CUSHMAN & WAKEFIELD



Waardepeildatum: 1 september 2023
Rapportagedatum: 26 september 2023

TAXATIERAPPORT:
'Stadion de Goffert',
Stadionplein 1 in Nijmegen



Opdrachtgever:
Gemeente Nijmegen

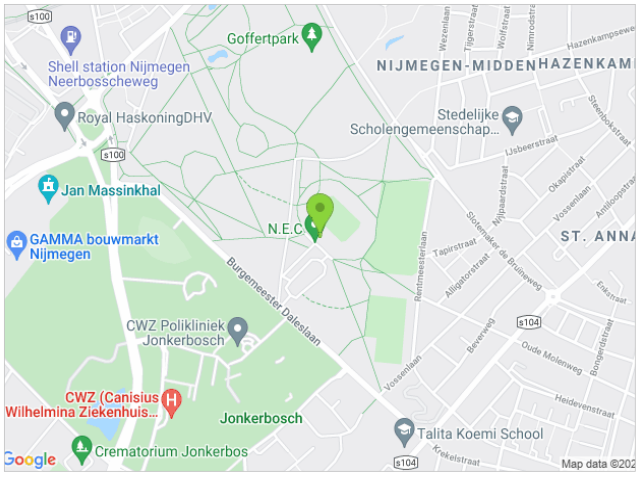
INHOUDSOPGAVE

	pagina
GETAXEERDE WAARDEN	4
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	5
SAMENVATTING	3
ALGEMEEN	6
OBJECT	15
HUURSITUATIE	20
MARKTSITUATIE	21
REFERENTIES	22
COURANTHEID	27
SWOT ANALYSE	28

Bijlagen:

- Bronnen
- Rekenmodellen
- Kadastrale gegevens
- Uittreksel bestemmingsplan
- Milieugegevens
- Stadsplattegrond
- Foto's
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield





SAMENVATTING

Opdrachtgever	Gemeente Nijmegen
Type object	Voetbalstadion
Classificatie object	belegging
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	verkoop
Schattingsonzekerheid	hoog
Waardepeildatum	1 september 2023 (actualisatie van taxatie met peildatum 3-2-2022)
Vloeroppervlakte	circa 4.270 m^2 v.v.o.
Kadastrale oppervlakte	3 hectare 56 are 16 centiare
Aantal parkeerplaatsen	geen parkeerplaatsen
Bouwjaar	1939
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	redelijk
Bereikbaarheid	redelijk tot goed
Parkeren	matig
Courantheid	matig
Looptijd huurovereenkomsten	19,50 jaar (gemiddeld gewogen)
Bijzondere uitgangspunten	• Voor deze taxatie is uitgegaan van de as-is waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. Voor deze waardering zijn toekomstige ontwikkelingen uitgesloten. Dit bijzonder uitgangspunt is redelijk, omdat een eventuele toekomstige ontwikkeling nabij het stadion uit hoofde van de concept koopovereenkomst buiten de transactie blijft.
Getaxeerde waarden	**Marktwaarde - onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten** **EUR 5.900.000,- k.k.**

GETAXEERDE WAARDEN

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde - onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten

EUR 5.900.000,- k.k.
zegge: vijf miljoen negenhonderdduizend euro kosten koper

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Nijmegen / Amsterdam, 26 september 2023.



P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT609801691

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield B.V.
De heer drs. ing. J.J. Vriend RT
Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT849289755

verder te noemen ‘taxateur’

verklaart dat:

- Taxateur op 26 september 2023 het taxatierapport (Stadionplein 1 te Nijmegen, dossiernummer met waardepeildatum 1 september 2023, kadastraal bekend Hatert M 3838; Hatert M 3918; Hatert M 4252; Hatert M 4253; Hatert M 4254; Hatert M 4255; Hatert M 4256), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 26 september 2023,



drs. ing. J.J. Vriend RT

ALGEMEEN

Opdracht

Gemeente Nijmegen gevestigd te Nijmegen, te dezen vertegenwoordigd door de heer R. Muller, heeft opdracht gegeven aan:

Cushman & Wakefield B.V., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 047501, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur (‘taxateur’) P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, werkzaam bij Cushman & Wakefield B.V., kantoorhoudende te Amsterdam om een professionele taxatiedienst (’taxatie’) te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

'Stadion de Goffert', Stadionplein 1, Nijmegen

Het object wordt door opdrachtgever gehouden als belegging. De status van het object is verhuurd.

De opdracht is verstrekt per e-mail op 13 juli 2023.

Als waardepeildatum is bepaald 1 september 2023. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende richtlijnen/taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS) uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), laatste editie, www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), laatste editie, www.tegova.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), laatste editie, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, actuele versie, www.cushmanwakefield.nl.

Cushman & Wakefield handelt conform een mondiale zakelijke gedragscode, vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct" (de "Code"), welke beschikbaar is op onze website. De Code schetst de belangrijkste zakelijke waarden, principes en praktijken op de werkplek die moeten worden omarmd en gevolgd door alle medewerkers van Cushman & Wakefield. De uitgangspunten die in de Code worden uiteengezet, vormen de basis voor het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten van Cushman & Wakefield en begeleiden werknemers om juiste beslissingen te nemen en het juiste gedrag te vertonen bij het uitvoeren van deze activiteiten.

Cushman & Wakefield heeft conform de richtlijnen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Klachten met betrekking tot in Nederland verleende diensten worden in eerste instantie afgehandeld door de Service Line Heads, alvorens te worden geëscaleerd naar onze Compliance Officer en/of Senior Management. Klachten kunnen worden gestuurd naar complaints.netherlands@cushwake.com.

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met verkoop, de navolgende waarden te taxeren, te weten:

- Marktwaarde - onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten (bijzonder uitgangspunt)

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De Marktwaarde representeert 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.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan ‘voldoende’ transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Wanneer van bedrijfsruimten als bedoeld in artikel 7:290 BW de marktwaarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) wordt getaxeerd, is niet de actuele markthuur het uitgangspunt van de kapitalisatie, maar de markthuur ex artikel 7:303 BW. De huurprijs kan namelijk gedurende de looptijd van de overeenkomst alleen worden aangepast voor zover deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Aan deze taxatie ligt nadrukkelijk niet een uitgebreid deskundigenonderzoek ten grondslag, maar er wordt uitsluitend een schatting gemaakt van het gemiddelde huurprijsniveau van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Er is expliciet geen gebruik gemaakt van de DCF-methode, gelet op de vigerende huurovereenkomst en toekomstige pachtsituatie waarvan uit is gegaan. Gelet op de specifieke situatie en de specifieke vastgoedklasse is er enkel gebruik gemaakt van de kapitalisatie methode voor de as-is waarde.

Residuele waarde methode
Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode.

De waarde van de ongebonden grond is bepaald aan de hand van de reële Marktwaarde in relatie tot de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVT.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad ‘Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten’ van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Gebeurtenissen na inspectiedatum
Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Gebeurtenissen na waardepeildatum
Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Technische staat
Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie hebben ontdekt meegenomen. Verder zijn wij er bij onze taxatie vanuit gegaan dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel hebben geïnspecteerd.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn er bij de taxatie vanuit gegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken zijn aangewend.

Bouwkosten

In voorkomende gevallen maken bouwkosten onderdeel uit van een berekening of taxatie van de Marktwaarde. De inschatting van de bouwkosten gebeurd op basis een visuele inspectie (zonder destructief onderzoek) in geval van een herontwikkeling of transformatie of op basis van kengetallen of door opdrachtgever verstrekte informatie over de voorgenomen bouwplannen in geval van een nieuwe ontwikkeling. Een taxateur is echter geen bouwkundige. Indien u zekerheid wenst over de bouwkosten wordt geadviseerd om die te laten beoordelen door een gekwalificeerde bouwkostenprofessional.

Bestemming en gebruik
Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.
Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid
Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten
Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd ervan uitgaande dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken, zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan dat er geen sprake is van een slechte gesteldheid van de grond, die de bouwkosten nadelig zou kunnen beïnvloeden.

Tenzij anders vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.

Huursituatie
Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:
- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement

tenzij anders vermeld in de rapportage.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie
De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door Cushman & Wakefield een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van Cushman & Wakefield. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat Cushman & Wakefield jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van Cushman & Wakefield is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstrengeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk, worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVT, dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd dan wel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Educatie en roulatie

Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren.

P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT is voor het derde jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van dit object. Cushman & Wakefield is voor het derde jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield als de taxateur binnen de gestelde criteria.

Plausibiliteitsverklaring

Op de waardering is een plausibiliteitstoets uitgevoerd, waarbij de taxatierapportage op hoofdlijnen is gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield. Er is derhalve sprake van een "vierogenprincipe". De taxateur die deze plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan. Daarnaast geeft deze taxateur geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolg-taxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolg-taxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een volledige taxatie. Het object is voor het laatste geïnspecteerd in 2022.

Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is hoog.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. Het object is eerder getaxeerde door
Cushman & Wakefield. De voorgaande taxaties betreffen indicatieve waarderingen. In 2020 is een waarde van 5,2 mlijoen afgegegen, waarbij rekening werd gehouden met een post correctief onderhoud á 1,2 miljoen voor de gemeente. Met name over dit laatste aspect is in deze taxatie een ander uitgangspunt gehanteerd.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.4_19012022. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 19 januari 2022 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Reviews (intern)

Taxatiedossiers/-rapporten worden steekproefsgewijs gereviewd op kwaliteit en compleetheid. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

- Graag benadrukken wij dat dit rapport vertrouwelijk is, voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt, worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen.

- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield B.V. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
  - de datum van opname van het object, en/of
  - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

- Cushman & Wakefield B.V. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Cushman & Wakefield Principal terms and conditions of appointment as valuers (Version April 2015 (Netherlands)). Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Stikstof- en PFAS problematiek

Stikstofproblematiek
De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen.
Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.

Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVT dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

OBJECT

Omschrijving

Het getaxeerde betreft een zevental percelen grond met daarop gevestigd 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.

Kadastrale informatie

Gemeente:			Hatert
Sectie:			M
Nummers:			3838; 3918; 4252; 4253; 4254; 4255; 4256
Totaal groot:	3 hectare	56 are	16 centiare

Bovengenoemde perceel zijn in eigendom bij de Gemeente Nijmegen
Gevestigd te Nijmegen

Opmerkingen bij kadastrale informatie
Het getaxeerde betreft een gemeentelijk monument conform de Gemeentewet.

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 dl 30209 nr 199 d.d. 25 februari 2003), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel(s).

Op 20 december 2017 is er een onherroepelijke koopoptie gesloten met de huidige huurder, Exploitatiemaatschappij De Goffert B.V., voor een vastgesteld bedrag van € 7.600.000,- minus alle vanaf dan betaalde huurpenningen tot aan de daadwerkelijke overdracht. De koopoptie is tweemaal verlengd met als huidige einddatum 31 december 2023. In de laatste verlenging is besloten dat de koopprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast te stellen taxatiewaarde op basis van een residuele waardering welke zal worden gebaseerd op een af te sluiten anterieure overeenkomst. De minimale verkoopprijs is hierbij vastgesteld op € 7.600.000,- k.k. De prijs moet worden vastgesteld door een erkend taxateur en wordt residueel benaderd op basis van de toekomstige ontwikkelplannen die worden overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Beschrijving / indeling

Het object betreft Stadion ‘De Goffert’ in Nijmegen, gelegen in het Goffertpark. Het oorspronkelijke stadion dateert uit 1939 waarna diverse verbouwingen hebben plaatsgevonden. Het stadion is voornamelijk in gebruik als voetbalstadion voor de betaald voetbalorganisatie N.E.C. Begin 2000 werd het gerenoveerde en verbouwde stadion opnieuw in gebruik genomen. Het huidige stadion heeft een toeschouwerscapaciteit van circa 12.700 zitplaatsen.

