan verbinden, terwijl ook anderszins op het Opstalrecht geen rechten of aanspraken van derden kunnen worden verleend zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. In alle gevallen is de gemeente daarnaast gerechtigd de werkelijke schade te claimen. Het in de vorige zinnen vermelde met betrekking tot goederenrechtelijke werking, kettingbedingen en boetes heeft ook betrekking op de volgende onderdelen. Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De Koper en eigenaar van het Opstalrecht dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente. Het van het Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand van het Stadion dat toelaat. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemming en/of vrijstellingen te zijn verkregen terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet en regelgeving. De naam van het stadion is en blijft "De Goffert" al dan niet met toevoegingen. Voor de nakoming van deze verplichtingen en in de Vestigingsakte Opstalrecht verder opgenomen verplichtingen zal de Koper en/of de achterliggende partij aan de gemeente een zekerheid verstrekken in de vorm van een eerste recht van hypotheek te vestigen bij levering Opstalrecht, ter grootte van Euro 1.5 mln..
11. De (opvolgend) Koper en (opvolgend) Eigenaar is te allen tijde gehouden tot inachtneming en naleving van de geldende wet- en regelgeving en staat er voor in dat ook iedere gebruiker van het (object van het) Opstalrecht de geldende wet- en regelgeving in acht neemt en naleeft.
12. NEC Holding staat als eigen verplichting in voor de nakoming van alle verplichtingen van EDG uit de koopoptie.
13. Rechten en verplichtingen uit deze koopoptie kunnen uitsluitend worden uitgeoefend door EDG en zijn dus niet overdraagbaar.
14. Op deze overeenkomst en alle ter uitvoering daarvan of in samenhang daarmee gesloten (goederenrechtelijke) overeenkomsten (waaronder de vestiging van het Opstalrecht) is Nederlands recht van toepassing terwijl geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Gelderland.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Nijmegen op

21 november 2012



R

Gemeente Nijmegen

.....

AmfBanc

NEC Holding B.V.

W. van Schaik / R. Oversier

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V.

W. van Schaik / R. Oversier

Bijlagen

- I akte levering van opstalrechten uit 2003
- II vestigingsakte opstalrecht

R

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'N' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Bijlage I

2

*TT - 23000682 / s+

levering

Vandaag, vijftwintig 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 zesenvertig, 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 negennegentig,

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;

N *Ru*

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

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

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

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

Artikel 1

Koop, levering, omschrijving van het verkochte

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

P.

verkoper en de stichting aanvaardt:

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

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

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

Artikel 2

Voorafgaande verkrijging door verkoper

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

registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op zes mei negentienhonderd vierennegentig in deel 12860 nummer 10 van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op vijf mei negentienhonderd vierennegentig verleden voor J.W.A.M. Janssen, destijds notaris gevestigd te Nijmegen, welke vestiging van het opstalrecht werd bekrachtigd door voornoemde vennootschap, blijkens een akte van inbreng op negen november negentienhonderd vierennegentig verleden voor voornoemde notaris Janssen, waarvan een afschrift werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op elf november negentienhonderd vierennegentig in deel 13338 nummer 1.

Het **registergoed sub 2** is door de stichting verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op dertig juli negentienhonderd zesentachtig in deel 8332 nummer 62 van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op negenentwintig juli negentienhonderd zesentachtig verleden voor voornoemde notaris Janssen.

Het **registergoed sub 3** is door de stichting verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in Register Hypotheken 4 op vijftentwintig 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 **twalf miljoen euro (€ 12,000,000.00)**.
- 3.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte, dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming.
- 3.3. Verkoper en koper hebben ter zake van de levering van het verkochte samen een verzoek (opteren) ingediend bij de Belastingdienst Ondernemingen te Utrecht om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de levering van onroerende zaken.
- 3.4 Koper is over de door hem verschuldigde koopprijs omzetbelasting

R.

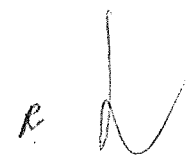
verschuldigd naar een tarief van negentien procent (19 %) over gemelde koopprijs ofwel **twee miljoen tweehonderd tachtigduizend euro (€ 2.280.000,00)**, welke omzetbelasting, omdat de zogenaamde verleggingsregeling van toepassing is, door koper rechtstreeks aan de desbetreffende Ontvanger der Belasting 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 na 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 negennegentig (24-3-1999) nummer VB 99/571. De ingangsdatum van de verhuur zal zijn op heden waarbij partijen bij deze die verhuur met omzetbelasting wensen te belasten als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. De koper verklaart voor wat betreft de hiervoor genoemde verhuur te voldoen aan het negentig procent (90%) criterium blijkens een aan deze akte te hechten bijlage.
- 3.7 Alle zakelijke lasten, belastingen en heffingen, niet de gebruikerslasten zijn rechtstreeks tussen verkoper en koper verrekend per vandaag of zullen nog worden verrekend.
- 3.8 De koopprijs is door koper voldaan door betaling op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager advocaten en notarissen. Voor de betaling van de koopprijs wordt door verkoper aan koper bij deze kwijting verleend.