Voor de hoofdingang kan men gebruikmaken van het parkeerterrein (niet behorend tot het eigendom). Bij binnenkomst is een entree met informatiebalie met aansluitend een fanshop ingericht. Aan de rechterkant is de brasserie te vinden die ook naast wedstrijden gebruikt wordt als reguliere ontmoetings- en horecaruimte. Verder zijn op de begane grond meerdere kantoorruimtes en vergaderruimtes alsmede een spelershome te vinden.

In de kelder/souterrain zijn vooral de spelers gerelateerde ruimtes te vinden. De kleedkamers voor de voetbalteams en scheidsrechters, facilitaire ruimten zoals een krachthonk, behandelafdeling en kantoorruimte voor de trainer. Verder een grote ruimte voor opslag en gebouwtechniek, waar ook voor het eigen onderhoud wordt gezorgd. Centraal tussen de kleedruimten ligt het entreeportaal tot het voetbalveld alsmede de toegang tot de stadiongracht. In deze betonnen stadiongracht zijn diverse horeca-verkooppunten ingericht. De gracht is ook op meerdere plaatsen bereikbaar vanaf de tribunes. Tijdens de wedstrijden bemannen voetbalstewards de gracht om toezicht te houden op het publiek en daarmee te voldoen aan de gestelde veiligheidseisen rondom een betaald voetbalwedstrijd.

De eerste verdieping van het stadion bevindt zich in de westelijke gebouwdelen. Deze is bereikbaar via trappen. Het is voornamelijk ingericht en in gebruik als business-lounges. Er is een professionele keuken aanwezig. Tevens zijn op deze verdieping aan de kant van het voetbalveld veertien loges aanwezig die eenvoudig vanuit de lounge te bereiken zijn.

Het veld wordt enkel gebruikt voor de wedstrijden van het A-team. De veldverwarming functioneert niet optimaal.

De indeling is als volgt:

Bouwlaag	Indeling		Aantal m^2 0
Souterrain	Kleedkamers, sportschool, behandelruimtes, magazijn/opslag	circa	1.160 m^2
Begane grond	Entree, kantoren, brasserie, spelershome	circa	1.443 m^2
Eerste verdieping	Business lounges, loges, bestuursruimte	circa	1.667 m^2
Totaal:		**circa**	**4.270 m^2**

De voor de waardebepaling gehanteerde oppervlakten zijn gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object zijn de ruimten ter plaatse niet nagemeten.

De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom matig te noemen.

Er zijn de taxateur wel gebreken bekend (zowel extern als intern en/of ten aanzien van het functioneren van de gebouwgebonden technische installaties) welke een negatieve invloed hebben op de courantheid en/of de resterende levensduur van het object.

In deze waardering is ervan uitgegaan dat alle lasten met betrekking tot groot onderhoud bij de huurder liggen. Dit uitgangspunt wordt reëel geacht gelet op passage 8.3 uit de huurovereenkomst;

Alle verplichtingen tot onderhoud (verhuurders- en huurders onderhoud), instandhouding en - zonodig aanpassing van het Stadioncomplex rusten op De Goffert B.V. De Goffert B.V. zal steeds en tijdig al het noodzakelijke onderhoud aan het Stadioncomplex verrichten en zal eveneens steeds en tijdig al hetgeen doen nodig is tot instandhouding van het Stadioncomplex en de daarbij behorende voorzieningen en zal steeds en tijdig alle andere maatregelen nemen om te voldoen aan de huidige en toekomstige wet- en regelgeving en huidige en toekomstige (functionele) eisen gesteld door (inter)nationale voetbalorganisaties. Alle kosten daaruit voortvloeiend zijn en blijven voor rekening van De Goffert B.V. Alle met deze verplichtingen van De Goffert B.V. verband houdende werkzaamheden, al het verhuurders- en huurdersonderhoud daaronder begrepen, zullen dan ook in opdracht en voor rekening en risico van De Goffert B.V. worden uitgevoerd.

De Goffert B.V. vrijwaart de gemeente voor alle aanstaande jegens gemeente samenhangend met of voortvloeiend uit het gebruik van het Stadioncomplex.

De Goffert B.V. blijft ook verantwoordelijk voor het beheer en de uitvoering - voor eigen rekening en risico - van de door NEC gesloten overeenkomsten ten aanzien van (de bouw en het onderhoud van) het Stadioncomplex, ook indien de aanspraken uit één of meer van deze overeenkomsten op de gemeente zijn overgegaan. Dat brengt concreet bijvoorbeeld met zich mee dat De Goffert B.V. partijen betrokken bij de bouw van het Stadioncomplex aanspreekt op eventuele tekortkomingen en / of niet nagekomen garanties.

Mocht een rechter/jurist uitspraak doen waaruit blijkt dat het achterstallig groot onderhoud wel voor de eigenaar is dienen deze kosten in mindering te worden gebracht op de marktwaarde.

Technische inspectie

Op 3 februari 2022 is het object geïnspecteerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT en Z. Broekstra BSc RT beiden werkzaam bij Cushman & Wakefield B.V.

Ten tijde van de inspectie was het gehele object toegankelijk.

Stand en ligging

Het getaxeerde is gelegen in de stad en gelijknamige gemeente Nijmegen in de provincie Gelderland. Nijmegen telt circa 178.000 inwoners en is gelegen in het oosten van Nederland, nabij de Duitse grens, ten zuiden van de stad Arnhem.

Het object ligt in het Goffertpark van Nijmegen, enkele kilometers ten zuidwesten van het stadscentrum. De omliggende percelen van het getaxeerde bestaan voornamelijk uit het voormelde Goffertpark. Ten oosten van het stadion ligt aangrenzend een sportcomplex (voetbalvelden en kantinegebouw), voornamelijk in gebruik bij N.E.C. voor trainingen en voor wedstrijden van jeugdelftallen.

Ten westen van het stadion aan de overzijde van de Burgemeester Daleslaan zijn diverse bijzondere instanties gevestigd: het Canisius Wilhelmina Ziekenhuis, Sanadome Nijmegen en een basisschool.

De dichtstbijzijnde woonwijk bevindt zich op ruim 200 meter aan de oostzijde van het stadion.

De stand en ligging van het object voor een stadion en evenementen worden als redelijk beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg, de A73, ofwel circa 10 minuten reistijd met de auto. De afstand tot spoorwegstation Nijmegen-Goffert is circa 1,5 kilometer, ofwel circa 20 minuten lopen. Daarnaast kan men gebruik maken van het openbaar vervoer. De bussen rijden met een redelijk frequente dienstregeling, dichtsbijzijnde bushalte ligt bij de kruising van de Burgemeester Daleslaan en Stadionplein.

Parkeren

Tot het getaxeerde behoren geen parkeervoorzieningen. In de omgeving van het stadion zijn meerdere gemeentelijke parkeervoorzieningen, onder andere direct bij toegang tot het stadioncomplex (westzijde). Additioneel zijn er door N.E.C. afspraken gemaakt met diverse bedrijven/instellingen in de omgeving aangaande het gebruik van het parkeerterrein op wedstrijddagen en voor evenementen.

In totaal staan er volgens opgave van N.E.C. circa 2.600 parkeerplaatsen ter beschikking:

P1* met ca 80 plaatsen
P1 met ca 300 plaatsen plus 7 gehandicapten plaatsen
P2 met ca 270 plaatsen
P3 met ca 25 plaatsen
P4 met ca 500 plaatsen
P6 met ca 60 plaatsen
NXP met ca 1.000 plaatsen op ca 15-20 minuten lopen
Optioneel zij er op het Jonkerbosplein ca 450 plaatsen op ca 10 minuten lopen.

De parkeergelegenheid wordt als matig beoordeeld.

Bestemming

Er is informatie ingewonnen bij www.ruimtelijkeplannen.nl omtrent de bestemming van de onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Nijmegen Goffert-Winkelsteef 2017, vastgesteld bij raadsbesluit op 30 januari 2019, met als bestemming Gemengd - 2 (functieaanduiding gemengd - horeca). De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Het maximale bebouwingspercentage is 50%.

De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- sport- en recreatievoorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals kantoren, medische- en onderwijsvoorzieningen en buitenschoolse opvang;
- 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;
- 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;
- 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;
- overige evenementen zoals een Open Dag, Vlaggenparade voor de Vierdaagse e.d. mits vergund ingevolge de APV;
- maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 4 Staat van bedrijvigheid;
- bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

Uitbreiding/herontwikkeling

Voor deze waardering is uitgegaan van de as is waarde waarbij een toekomstige herontwikkeling is uitgesloten. In het rapport inclusief herontwikkeling wordt deze uiteengezet.

Gebruiksmogelijkheden

Het getaxeerde kan en mag worden gebruikt als professioneel voetbalstadion, alsmede een evenementenlocatie.

Milieuaspecten

Er is informatie ingewonnen bij www.bodemloket.nl omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).

Er zijn geen verontreinigingen bekend.

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest).

Bij deze taxatie is ervan derhalve uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Ter verkrijging van meer zekerheid omtrent de milieukundige staat van de grond en/of grondwater dient een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, uitgevoerd te worden.

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een energielabel te overleggen aan koper of huurder.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Stikstsof-en PFAS problematiek

HUURSITUATIE

Huurgegevens

Op 1 september 2023 hebben de huidige gebruikers het object in gebruik op grond van de huurovereenkomst(en) met de navolgende belangrijke kenmerken.

Huurder	Aantal m^2 v.v.o.	Expiratiedatum	HI (EUR/jaar)	HI/THI (%)
Exploitatiemaatschappij De Goffert BV	4.270	1-3-2043	406.617	100%
Totaal HI			406.617	
MH			504.344	

v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte
HI: actuele huurinkomsten
MH: markthuur
THI: theoretische huurinkomsten (HI + MH leegstand)
Bron: Gemeente Nijmegen

Op basis van de objectkenmerken en de marktanalyse is de markthuur (hoofdobject) bepaald op EUR 504.344,- . De huurinkomsten (hoofdobject) zijn EUR 406.617,-. Het verschil tussen de markthuur en de huurinkomsten van het verhuurde gedeelte is over de resterende looptijd van de huurcontracten contant gemaakt en in de waardering verdisconteerd. De correctie contante waarde huurverschil is EUR -1.135.269,- vrij op naam. Het verschil in markthuurwaarde en huurinkomsten is te verklaren door de triple-net huurovereenkomst met de huidige exploitant. Er is derhalve geen rekening gehouden in de waardering met onroerende zaakgebonden lasten en reguliere onderhoudslasten, omdat deze allemaal ten laste van de huurder komen.

MARKTSITUATIE

Een uiteenzetting van de marktsituatie is terug te vinden in de bijgeleverde bijlages.

REFERENTIES

Outputparameters

Voor het object zijn de navolgende outputparameters vastgesteld:

Aantal stoelen	HI/stoel/jr (in EUR)	MH/stoel/jr (in EUR)	BAR MH k.k.
12.717	32	40	8,55%

v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte
HI: actuele huurinkomsten
MH: markthuur
THI: theoretische huurinkomsten (HI + MH leegstand)

Referenties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Referentieanalyse voetbalstadions

Voor stadions geldt dat het aantal transacties waaraan de geschatte marktwaarde kan worden getoetst beperkt is. Er geen sprake van een verplaatsingsmarkt. De meeste stadions in de eerste- en eredivisie worden echter wel op één of andere wijze verhuurd aan de bespelende voetbalclub.

In veel gevallen zijn de stadions in eigendom van gemeenten of lokale partijen welke naast een commercieel belang ook een maatschappelijk belang dienen en is de bespelende voetbalclub eigenlijk de enige potentiële huurder. Huurafspraken komen om deze reden vaak niet tot stand op basis van zuivere marktwerking maar op basis van overleg tussen eigenaar en huurder. Waarbij de draagbaarheid van de huurpenningen door de bespelende voetbalclub vaak een belangrijke afweging is. Met name tijdens de coronapandemie waren eigenaren in veel gevallen bereid tot (tijdelijke) huurverlaging, vaak in combinatie met contractverlengingen.

Dit alles maakt dat de markt als zeer in-transparant kan worden gekenschetst met een hoger schattingsonzekerheid voor taxaties tot gevolg en waarbij referenties in een relatief grote bandbreedte dienen te worden geïnterpreteerd.

De referenties zijn gedeeltelijk gebaseerd op vertrouwelijke informatie welke bekend is bij Cushman & Wakefield en gedeeltelijk op openbare informatie ten aanzien van voetbalclubs en hun respectievelijke huisvesting. Waaronder jaarverslagen maar ook nieuwsartikelen. De hieraan ten grondslag liggende huurcontracten zijn niet inzichtelijk geweest voor deze marktanalyse.

Cushman & Wakefield heeft op basis van deze verschillende bronnen een analyse gemaakt van voetbalstadions in Nederland van zowel de Eredivisie als de Eerste divisie. Hieruit is een huur afgeleid die een voetbalclub gemiddeld betaalt per stoel per jaar. De geanalyseerde referenties laten hierbij een trend zien waarbij voetbalstadions

van clubs welke consistent op het hoogste niveau spelen een hogere huurprijs opbrengen dan stadions van clubs welke pendelen tussen ere- en eerste divisie.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van een selectie van de referenties. In verband met vertrouwelijkheid kunnen niet alle referenties welke zijn gehanteerd in deze taxatie inzichtelijk worden gemaakt.

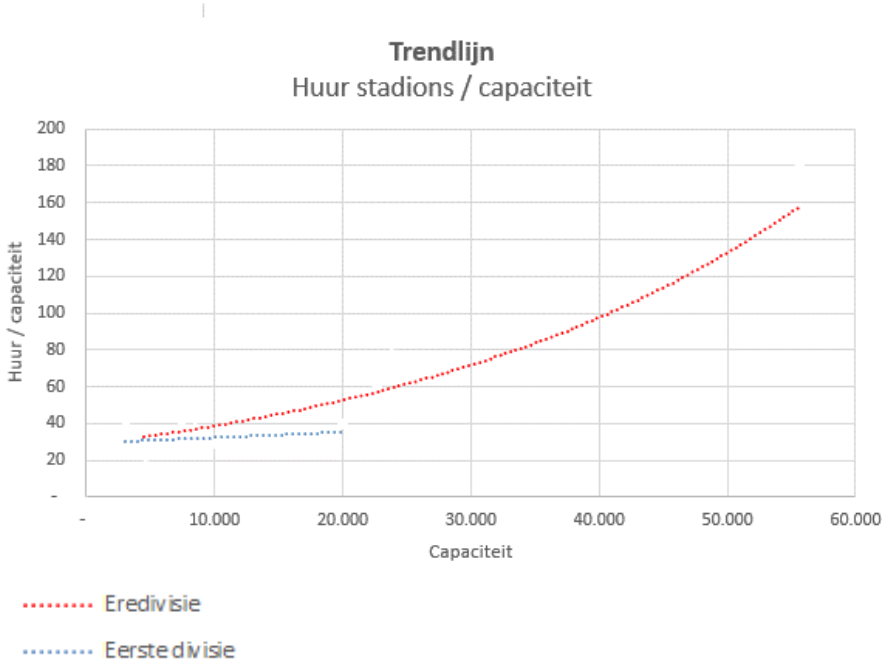
Plaats	Stadion	*Niveau	Capaciteit stadion	Huur / stoel / jr.	**Jaar
Arnhem	Gelredome	Eredivisie	21.248	86	2023
Zwolle	MAC³PARK stadion	Eerste divisie	14.000	32	2023
Leeuwarden	Cambuurstadion	Eredivisie	10.250	51	2022
Heerenveen	Abe Lenstra Stadion	Eredivisie	27.224	88	2021
Kerkrade	Parkstad Limburg stadion	Eerste divisie	19.979	40	2020
Groningen	Euroborg	Eredivisie	22.550	60	2020

Bron: Cushman & Wakefield Research

* Het niveau van de voetbalclub in het seizoen 2022 / 2023
** Dit is niet per definitie het aanvangsmoment van het huurcontract maar kan ook de waargenomen (herziene) huurprijs zijn in dat jaar.

Onderstaande grafiek toont de trendlijnen van huren van voetbalstadions voor zowel eredivisieclubs als eerstedivisieclubs. Deze komen tot stand op basis van alle beschikbare data van alle voetbalclubs in Nederland (Eredivisie en eerste divisie).

Wat opvalt is dat de lijnen een vergelijkbaar startpunt hebben. Dit is te verklaren doordat kleinere stadions in algemeenheid worden bespeeld door clubs die pendelen tussen eerste- en eredivisie. Deze kennen een vergelijkbaar huurniveau. Naar mate de omvang van de stadions toeneemt worden deze bespeeld door clubs welke nagenoeg permanent eredivisie spelen waarbij de grootste stadions worden bespeeld door clubs welke met grote regelmaat ook in Europees verband voetballen. Dit vertaalt zich in een hogere huurprijs ten opzichte van de capaciteit van het stadion, ofwel een hogere huurprijs per stoeltje.



Analyse Markthuur

NEC komt op dit moment uit in de Eredivisie (het hoogste niveau betaald voetbal in Nederland).

Gelet op de omvang en de sportieve prestaties van de bespelende club NEC, het beperkte aanbod van additionele voorzieningen, wordt aan het stadion een markthuur van EUR 40,- per jaar per plek toegekend. Op basis van een capaciteit van 12.717 personen betekent dit een markthuur van EUR 504.344,- per jaar. Dit ligt enigszins boven de actuele huur welke op dit moment wordt betaald. Dit komt doordat het een triple-net huurovereenkomst betreft. Inclusief de reguliere onderhoudskosten is de betaalde huur marktconform.

Beleggingsreferenties

Voor stadions geldt dat het aantal transacties waaraan de geschatte marktwaarde kan worden getoetst erg laag is. Gelet op de specifieke aard van het object, te weten een voetbalstadion, zijn er weinig tot geen referenties bekend die als directe vergelijkingsbasis voor de waardering kunnen dienen.

Bij voetbalstadions is geen sprake van een verplaatsingsmarkt en als er al transacties zijn dan zijn deze vaak gekleurd omdat ze vaak samenhangen met een groter pakket aan afspraken, vaak tussen gemeenten en de voetbalclub, in het kader van een reddingsoperatie of een financieringsopgave. Indien een transactie van een stadion plaats vindt is het veelvoorkomend dat de prijs hierdoor aanzienlijk onder de oorspronkelijke stichtingskosten ligt. Dit alles maakt dat er slechts beperkt referenties bekend zijn welke een goede, directe, vergelijkingsbasis vormen. Er is derhalve eveneens gekeken naar andere asset klassen. Hoofdzakelijk leisure vastgoed.

Plaats	Omschrijving	Prijs	BAR v.o.n.	Jaar
Tilburg	Koning Willem II stadion	4.900.000		Q4-2022
America	Peelheideweg 25	8.600.065	6,50 - 7,00%	Q4-2022
Emmeloord	Beursstraat 1-7	2.850.000	8,50 - 9,00%	Q4-2020
Nijmegen	Van Rosenburgweg 2-12	20.293.403	6,50 - 7,00%	Q3-2020
Zeewolde	CP De Eemhof	132.660.000	5,50 – 6,50%	Q4-2019
Zandvoort	CP Zandvoort		6,00 – 6,50%	Q1-2019

- **Koning Willem II stadion**
  De eerste referentie betreft de enige bekende referentie van een recente transactie van een voetbalstadion. Het Koning Willem II Stadion welke is aangekocht door Willem II van de gemeente Tilburg. Het stadion is aangekocht tegen de boekwaarde van EUR 4,9 miljoen. Daarentegen diende er wel EUR 3,5 miljoen te worden geïnvesteerd waarvan de gemeente EUR 1,5 miljoen bijdraagt. De totale investering van Willem II wordt daarmee EUR 6,9 miljoen, ofwel EUR 476,- per stoel. De te betalen erfpacht voor de grond is EUR 117.000,- per jaar.

- **Peelheideweg 25**
  Deze referentie betreft de centrale faciliteiten op een vakantiepark bestaande uit zwembaden, restaurants, winkelruimte, service- en technische ruimte, een sportcomplex en speelpark.

- **Beursstraat 1-7**
  Deze referentie betreft 3 appartementsrechten van een bioscoop met casino en een restaurant in het centrum van Emmeloord. Het object is geheel verhuurd en de resterende huurperiode van het huurcontract is 4,1 jaar. Het bouwjaar is 2009 en het object is gelegen op eigen grond. Het bruto aanvangsrendement is gelegen binnen een bandbreedte van 8,50 – 9,00%.

- **Van Rosenburgweg 2-12**
  Van Rosenburgweg 2-12 te Nijmegen. Triavium is een multifunctioneel sport-, ijsbaan, horeca en congrescomplex. Huurders zijn Gemeente Nijmegen (betreft de ijsbaan, 12.000 m²), Q-Park (466 parkeerplaatsen), Triavium (restaurant 2.812m²), Eastside performance, Artistic Movements en Max Studios. De gemiddeld gewogen resterende huurtermijn bedraagt meer dan 10 jaar. Perceelsgrootte van circa 33.000 m². De koop inclusief naastgelegen klimhal waarvan het eigendom is belast met tijdelijk recht van erfpacht tot 2025. De koopprijs weerspiegeld een bruto aanvangsrendement in een bandbreedte van 6,50 – 7,0 % (huurinkomsten / v.o.n.). Dit voor leisure-vastgoed relatief scherpe aanvangsrendement is voor de koper (internationaal actieve vastgoedbelegger) acceptabel om reden van de lange huurtermijn waarbij het huurcontract met Gemeente Nijmegen een zeer belangrijke variabele is.

- **CP De Eemhof**
  Eind 2019 is Center Parcs De Eemhof verkocht voor EUR 132.660.000. De transactie omvatte 340 recreatiewoningen, 50 hotel appartementen, golfbaan en jachthaven, aan een rendement van net onder de 6%.

- **CP Zandvoort**
  Zandvoort betreft een transactie van 120 cottages, een hotel met 102 kamers en 8 vergaderzalen welke is verkocht aan een belegger. Het huuraandeel van de transactieprijs betreft circa 6,00-6,50%. De resterende looptijd van de huurovereenkomst was daar 17 jaar.

De opgenomen aanvangsrendementen zijn bruto, doch dit betreffen huurcontracten op basis van triple-net waarbij alle onroerende zaakgebonden lasten worden gedragen door de huurder. Als gevolg hiervan is het verschil tussen het bruto- en netto aanvangsrendement gering.