Artikel 4

Kosten en belastingen

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



LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Juridische staat

- 5.1 Verkoper en de stichting garanderen dat zij bevoegd zijn tot verkoop en levering van het verkochte.
- 5.2 Verkoper en de stichting garanderen aan koper een recht van eigendom te leveren dat:
- (a) onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
 - (c) niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld.
- 5.3 Indien de opgegeven grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.

Artikel 6

Feitelijke staat

- 6.1 Verkoper garandeert dat het registergoed de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als:
- stadion met lichtinstallatie en de van het stadion deel uitmakende bebouwing en bijgebouwen, fietsenstalling;
 - spelershome;
 - een bestuurs- en restauratieruimte;
- nodig zijn. Verkoper staat er niet voor in dat het registergoed ook voor ander gebruik dan het hiervoor gemelde gebruik geschikt is.
- 6.2 Verkoper garandeert dat het verkochte zich in goede staat bevindt en geen gebreken heeft die aan een normaal gebruik in de weg staan.
- 6.3 De aanvaarding van het registergoed geschiedt met inachtneming van de afspraken die partijen ter zake hebben gemaakt in de Stadionovereenkomst.

Artikel 7

Tijdstip feitelijke levering.

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

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

Artikel 8

Overdracht aanspraken

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

Artikel 9

Garanties van de verkoper

- 9.1 De door verkoper en/of de stichting blijkens voormelde Stadionovereenkomst verstrekte garanties worden bij deze door verkoper en/of de stichting onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van de Stadionovereenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.
- 9.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van het sluiten van de Stadionovereenkomst en vandaag aan het verkochte de zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag worden verlangd, de zorg voor het gebruikelijke onderhoud en de gebruikelijke reparaties van het verkochte daaronder begrepen.

Artikel 10

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

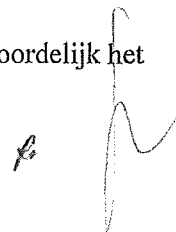
- 10.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel 100093/18, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

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

(einde aangehaalde tekst)

en voorts naar voormelde aankomsttitel 8332/62, waarin woordelijk het



volgende is vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

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

(einde aangehaalde tekst)

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

Artikel 11

Vermenging

Voormelde opstalrechten alsmede de daarop rustende erfdienstbaarheden gaan als gevolg van de onderhavige levering door vermenging 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 deze akte ten strijde trekt met Rood, Zwart en Groen tegen Willem II (staande op de zesde plaats van de Eredivisie).

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

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

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



Bijlage II

2

BB - 5007105 / 1

Vestiging Opstalrecht Stadion "De Goffert"

Vandaag, ***,

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

1. ***, als schriftelijk gevolmachtigde van:

Gemeente Nijmegen, een publiekrechtelijke rechtspersoon,
kantoorhoudend Korte Nieuwstraat 6 te 6544 PP Nijmegen (postadres:
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister
bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932 met vermelding
RSIN 001479179, bij het geven van de volmacht handelend ter
uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en
Wethouders van *** (***), nummer ***;

hierna genoemd: "**de Eigenaar**", "**de Verkoper**" en/of "**de Gemeente**";

2. ***, als schriftelijk gevolmachtigde van:

Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V., een besloten vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Nijmegen,
kantoorhoudende Stadionplein 1 te 6532 AJ Nijmegen (postadres:
Postbus 6562, 6503 GB Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister
bij de Kamer van Koophandel onder nummer 10041649 met vermelding
RSIN 802253775:

hierna genoemd: "**EDG**"

3. ***,

hierna genoemd: "**de Opstaller**" en/of "**de Koper**";

4. ***,

hierna genoemd: "**de Moedermaatschappij**";

Inleiding

1. a. de Eigenaar is eigenaar van:

percelen grond met de daarop gerealiseerde opstallen,
bestaande uit het stadion "De Goffert", met lichtinstallatie, de
van het stadion deel uitmakende bebouwing, waaronder een
spelershome en bestuurs- en recreatieruimte, de bij het
stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's,
verdeelstation), een fietsenstalling, verharding en beplanting
en verder toebehoren, gelegen aan en nabij het Stadionplein
te Nijmegen, kadastraal bekend als:

- gemeente Hatert sectie M nummer 4252, groot drie
hectare vijftig are (03.50.00 ha.);
- gemeente Hatert sectie M nummer 3838, groot één are

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

alle aangewezen als beschermd monument op grond van de Gemeentewet;

hierna ook te noemen: "het registergoed".