Door dit effect wordt het vastgoed aangekocht tegen een relatief laag bruto aanvangsrendement in vergelijking tot ‘reguliere’ huurcontracten waarbij alle onroerende zaakgebonden lasten voor rekening van de eigenaar zijn.

In deze taxatie is uitgegaan van een bruto aanvangsrendement van het stadion van 6,89% kosten koper, dit vertaalt zich in een bruto aanvangsrendement op de markthuur van 8,55%

Dat dit zich in aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt wordt redelijk geacht omdat de enige gerede huurder voor het stadion de voetbalclub NEC is. De mate waarin zij de huur kunnen dragen is sterk afhankelijk van de resultaten van de voetbalclub, wat weer afhankelijk is van sportieve resultaten, hetgeen zeer volatiel kan zijn. De afhankelijkheid hiervan maakt dat, in vergelijking met alternatief leisure vastgoed, een relatief hoog rendement reëel wordt geacht.

COURANTHEID

Verhuur- en verkoopbaarheid

Verhuurbaarheid

Voor het voetbalgerelateerde gedeelte van het complex geldt dat de verhuurbaarheid, gelet op de specifieke aard van de bouw en het gebruik van het complex, bij leegstand als slecht wordt beoordeeld. De meest gerede huurder is de huidige huurder, voetbalclub NEC. Als deze huurder weg valt is het zeer de vraag of er een andere partij het huidige gebruik kan/wil voortzetten tegen vergelijkbare huurvoorwaarden.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele complex, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als matig. De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als slecht. Echter zoals hierboven beschreven wordt de kans hierop gering geacht.

De meest gerede koper van het object in huidige staat is de huidige bespeler van het stadion, voetbalclub NEC, of een aan de voetbalclub of aan een sponsor gelieerde instelling. Tevens is een ontwikkelaar een potentiële koper voor het getaxeerde.

Conclusie

Gelet op onder meer locatie, bereikbaarheid, kwaliteit van het gebouw, parkeervoorzieningen, voorzieningen in de omgeving, verhuursituatie, gebruiksmogelijkheden, functionaliteit, eventuele uitbreidingsmogelijkheden en de aspecten beschreven in de SWOT-analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als matig courant worden aangemerkt.

SWOT ANALYSE

Sterkten	▪ Enige stadion in Nijmegen ▪ Nabijheid evenementenlocatie Goffertpark
Zwakten	▪ Achterstallig onderhoud ▪ Beperkte altenatieve aanwendingsmogelijkheden ▪ Parkeerterrein niet behoort niet tot eigendom
Kansen	▪ Ontwikkelen woningbouw rondom het stadion ▪ Herbestemming die herontwikkeling mogelijk maakt ▪ Behouden NEC in de eredivisie ▪ Achterstallig onderhoud wordt volledig voldaan en uitgevoerd, op kosten van de huurder, conform huurovereenkomst
Bedreigingen	▪ Degradatie NEC naar eerste divisie ▪ Verslechtering financieringsmogelijkheden stadia ▪ Recessie

Bronnen

BRONNEN

Informatie	Geraadpleegd		Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	Type	Gevalideerd	
Kadastrale gegevens	x				
Koopovereenkomst	x				
Leveringsakte	x				
Splitsingsakte		x			
Erfpachtakte		x			
Erfpachtgegevens		x			
Huuroverzicht	x				
Huurovereenkomst(en)	x				
Allonge(s), side letter(s)		x			
(Bouw)tekening(en)	x				
Meetcertificaat NEN 2580		x			
Bodemrapport(en)	x				
Asbestinventarisatie(s)		x			
Bouwkundige rapportage(s)		x			
Onderhoudsrapportage(s)		x			
Energielabel		x			
Bestemmingsplan(nen)	x				
WOZ-beschikking		x			
VVE-stukken		x			
WWS-punten		x			
Vergunningen		x			
Huurreferenties	x				
Beleggingsreferenties	x				

Rekenmodellen

Disclaimer / Uitgangspunten

Gemeente Nijmegen

Clientref : / C&W ref : Onbekend_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_11082023

Waardepeildatum : 1-9-2023 / Datum definitief : 26-9-2023

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- Indien sprake is van een conceptrekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in die vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n) in het taxatierapport. Aan het conceptrekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen voordat overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport, waarvan het rekenmodel onderdeel vormt.

Bijzondere uitgangspunten

- Voor deze taxatie is uitgegaan van de as-is waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. Voor deze waardering zijn toekomstige ontwikkelingen uitgesloten.

Uitgangspunten

- Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.
- Er is sprake van achterstallig groot onderhoud. In deze waardering is ervan uitgegaan dat alle lasten met betrekking tot groot onderhoud bij de huurder liggen. Dit uitgangspunt wordt reëel geacht gelet op passage 8.3 uit de huurovereenkomst;

  Alle verplichtingen tot onderhoud (verhuurders- en huurders onderhoud), instandhouding en - zonodig aanpassing van het Stadioncomplex rusten op De Goffert B.V. De Goffert B.V. zal steeds en tijdig al het noodzakelijke onderhoud aan het Stadioncomplex verrichten en zal eveneens steeds en tijdig al hetgeen doen nodig is tot instandhouding van het Stadioncomplex en de daarbij behorende voorzieningen en zal steeds en tijdig alle andere maatregelen nemen om te voldoen aan de huidige en toekomstige wet- en regelgeving en huidige en toekomstige (functionele) eisen gesteld door (inter)nationale voetbalorganisaties. Alle kosten daaruit voortvloeiend zijn en blijven voor rekening van De Goffert B.V. Alle met deze verplichtingen van De Goffert B.V. verband houdende werkzaamheden, al het verhuurders- en huurdersonderhoud daaronder begrepen, zullen dan ook in opdracht en voor rekening en risico van De Goffert B.V. worden uitgevoerd.

  De Goffert B.V. vrijwaart de gemeente voor alle aanstaande jegens gemeente samenhangend met of voortvloeiend uit het gebruik van het Stadioncomplex.

  De Goffert B.V. blijft ook verantwoordelijk voor het beheer en de uitvoering - voor eigen rekening en risico - van de door NEC gesloten overeenkomsten ten aanzien van (de bouw en het onderhoud van) het Stadioncomplex, ook indien de aanspraken uit één of meer van deze overeenkomsten op de gemeente zijn overgegaan. Dat brengt concreet bijvoorbeeld met zich mee dat De Goffert B.V. partijen betrokken bij de bouw van het Stadioncomplex aanspreekt op eventuele tekortkomingen en / of niet nagekomen garanties.

- Mocht een rechter/jurist uitspraak doen waaruit blijkt dat het achterstallig groot onderhoud wel voor de eigenaar is dienen deze kosten in mindering te worden gebracht op de marktwaarde.

Huur- en onderhoud details

Gemeente Nijmegen

Clientref : / C&W ref : Onbekend_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_11082023

Waardepeildatum : 1-9-2023 / Datum definitief : 26-9-2023

Huur en onderhoud Type vastgoed : 0	Unit	Souterrain m² v.v.o.	 MH / m² v.v.o.	 onderhoud / m² b.v.o.	Begane grond m² v.v.o.	 MH / m² v.v.o.	 onderhoud / m² b.v.o.	Eerste verdieping m² v.v.o.	 MH / m² v.v.o.	 onderhoud / m² b.v.o.	Stoelen aantal eenheden	 MH / eenheid	 onderhoud / eenheid	Totaal m² v.v.o.	Totaal MH EUR / jaar	Totaal (T)HI EUR / jaar	Totaal onderhoud EUR / jaar	Datum Start	Datum Expiratie	Datum Break	Looptijd Expiratie	Looptijd Break
Totaal		1,160	-	-	1,443	-	-	1,667	-	-	12,717	40	-	**4,270**	**504,344**	**406,617**	**-**				**19.50**	
Verhuurd		1,160	-	-	1,443	-	-	1,667	-	-	12,717	40	-	4,270	504,344	406,617	-				19.50	
Leegstand		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-					
Exploitatiemaatschappij De Goff	-	1,160	-	-	1,443	-	-	1,667	-	-	12,717	40	-	4,270	504,344	406,617	-	-	01/03/2043		19.50	

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de pagina 'Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten'.

Stadion de Goffert - Nijmegen
Stadionplein 1

Gemeente Nijmegen

Markthuurkapitalisatie model

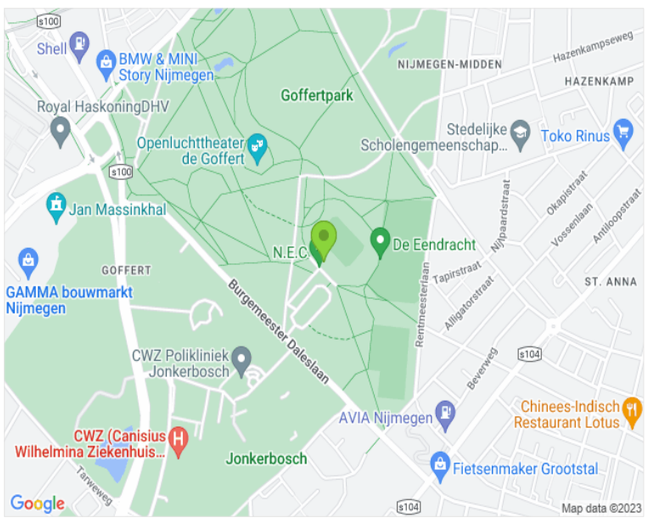
Clientref : / C&W ref : Onbekend_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_11082023

Waardepeildatum : 1-9-2023 / Datum definitief : 26-9-2023

Huur en onderhoud Type vastgoed : 0	Souterrain		Begane grond		Eerste verdieping		Stoelen		Totaal	Totaal	Totaal	Totaal		Looptijd	Looptijd
	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	aantal eenheden	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar		tot Expiratie	tot Break
Totaal	1,160	-	1,443	-	1,667	-	12,717	504,344	**4,270**	**504,344**	**406,617**	**-**		**19.50**	
Verhuurd	1,160	-	1,443	-	1,667	-	12,717	504,344	4,270	504,344	406,617	-		19.50	
Leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-			
							0%								

Lasten	% MH	EUR per jaar
Totale lasten	11.9%	60,000
ass.premie in ‰ (belasting 21%)	0.0%	-
beheerkosten	0.0%	-
onderhoudskosten	0.0%	-
onroerende zaak belasting	0.0%	-
waterschap	0.0%	-
rioolheffing	0.0%	-
verhuurdersheffing	0.0%	-
erfpachtcanon	11.9%	60,000

Markthuur verdeling





Markthuurkapitalisatie	BAR en factor			Totaal Netto MH
	MH	HI	THI	444,344
NAR op Netto MH				5.70%
Waarde vrij op naam	6.47%	5.22%	5.22%	
voor corr.	15.46	19.17	19.17	7,795,116
structurele leegstand	0.0%		-	-
leegstand in maanden	-		-	-
incentives in maanden	-		-	-
inrichtingsbijdrage	-		-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	0.0%		-	-
servicekosten tlv eigenaar	0.0%		-	-
correctief onderhoud	-		-	-
diversen			-	-
extra grond	-		-	-
CW additionele kasstromen			-	-
CW afkoop toekomstige erfpacht			6.00%	-
CW huurverschil			6.00%	1,135,269-
Waarde vrij op naam	7.57%	6.11%	6.11%	
na correcties	13.20	16.38	16.38	6,659,846
notariskosten / kad. recht vlg. tarief			0.20%	12,004-
overdrachtsbelasting			10.40%	616,251-
overdrachtsbelasting erfpacht	17.0		10.40%	106,080-
Waarde kosten koper	8.51%	6.86%	6.86%	
na correcties	11.75	14.57	14.57	5,925,511
extra grond k.k.	-		-	-
diversen	-		-	-
Waarde kosten koper	8.55%	6.89%	6.89%	5,925,511
afgerond in EUR	11.70	14.51	14.51	**5,900,000**
waarde per m² v.v.o.				1,382
waarde per m² b.v.o.				1,244

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de pagina 'Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten'.

Conceptbeheer

Gemeente Nijmegen

Clientref : / C&W ref : Onbekend_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_11082023

Waardepeildatum : 1-9-2023 / Datum definitief : 26-9-2023

Contactpersoon	Versie	Datum	Toelichting	Waarde	%
P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT	Concept 1	29/11/2022	In de conceptaxatie was rekening gehouden met correctief onderhoud	4,900,000	
P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT	Definitief	26/09/2023	In de definitieve taxatie is het correctief onderhoud buiten de taxatie gelaten, omdat dit gelet op de triple net overeenkomst een verantwoordelijkheid vn de huurder is. Gelet op de nieuwe inzichten m.b.t. de verantwoordelijkheid voor het correctief onderhoud is in overleg met opdrachtgever ook gekozen voor het aanpassen van de peildatum naar heden en is er feitelijk een update gemaakt van de vorige volledige taxatie.	5,900,000	20%

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de pagina 'Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten'.

Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Hatert M 3838

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 10:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119328690

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 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

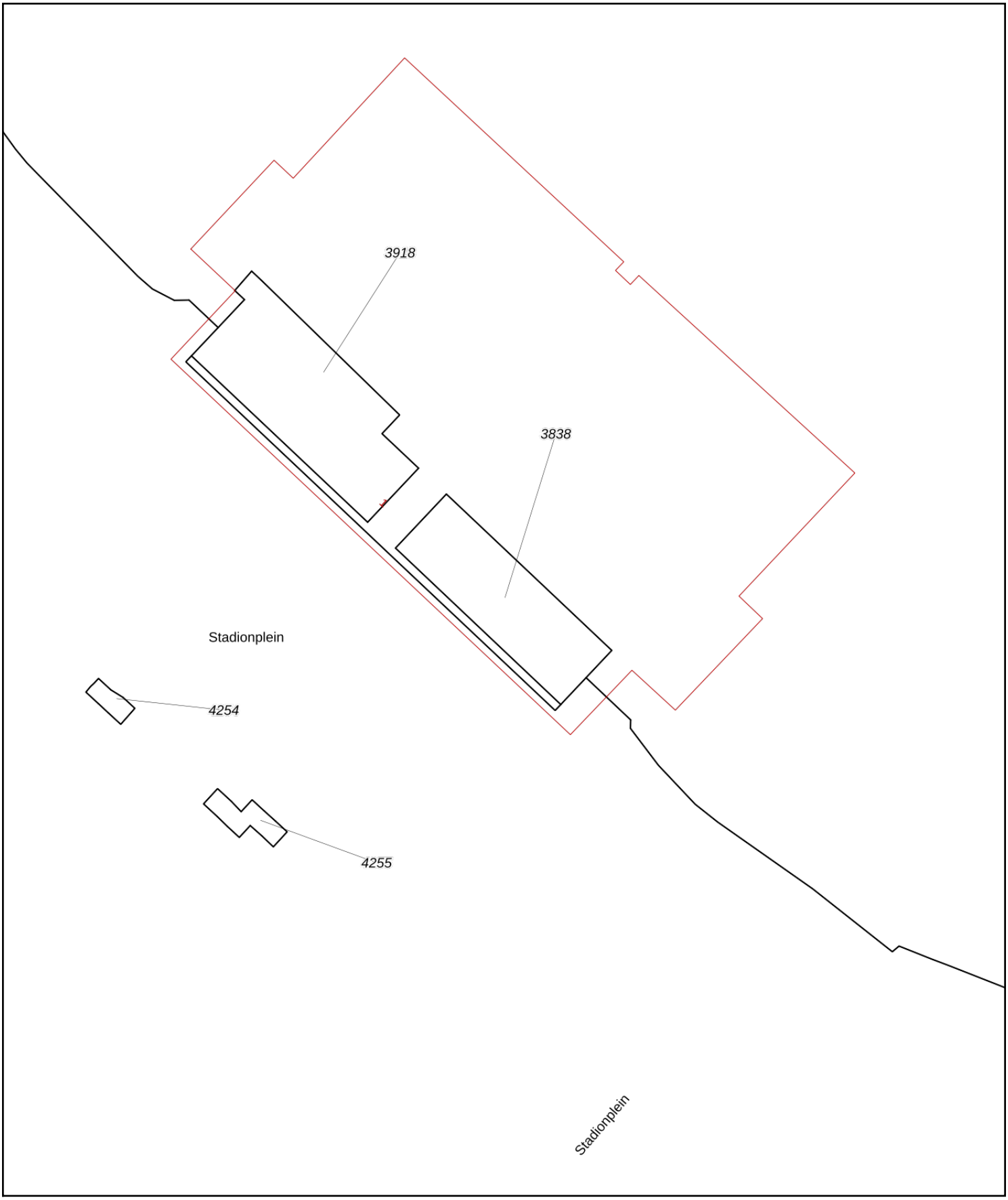
AANTEKENINGEN

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.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	M
Perceel	3838

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 3918

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 10:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119328735

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 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		

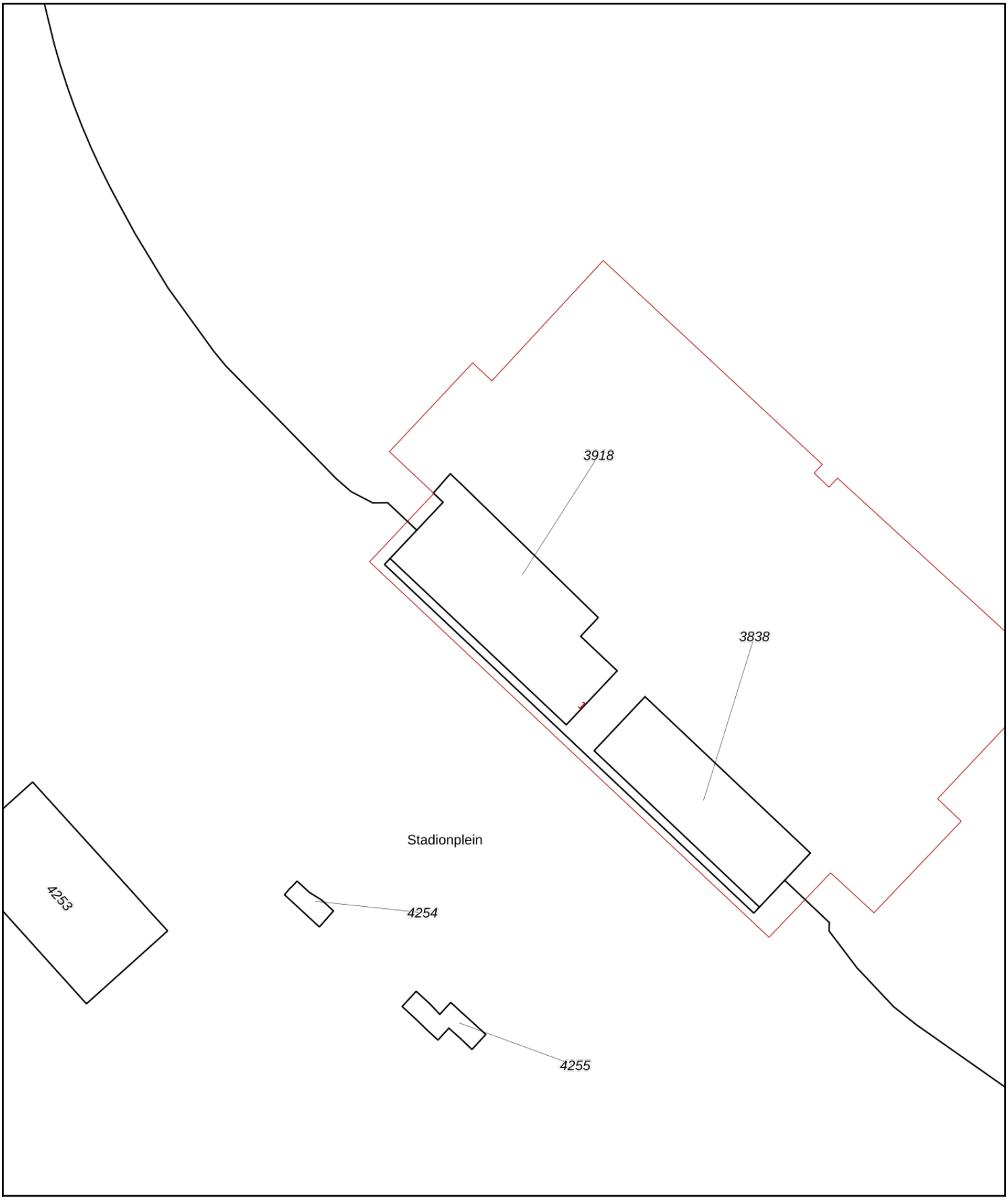
AANTEKENINGEN

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.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	M
Perceel	3918

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 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

BETREFT
Hatert M 4252

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 10:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119328757

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 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
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 10:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119328757

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 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.

kadaster

BETREFT
Hatert M 4253

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 11:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119337024

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 4253 Kadastrale objectidentificatie : 082160425370000		
Kadastrale grootte	195 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185916 - 425998		
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 4084		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet		
Basisregistratie Kadaster			
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 4254

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 11:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119337048

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 4254 Kadastrale objectidentificatie : 082160425470000		
Kadastrale grootte	10 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185941 - 425998		
Omschrijving	Recreatie - sport		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 4084		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet		
Basisregistratie Kadaster			
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 4255

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 11:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119337074

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 4255 Kadastrale objectidentificatie : 082160425570000		
Kadastrale grootte	18 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185955 - 425986		
Omschrijving	Recreatie - sport		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 4084		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet		
Basisregistratie Kadaster			
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 4256

UW REFERENTIE
ZBR

GELEVERD OP
10-02-2022 - 11:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11119337124

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-02-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert M 4256 Kadastrale objectidentificatie : 082160425670000		
Kadastrale grootte	6 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	185996 - 426195		
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)		
Koopsom	€ 12.000.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2003
Ontstaan uit	Hatert M 4084		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet		
Basisregistratie Kadaster			
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.

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**

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

Hypotheken 3/4 vervolg Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30209/199 26-02-2003 11:40

19-204

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.