- b. Blijkens een aan deze akte gehechte overeenkomst de dato *** (***), hierna genoemd: "de overeenkomst" (bijlage) heeft de Gemeente een onherroepelijke koopoptie verstrekt aan EDG, om de op het registergoed aanwezige opstallen te kopen.
- c. Ter uitvoering van de overeenkomst en met inachtneming van de procedure zoals omschreven in de overeenkomst zijn de partijen bij deze akte overeengekomen dat Koper de opstallen van verkoper zal kopen.
- d. Onderdeel van de overeenkomst maakt uit dat ten behoeve van de Koper een opstalrecht zal worden gevestigd op het registergoed, onder de in de overeenkomst en hierna in deze akte verder omschreven voorwaarden en bepalingen.
- e. Hetgeen bij de overeenkomst is bepaald blijft van toepassing.

Vestiging zelfstandig recht van opstal

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

Omschrijving onroerende zaak waar het recht van opstal op rust

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

R

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

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

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

Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

4. Het registergoed:

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

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

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/ kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

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



onroerende zaak en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de onroerende zaak betrekking hebben, ook voor zover deze niet uit de openbare registers blijken.

Uit eerdere akten is evenwel niet gebleken van het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve rechten en plichten.

- b. De verschenen personen verklaarden ter uitvoering van de tussen de Opstaller en de Eigenaar gesloten overeenkomst bij deze te verlenen respectievelijk aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen ten behoeve van de kadastrale percelen Hatert sectie M nummers 4252, 3838 en 3918, waarop (mede) het opstalrecht wordt gevestigd, als heersend erf en ten laste van het kadastrale perceel Hatert sectie M nummer 5835 (eigendom van de Gemeente) als dienend erf:

een erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting om te dulden dat de thans gerealiseerde opstallen aan de voorzijde van het stadion zich gedeeltelijk bevinden op het dienend erf.

De eigenaar van het heersend erf is verantwoordelijk voor het onderhoud en de verzekering van de gedeelten van de opstallen die zich op het dienende erf bevinden.

Deze erfdienstbaarheid houdt nadrukkelijk geen recht in voor de eigenaar van het heersend erf om de thans bestaande opstallen aan de voorzijde van het stadion verder uit te breiden.

Tegenprestatie, retributie

6. a. De verschenen persoon verklaart dat de Opstaller aan de Eigenaar een eenmalige vergoeding verschuldigd is wegens de koop van de opstallen casu quo de vestiging van het recht van opstal groot zeven miljoen zeshonderdduizend euro (€ 7.600.000,00). Over deze vergoeding is geen omzetbelasting verschuldigd.
- b. De hiervoor gemelde vergoeding – verminderd met de door EDG aan de Gemeente betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van de koopoptie door EDG en NEC Holding (blijkend uit bevoegde ondertekening van de koopoptie namens EDG en NEC Holding) en vandaag - is door Koper voldaan door storting daarvan op een rekening ten name van Dirkzwager advocaten en notarissen.
- c. De Eigenaar verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de hiervoor gemelde vergoeding.

R₁

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

Bepalingen betreffende het recht van opstal

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

Duur van het recht van opstal

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

Inhoud recht van opstal/gebruik

- b. De Opstaller is gerechtigd tot het hiervoor omschreven recht van opstal. Wijziging en/of uitbreiding van de opstallen anders dan hiervoor bepaald zal niet anders mogen geschieden dan volgens van te voren door de Eigenaar schriftelijk goedgekeurde tekeningen.

Bouw en/of wijziging en/of uitbreiding zal respectievelijk zullen geschieden onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid van de Eigenaar en vrijwaring door de Opstaller.

De door de Opstaller op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere



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

Gebruik van de opstallen

- c. Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De Opstaller dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente. Het van het Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand van het Stadion dat toelaat. Waar vereist dienen vooraf de daarvoor benodigde vergunningen en/of toestemming en/of vrijstellingen te zijn verkregen terwijl in alle gevallen steeds dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. De naam van het stadion is en blijft "De Goffert" al dan niet met toevoegingen.