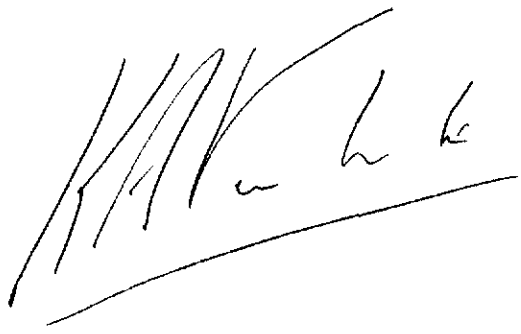
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(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

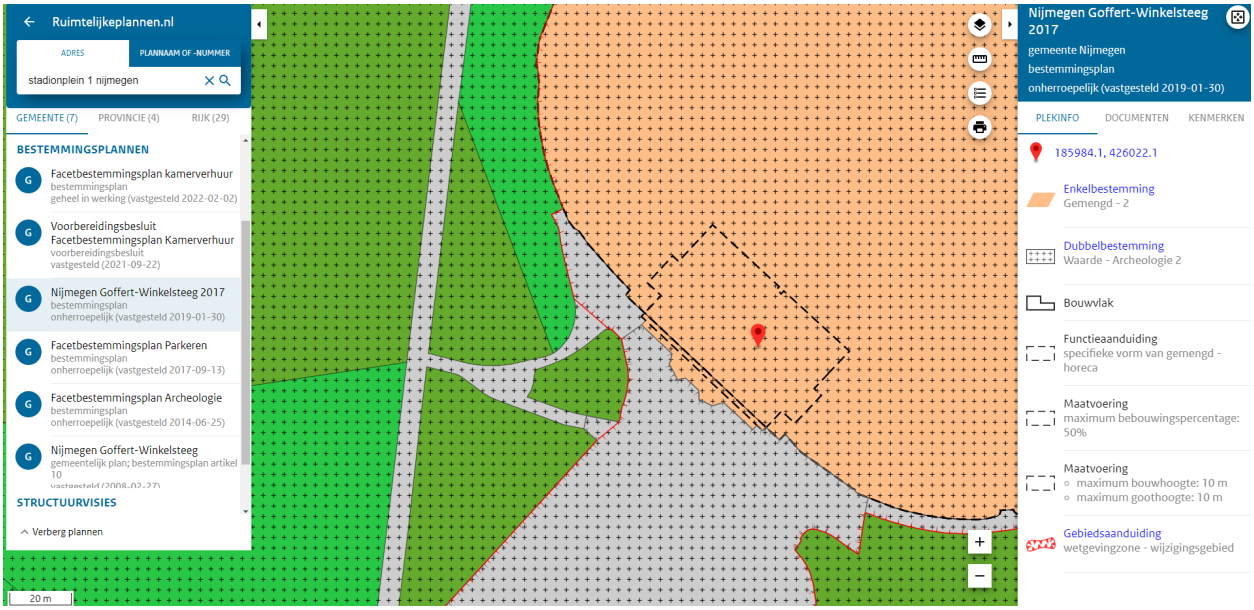
De ondergetekende, mr Klaas-Albert Veerbeek, notaris gevestigd te Nijmegen, verklaart, dat bijbehorend afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



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.

Uittreksel bestemmingsplan



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.

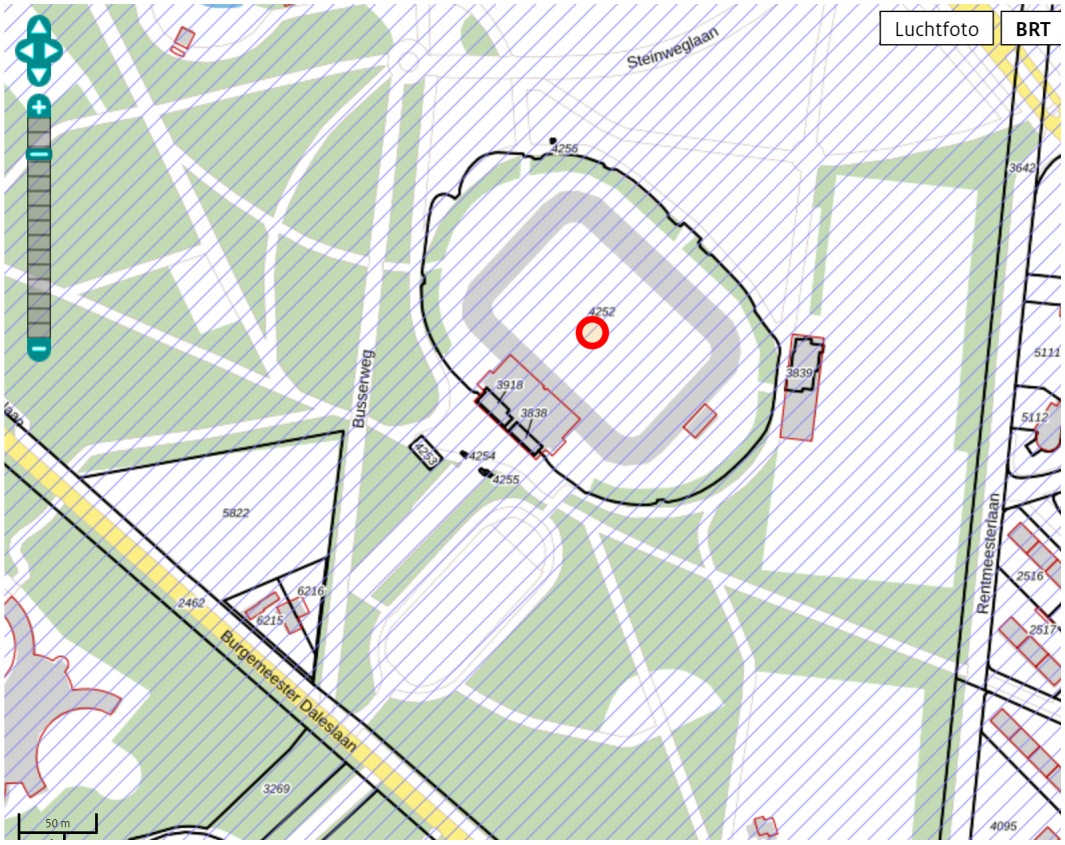
c. bij de realisering van de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies moet worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde mogen geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde Hogere waarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

Milieugegevens

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 27-9-2023



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

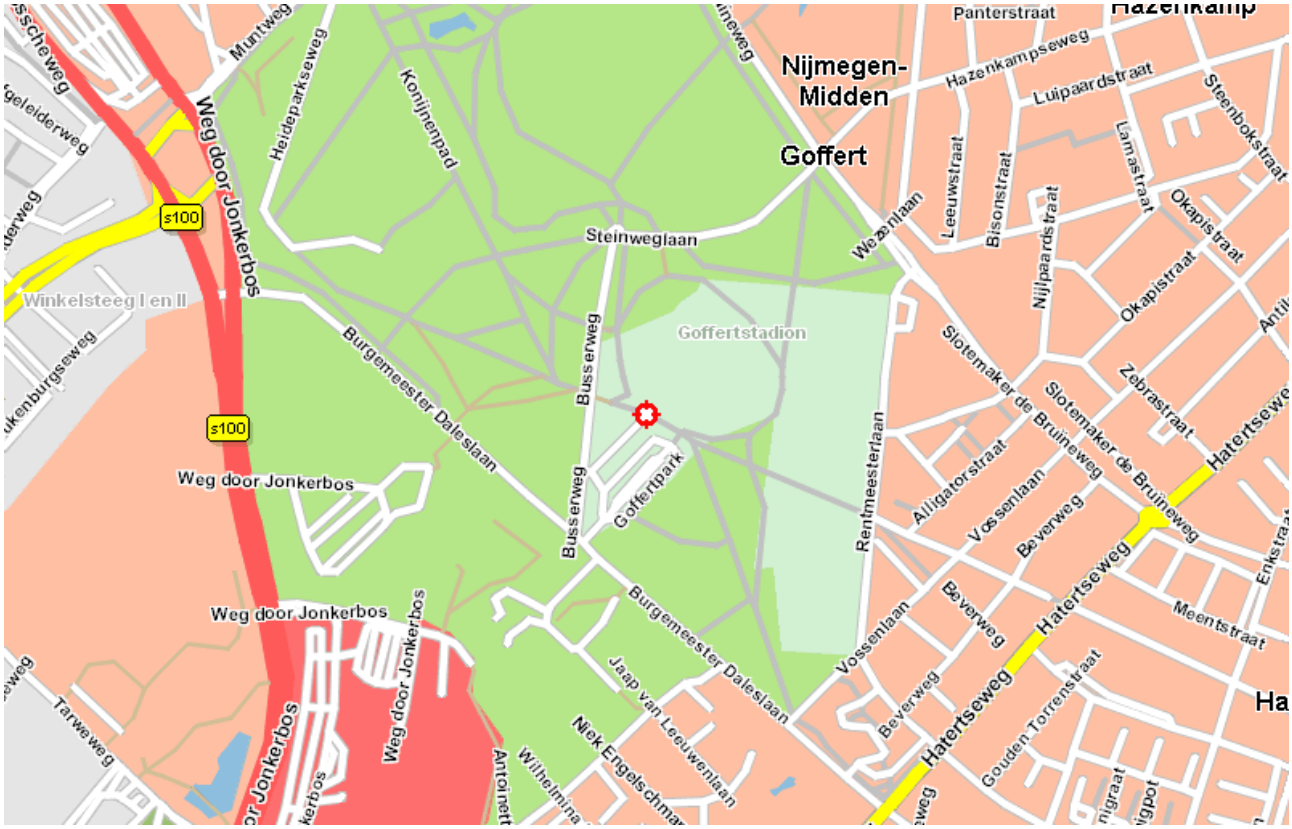
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om 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.

Stadsplattegrond

CUSHMAN & WAKEFIELD

Nijmegen

De Goffert, Stadionplein 1





Foto's

CUSHMAN & WAKEFIELD

Nijmegen
De Goffert, Stadionplein 1





CUSHMAN & WAKEFIELD

Nijmegen

De Goffert, Stadionplein 1





CUSHMAN & WAKEFIELD

Nijmegen

De Goffert, Stadionplein 1





CUSHMAN & WAKEFIELD

Nijmegen
De Goffert, Stadionplein 1





Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden

Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden

1. Opdracht Opdrachtgever

1.1 Opdrachtgever benoemt Cushman & Wakefield om diensten te verlenen onder deze Algemene Voorwaarden en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de Opdrachtbevestiging. Elke Opdrachtbevestiging vormt een individuele overeenkomst die de laatste versie van deze Algemene Voorwaarden bevat die aan de Opdrachtgever zijn verstrekt (samen vormen deze documenten de "**Opdracht**").

1.2 De volledige reikwijdte van de te verlenen diensten in het kader van de Opdracht ("**Diensten**") is opgenomen in de Opdrachtbevestiging. Cushman & Wakefield is op geen enkele wijze gebonden een andere rol of functie uit te oefenen dan die in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd.

1.3 Opdrachtgever zal alle noodzakelijke medewerking verlenen om elke entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep in staat te stellen te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Toepasselijke Wet- en Regelgeving, met name die betrekking hebben op 'ken je opdrachtgever', het witwassen van geld en het voorkomen van andere financiële misdrijven, en gegevensbescherming. Zowel Opdrachtgever als Cushman & Wakefield komen overeen te voldoen aan alle Toepasselijke Wet- en Regelgeving bij het nakomen van de verplichtingen met betrekking tot de Opdracht.

1.4 Cushman & Wakefield kan in sommige gevallen input van derden nodig hebben om alle of een deel van de Diensten uit te voeren. Waar Cushman & Wakefield voornemens is om tot uitbesteding aan derden over te gaan, zal Cushman & Wakefield hiervoor voorafgaand toestemming van Opdrachtgever vragen, welke toestemming niet op onredelijke gronden kan worden onthouden, vertraagd of aan voorwaarden worden verbonden. Opdrachtgever stemt hierbij in met de inzet van andere entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of Cushman & Wake Gelieerde vennootschappen om de overeengekomen Diensten geheel of gedeeltelijk te leveren en hiervoor hoeft geen nadere kennisgeving plaats te vinden met betrekking tot dergelijke inzet. Cushman & Wakefield is niet verantwoordelijk voor het toezicht op of het monitoren van de prestaties van derden, noch is zij aansprakelijk voor hun handelen of nalaten. Wanneer Cushman & Wakefield echter overgaat tot uitbesteding als bedoeld in de tweede zin van dit artikellid, is zij verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van de onderaannemer bij de uitvoering van de Diensten, behalve wanneer zij een dergelijke partij heeft aangesteld op verzoek van Opdrachtgever.

2. Definities en interpretatie

2.1 In een Opdracht en deze Algemene Voorwaarden hebben de volgende begrippen de navolgende betekenissen:

"**Toepasselijke Wet- en Regelgeving**": alle toepasselijke wetten, voorschriften, wettelijke voorschriften en gedragscodes van alle relevante jurisdicties, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

"**Cushman & Wakefield**": de entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep die partij is bij de Opdrachtbevestiging;

"**Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschap**": een derde die door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep is gemachtigd om te handelen met gebruikmaking van het merk Cushman & Wakefield;

"**Cushman & Wakefield Groep**": DTZ Worldwide Limited (een vennootschap opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd onder nummer 9073572) en haar dochterondernemingen (in de zin van artikel 2:24a BW);

"**Cushman & Wakefield Materialen**": alle materialen die eigendom zijn van Cushman & Wakefield en haar licentiegevers, en alle Intellectuele Eigendomsrechten die eigendom zijn van Cushman & Wakefield en haar licentiegevers, zowel vóór als na de datum van de Opdracht, maar met uitzondering van de vervaardigde Dienstmaterialen;

"**Claimende Partij**": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 17.1;

"**Opdrachtgever**": de geadresseerde(n) van de Opdrachtbevestiging, en met uitsluiting van een derde die betaalt of verantwoordelijk is voor het betalen van (een deel van) de kosten;

"**Opdrachtgever Materialen**": alle materialen, inclusief alle Intellectuele Eigendomsrechten, die eigendom zijn van de Opdrachtgever en haar licentiegevers, maar exclusief de vervaardigde Dienstmaterialen;

"**DAC 6**": de Richtlijn 2011/16/EU (die van tijd tot tijd wijzigt);

"**DAC 6 regelgeving**": alle voorschriften, wetgeving en vergelijkbare bepalingen geldend in Nederland waarmee uitvoering wordt gegeven aan DAC 6;

"**Persoonsgegevens**": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 7.2;

"**Gegevensbeschermingswet- en regelgeving**": de op partijen toepasselijke en voor hen geldende:

(a) AVG (Algemene verordening Gegevensbescherming) en/of de hiermee corresponderende nationale wet- en regelgeving, waaronder de Nederlandse AVG implementatiewet;

(b) implementatie van de Richtlijn 2002/58/EU en relevante wijzigingen hierop zoals opgenomen in de Nederlandse Telecommunicatiewet;

en alle toepasselijke wet- en regelgeving die de onder (a) of (b) vermelde Gegevensbeschermingswet- en regelgeving vervangt, wijzigt, uitbreidt of consolideert;

"**Document(en)**": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 8.1;

"**Opdrachtbevestiging**": de brief die door Cushman & Wakefield aan de Opdrachtgever is verstrekt en aangeduid als de Opdrachtbevestiging, waarin bepaalde Diensten worden vermeld die door Cushman & Wakefield worden geleverd, samen met andere voorwaarden die deel uitmaken van de Opdracht. Alle bijlagen vormen deel uit vande Opdracht;

"**Honoraria**": de bedragen die als betaalbaar zijn vermeld in de Opdrachtbevestiging, of anderszins zijn berekend volgens de Opdrachtbevestiging;

"**Intellectuele Eigendomsrechten**": octrooien, handelsmerken, ontwerprechten, aanvragen van een van de voorgaande, auteursrechten, databankrechten, handels- of bedrijfsnamen, domeinnamen, websiteadressen, al dan niet registreerbaar of anderszins (met inbegrip van aanvragen voor en het recht om een aanvraag in te dienen voor de registratie van dergelijke rechten), knowhow, methodologieën en soortgelijke rechten in enig land, hetzij nubestaand of in de toekomst gecreëerd, in ieder geval gedurende hun gehele looptijd, samen met eventuele vernieuwingen of verlengingen;

"**Tussenpersoon**": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"**Relief Event**" betekent: (i) elke vertraging of elk verzuim van Opdrachtgever of een persoon die namens haar optreedt in of van het voldoen van een verplichting van Opdrachtgever uit hoofde van een Opdracht; (ii) een foutieve aanname die is opgenomen in de Opdrachtbevestiging; en (iii) elke andere gebeurtenis die in de Opdrachtbevestiging isgespecificeerd;

"**Meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie**": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"**RICS**": de Royal Institution of Chartered Surveyors;

"**Meldingsplichtige Informatie**": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"**Diensten**": de diensten die door Cushman & Wakefield aan Opdrachtgever worden geleverd in het kader van de Opdracht, zoals gespecificeerd in de Opdrachtbevestiging;

"**Dienstmaterialen**": alle werken en alle Intellectuele

Eigendomsrechten op werken die worden gecreëerd, verstrekt of die uitsluitend ontstaan in de loop van de levering van Diensten aan Opdrachtgever;

"**Algemene Voorwaarden**": deze algemene voorwaarden; en

"**Belasting Toegevoegde Waarde**" (BTW): BTW zoals bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 en ondergeschikte wetgeving die in het kader daarvan is gemaakt, of een soortgelijke verkoop- of omzetbelasting in elke jurisdictie.

2.2 Tenzij anders uit de context blijkt of de tegengestelde bedoeling duidelijk wordt, omvat elke verwijzing naar een wet die wet zoals gewijzigd of vervangen, samen met enige materiële wetgeving die in het kader daarvan is gemaakt uit hoofde van die of een andere toepasselijke wetgeving.

2.3 Anders dan voor kennisgevingen die gedaan moeten worden, omvatten verwijzingen naar "op schrift" of "schriftelijk" e-mail. De woorden "inclusief" en "in het bijzonder" en soortgelijke woorden of uitdrukkingen zijn slechts ter illustratie en benadrukken slechts en beperken niet de algemeenheid of omvang van andere woorden of uitdrukkingen. De woorden "dochteronderneming" en "houdstermaatschappij" hebben de betekenissen als bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW. De kopjes in deze Algemene Voorwaarden dienen slechts het leesgemak en hebben geen invloed op hun interpretatie.

3. Honoraria, kosten en betalingen

Honoraria

3.1 Ter vergoeding van de Diensten betaalt de Opdrachtgever de Honoraria. De Honoraria, of de berekeningsmethode ervan, zijn conform hetgeen is opgenomen in de Opdrachtbevestiging.

3.2 De verstrekte tarieven zijn exclusief BTW die, indien van toepassing, aan Opdrachtgever in rekening wordt gebracht tegen het geldende tarief. Opdrachtgever gaat ermee akkoord Cushman & Wakefield alle BTW te betalen in verband met de levering van de Diensten, mits Cushman & Wakefield een geldige factuur heeft toegezonden zoals vereist onder de Toepasselijke Wet- en Regelgeving.

3.3 Wanneer een andere entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of een Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschap een deel of alle Diensten verstrekt conform het bepaalde in artikel 1.4, stemt Opdrachtgever ermee in dat deze entiteit of vennootschap facturen stuurt aan Opdrachtgever ter betaling door laatstgenoemde in overeenstemming met de voorwaarden van deze Opdracht.

Kosten

3.4 Alle uitgaven en betalingen die door of namens Cushman & Wakefield naar behoren worden gedaan bij de verlening van de Diensten ("**Kosten**") worden tot een bedrag van maximaal vijfhonderd euro (€ 500) per kwartaal vergoed door Opdrachtgever. Alvorens enige Kosten te maken waardoor dit limiet wordt overschreden, zal Cushman & Wakefield de toestemming van Opdrachtgever vragen in welk geval deze hogere Kosten ook verschuldigd zijn. Kosten kunnen op hetzelfde moment worden gefactureerd als de Honoraria, of per kwartaal achteraf, naar goeddunken van Cushman & Wakefield.

3.5 Opdrachtgever vergoedt alle marketingkosten die, indien van toepassing, als volgt worden behandeld:

(a) Cushman & Wakefield zal Opdrachtgever informeren over voorgestelde namens haar te maken marketingkosten. Cushman & Wakefield zal in de Opdrachtbevestiging voor elke initiële marketingcampagne voorzien in kostenramingen en verdere voorstellen indien extra marketing nodig is.;

(b) Kostenramingen zijn realistische inschattingen of gebaseerd op bestaande offertes van leveranciers. De definitieve kosten kunnen afwijken van de Kostenramingen. Alle aangeboden advertentie- en drukkosten zijn afkomstig van door uitgevers aangeleverde tarieven op de datum van de marketingvoorstellen. Opdrachtgever betaalt een extra bedrag dat door de leveranciers in rekening wordt gebracht voor de correctie van fouten in artwork of ander advertentiemateriaal die niet door de leveranciers zijn veroorzaakt. De voorwaarden van de afzonderlijke drukker of leverancier zijn van toepassing op al het werk van Opdrachtgever dat bij haar wordt geplaatst. Alle kosten zijn bruto en Cushman & Wakefield behoudt eventuele gebruikelijke handelskortingen die worden aangeboden door uitgevers en/of mediabedrijven;

(c) Opdrachtgever zal alle leveranciers rechtstreeks opdracht geven. In het geval dat Cushman &Wakefield ermee akkoord gaat om een leverancier opdracht te geven, kan Cushman & Wakefield een voorschot eisen voor de verwachte kosten die namens Opdrachtgever worden gemaakt. Wanneer het op rekening betaalde bedrag hoger is dan de werkelijke gemaakte kosten, wordt dit overschot zonder rente terugbetaald aan Opdrachtgever zodra alle facturen en rekeningen zijn verwerkt en vereffend. Indien de marketingkosten het betaalde bedrag overschrijden, betaalt Opdrachtgever het verschil op verzoek onverwijld aan Cushman & Wakefield;

(d) Opdrachtgever vergoedt alle in uitdrukkelijke opdracht gemaakte marketingkosten indien en wanneer de kosten gemaakt zijn, ongeacht de afhandeling van de transactie waarop de Diensten betrekking hebben.

Betaling

3.6 Facturen van Cushman & Wakefield dienen binnen veertien (14) dagen na factuurdatum te worden betaald. Onverminderd de overige rechten van Cushman & Wakefield onder de Opdracht, deze Algemene Voorwaarden en/of het toepasselijke recht, kan Cushman & Wakefield 8% wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW in rekening brengen ten aanzien van verschuldigde bedragen die niet binnen de voornoemde termijn zijn voldaan. De rente loopt vanaf de vervaldatum totdat het volledige bedrag is voldaan en zal worden berekend op basis van het daadwerkelijke aantal dagen dat te laat is betaald, daarbij uitgaand van een '30 dagen maand' en een '360 dagen jaar'.

3.7 Opdrachtgever betaalt alle bedragen door middel van elektronische overschrijving naar de bankrekening van Cushman & Wakefield als vermeld op de factuur. Cushman & Wakefield kan contante betalingen niet accepteren.

3.8 Opdrachtgever betaalt alle bedragen die aan Cushman & Wakefield verschuldigd zijn met betrekking tot de Opdracht zonder verrekening en zonder korting.