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

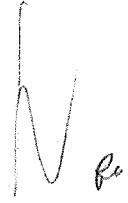
Vervreemding recht van opstal/verhuur

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

of aan een ander in gebruik geven, behoudens na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke goedkeuring nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.

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

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



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

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

Onderopstal

- e. De Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft.

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het recht van opstal van de Opstaller teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De Eigenaar kan voor de ter zake van de opstal verschuldigde retributie het recht van opstal vrij van door de Opstaller gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen.

In geval van onderopstal zullen de hieruit voortvloeiende retributies in stille verpanding verpand worden aan de Eigenaar tot meerdere zekerheid van de door Opstaller aan Eigenaar verschuldigde retributies. Opstaller zal op eerste verzoek medewerking verlenen aan de vestiging van dit pandrecht door middel van een notariële akte of te registreren onderhandse akte.

Procederen

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

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

Belastingen

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

Einde recht van opstal

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

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

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

Afstand

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

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

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

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

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

Hoofdelijkheid

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

Boetebepaling

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



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

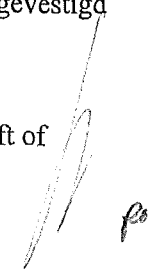
Kettingbeding

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

Garantie Eigenaar

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

Volmacht inschrijving registers

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

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

Kosten

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

Woonplaats

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

Volmacht rectificatie

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

Overdrachtsbelasting

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

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien vijfhonderdzeventienduizend tweehonderd euro (€ 517.200,00).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

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

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

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

R.

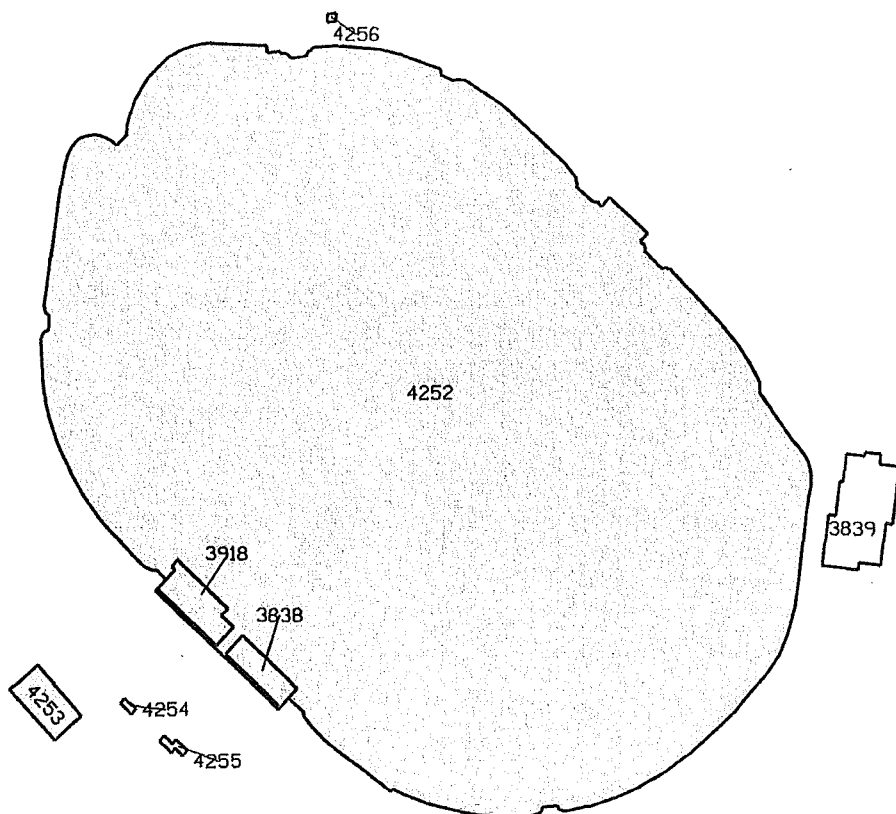
Bijlagen behorende bij de vestigingsakte opstalrecht

- 1 uitgiftetekening
- 2 hypotheekrecht op het stadion "De Goffert"

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'd' followed by a vertical line and a small flourish.

Bijlage 1

2



GEMEENTE

**Nijmegen**Informatiemanagement & Automatisering
Postbus 9105, 6500 HG, Nijmegen

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

Aanmaak datum	Tekenaar	
06-04-2017	Jack Stax	
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Accoord	Stadium
		Concept
Tekening Nummer: 515453		
Bestandsnaam:	515453.dgn	
Versie :	1	

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

Bijlage 2

12

BB - 5007105 / 1

Hypotheekrecht op Stadion "De Goffert"

Vandaag, ***,

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

1. ***

hierna te noemen: "**Hypotheekgever**" en/of "**Pandgever**";

2. ***, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Gemeente Nijmegen, een publiekrechtelijke rechtspersoon,
kantoorhoudend Korte Nieuwstraat 6 te 6544 PP Nijmegen (postadres:
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen), ingeschreven in het handelsregister
bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932 met vermelding
RSIN 001479179, bij het geven van de volmacht handelend ter
uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en
Wethouders van *** (***) , nummer ***;

hierna te noemen: "**Hypotheekhouder**" en/of "**Pandhouder**" en/of "**de
Gemeente**".

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

A. INLEIDING

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

- a. Door de Gemeente is ten behoeve van de Hypotheekgever bij akte
vandaag, voor mij, notaris, verleden (welke akte zo spoedig mogelijk zal
worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers) het
hierna te melden recht van opstal gevestigd;
- b. In de akte waarbij het recht van opstal is gevestigd is onder andere de
navolgende passage opgenomen, woordelijk luidend:

begin citaat

*"Het gebruik van het Opstalrecht mag niet storend zijn voor de
omgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente. De
Opstaller dient ervoor zorg te dragen dat de van het Opstalrecht deel
uitmakende bebouwing steeds in een behoorlijke staat van onderhoud
verkeert, zulks mede ter beoordeling van de gemeente. Het van het
Opstalrecht deel uitmakende Stadion met toebehoren mag alleen worden
gebruikt voor doeleinden die op grond van het vigerende
bestemmingsplan zijn toegestaan en voor zover de uitrusting en toestand*

J R

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

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

einde citaat

B. HYPOTHEEKVERLENING EN VERPANDING

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

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

1. Onderhoud, verzekering, schade

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

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

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

2. Betaling van lasten, premies enzovoorts

De eigenaarslasten en andere lasten op het onderpand drukkende, alsook verzekeringspremies moeten tijdig worden voldaan.

Geschiedt dit niet dan is de Hypotheekhouder bevoegd dit zelf te doen en het aldus betaalde van de Hypotheekgever terug te vorderen.

3. Verbodsbepalingen

Het onderpand mag zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder:

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

4. Mede-onderpand

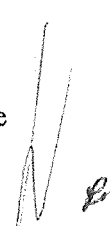
De door de Hypotheekgever na hypotheekvestiging aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen - ook die welke zouden vallen onder het verbod vermeld onder 3 - mogen in geen geval weggenomen worden. Zij zullen mede tot onderpand strekken voor hetgeen de Hypotheekhouder van de Hypotheekgever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

5. Beheer door de Hypotheekhouder

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

6. Executie

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



wet terzake gestelde regels.

- c. De Hypotheekgever zowel als de Hypotheekhouder kunnen de daartoe bevoegde rechter verzoeken onderhandse executie toe te staan als bedoeld in artikel 268 lid 2 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. Indien executant het goed niet reeds ontruimd onder zich heeft krachtens het hiervoor onder B.5.b bepaalde zal ontruiming kunnen geschieden uit kracht van de grosse van het proces-verbaal van toewijzing (artikel 525 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) of - indien het een onderhandse executie betreft - van de akte van levering.
- e. Ingeval van executie strekt de opbrengst tot verhaal van al hetgeen de Hypotheekgever alsdan aan de Hypotheekhouder verschuldigd is uit hoofde van de verplichtingen (regresvorderingen) tot zekerheid waarvoor deze hypotheek is verleend.

De Hypotheekhouder bepaalt zowel bij uitwinning als bij vrijgave of verval van de in deze akte vermelde zekerheden op welke wijze en aan welke schulden van de Hypotheekgever de opbrengst respectievelijk de ontvangen gelden in verband met vrijgave of verval wordt respectievelijk worden toegerekend.

C. ONDERPAND

1. Hypotheekrecht

Het recht van hypotheek wordt gevestigd op:

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

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

(00.00.18 ha.); en

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

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

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

2. Pandrechten

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

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

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

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

3. Bevoegdheidsverklaring

De Hypotheekgever verklaarde:

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

D. OVERIGE BEPALINGEN

1. Kosten

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



2. Verzuim

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

3. Opzegging/beëindiging hypotheek

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

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

4. Bewijskracht administratie Hypotheekhouder

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

5. Aanneming

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

6. Woonplaatskeuze

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

7. Volmacht rectificatie

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

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

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

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

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