3.9 Indien Opdrachtgever krachtens Toepasselijke Wet- en Regelgeving verplicht is een bedrag in te houden van enige betaling, dan zal deze betaling worden verhoogd teneinde ervoor te zorgen dat Cushman & Wakefield hetzelfde bedrag ontvangt als zij zou hebben ontvangen wanneer geen inhouding nodig was geweest.

3.10 Cushman & Wakefield kan verlangen dat betalingen worden verricht voordat een aanvang wordt gemaakt met de Diensten of een gedeelte ervan of de voltooiing ervan. Bij hetopgeven van op-rekening betalingen kan Cushman & Wakefield rekening houden met de aard en de context van de te verrichten Diensten en de waarschijnlijke timing en bedragen van de te maken Kosten.

3.11 Cushman & Wakefield kan door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Opdrachtgever de levering van Diensten opschorten indien een bedrag niet binnen de in Artikel 3.6 vermelde termijn aan Cushman & Wakefield is betaald, totdat alle uitstaande bedragen volledig zijn betaald.

3.12 Na afronding van een Opdracht is Cushman & Wakefield gerechtigd materialen van Opdrachtgever die nog in bezit zijnte

houden zolang door Opdrachtgever verschuldigde bedragen nog niet zijn voldaan.

3.13 Cushman & Wakefield kan de kredietwaardigheid van Opdrachtgever bij kredietregistratiebureaus opvragen teneinde de identiteit van Opdrachtgever te verifiëren en te beoordelen of Opdrachtgever de betalingsverplichtingen in verband met de Opdracht kan nakomen.

Geld van opdrachtgevers

3.14 Cushman & Wakefield behandelt geld van opdrachtgevers conform RICS-regels en -reglementen.

4. Verplichtingen Opdrachtgever

4.1 Opdrachtgever zal zo snel mogelijk na een verzoek daartoe van Cushman & Wakefield alle informatie, bijstand, goedkeuringen en toestemmingen geven die Cushman & Wakefield redelijkerwijs heeft gevraagd met betrekking tot de uitvoering van de verplichtingen in verband met de Opdracht. Opdrachtgever zorgt ervoor dat alle door of namens Opdrachtgever verstrekte gegevens volledig en juist zijn en zal Cushman & Wakefield zo spoedig mogelijk in kennis stellen als Opdrachtgever ermee bekend raakt dat informatie onvolledig, onjuist of misleidend is.

4.2 In aanvulling op informatieverzoeken conform het bepaalde in artikel 4.1, bevestigt Opdrachtgever en is Opdrachtgever ermee akkoord dat hij zogenoemde DAC 6 routing informatie verstrekt aan Cushman & Wakefield alsmede meldingsplichtige Informatie wanneer een Opdracht betrekking heeft op een Meldingsplichtige Grensoverschrijdende Constructie.

4.3 Opdrachtgever bevestigt en is ermee akkoord dat Cushman & Wakefield: (i) mag vertrouwen op de volledigheid, juistheid, toereikendheid en consistentie van de door of namens Opdrachtgever verstrekte informatie; en (ii) niet aansprakelijk is voor eventuele onjuistheden die zijn opgenomen in de door of namens Opdrachtgever verstrekte informatie, tenzij anders vermeld.

4.4 Alle beoordelingen die door Cushman & Wakefield worden gedaan zijn gebaseerd op het niveau en de kwaliteit van de informatie verstrekt door Opdrachtgever. Opdrachtgever mag er niet van uit gaan dat Cushman & Wakefield een inspectie heeft uitgevoerd. Opdrachtgever dient hiermee rekening te houden met betrekking tot alle cijfers, berekeningen en adviezen.

4.5 Opdrachtgever zal de juistheid en volledigheid van de door Cushman & Wakefield opgestelde gegevens van objecten vaststellen en bevestigen dat deze niet misleidend zijn. Opdrachtgever verbindt zich ertoe Cushman & Wakefield onverwijld in kennis te stellen als gegevens onjuist of onvolledig zijn of worden.

5. Metingen

5.1 Daar waar Cushman & Wakefield verzocht wordt om een object te meten, doet zij dit volgens de toepasselijke meetmethoden die relevant zijn voor het object. Indien de Opdrachtgever van Cushman & Wakefield verlangt een bepaalde wijze van meten toe te passen, dient zij dit schriftelijk te specificeren voordat het werk begint. Opdrachtgever erkent dat vloeroppervlakten die genoemd worden in ieder rapport gemiddelden zijn en, indien door Cushman & Wakefield gemeten, een foutmarge van 2% mogen hebben. Deze foutmarge kan overschreden worden in situaties dat het vloeroppervlak bijzondere en/of ongebruikelijke vormen heeft danwel wanneer het vloeroppervlak afgesloten of geblokkeerd is.

5.2 Cushman & Wakefield kan geen oppervlaktes meten waartoe zij geen toegang heeft. In deze gevallen zal het vloeroppervlak worden geraamd op basis van beschikbare tekeningen of door extrapolatie. Waar stukken land of terrein worden gemeten, zullen alle oppervlakken bij benadering zijn en worden gemeten op basis van de kaarten die zijn verstrekt ofkaarten van het kadaster, in plaats van opname ter plaatse.

6. Vertrouwelijkheid

6.1 Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield bekend maakt dat zij de Diensten levert of heeft geleverd aan Opdrachtgever en dat zij de naam van Opdrachtgever gebruikt in de publiciteit. Cushman & Wakefield publiceert echter geen gegevens over (potentiële) transacties (met uitzondering van die transacties die openbaar zijn) zonder voorafgaande toestemming van Opdrachtgever die niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd, vertraagd of aan voorwaarden zal worden verbonden.

6.2 Opdrachtgever zal zowel voor als na beëindiging van de Opdracht de vertrouwelijkheid bewaren van: (i) alle door Cushman & Wakefield ontvangen informatie met betrekking tot de methodologieën en/of technologieën die door Cushman & Wakefield zijn gebruikt bij de levering van de Diensten; (ii) de voorwaarden waaronder Cushman & Wakefield de Diensten levert; (iii) alle andereinformatie met betrekking tot de zakelijke activiteiten van Cushman & Wakefield die niet publiekelijk beschikbaar zijn; en (iv) alle Documenten (of delen daarvan), behalve voor zover dit is toegestaan conform het bepaalde in artikel 8.2 en artikel 8.3.

6.3 Cushman & Wakefield zal gedurende de periode die begint op de datum van de Opdracht en eindigt twee (2) jaar na de beëindiging van de Opdracht - of indien dit eerder is, de voltooiing van de Diensten - alle informatie met betrekking tot de zakelijke activiteiten van Opdrachtgever die in bezit is of komt omdat Cushman & Wakefield de Diensten levert, en die niet openbaar is, vertrouwelijk houden en niet bekendmaken aan derden.

6.4 Een partij overtreedt dit artikel 6 niet indien informatie wordt verstrekt die redelijkerwijs nodig is:

(a) waar dit vereist is op grond van de Toepasselijke Wet- en Regelgeving of op bevel van de rechter, of een regelgevende of overheidsinstantie waaraan deze partij onderworpen is, of zich onderwerpt, ongeacht waar, (ongeacht of de eis met betrekking tot informatie rechtskracht heeft); of

(b) aan de adviseurs, verzekeraars, accountants en bankiers van deze partij.

6.5 Cushman & Wakefield overtreedt dit artikel 6 niet indien informatie wordt verstrekt aan (i) entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschappen in het kader van de Opdracht of (ii) consultants, onderaannemers of opdrachtnemers, voor zover noodzakelijk om de Diensten te kunnen verlenen.

7. Gegevensbescherming en gegevensverwerking

Verantwoordelijke

7.1 Behoudens het bepaalde in dit artikel 7, handelt iedere partij als zelfstandig verantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die hij verwerkt in het kader van de uitvoering van de Opdracht. Iedere partij dient te voldoen aan zijn respectievelijke verplichtingen onder de gegevensbeschermingswetgeving gedurende de Opdracht. Geen van partijen is verantwoordelijk voor de gevolgen die het resultaat zijn van een fout van de andere partij om te voldoen aan de gegevensbeschermingswetgeving met betrekking tot persoonsgegevens die hij heeft verstrekt aan die andere partij.

Verwerker

7.2 Voor zover Cushman & Wakefield persoonsgegevens van Opdrachtgever ontvangt in het kader waarvan Opdrachtgever verantwoordelijke is met betrekking tot de te verrichten Diensten (de "**Persoonsgegevens**"), wijst Opdrachtgever Cushman & Wakefield aan als verwerker met betrekking tot deze Persoonsgegevens en zijn de artikelen 7.3 tot en met 7.5 van toepassing. Afhankelijk van de Diensten, omvat de verwerking van Persoonsgegevenshet gebruik en het opslaan van de Persoonsgegevens; de Persoonsgegevens kunnen namen en contactgegevens bevatten; en de betrokkenen kunnen bestaan uit werknemers van Opdrachtgever en/of

derden (zoals (aspirant)huurders). Behoudens het bepaalde in artikel 7.5, vindt verwerking van Persoonsgegevens plaats voor de duur van de Opdracht.

7.3 Bij de verwerking van Persoonsgegevens uit hoofde van een Opdracht, zal Cushman & Wakefield:

(a) tenzij anderszins schriftelijk door Opdrachtgever wordt verzocht, alleen Persoonsgegevens verwerken voor zover dit noodzakelijk is voor de levering van de Diensten, behalve waar anders vereist is door Gegevensbeschermingswet- en regelgeving;

(b) ervoor zorgen dat passende technische en organisatorische maatregelen worden genomen om de Persoonsgegevens te beschermen, in het bijzonder tegen (i)onopzettelijke of onwettige vernietiging, en (ii) verlies,wijziging, onbevoegde openbaarmaking van of toegang tot de Persoonsgegevens;

(c) ervoor zorgen dat elke persoon die Cushman & Wakefield gemachtigd heeft om de Persoonsgegevens te verwerken zal worden gebonden aan vertrouwelijkheid en de Persoonsgegevens uitsluitend op instructie van Cushman & Wakefield zal verwerken;

(d) alleen verwerken of toestaan dat gegevensverwerking wordt uitbesteed aan:

(i) derden in overeenstemming met artikel 1.4;

(ii) andere entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep en aan Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschappen;

(iii) dienstverleners die door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep zijn aangesteld om de bedrijfsadministratie en organisatie te ondersteunen (zoals van tijd tot tijd bijgewerkt),

welke zich ertoe hebben verbonden om, door middel van een schriftelijk contract met Cushman & Wakefield de gegevens te beschermen conform de norm zoals beschreven in dit artikel 7. Cushman & Wakefield zal Opdrachtgever informeren over enige voorgenomen wijziging van een toevoeging of vervanging van een subverwerker zoals beschreven in artikel 7.3 (d). Indien Opdrachtgever bezwaar maakt tegen een subverwerker zoals beschreven in artikel 7.3 (d) op redelijke gronden met betrekking tot de bescherming van Persoonsgegevens, dan zal Cushman & Wakefield de subverwerker niet benoemen of Opdrachtgever kan ervoor kiezen de Opdracht op te schorten of op te zeggen door middel van schriftelijke kennisgeving uiterlijk dertig (30) dagen nadat het bezwaar schriftelijk kenbaar is gemaakt aan Cushman & Wakefield;

(e) in alle gevallen uitsluitend ervoor zorgen of toestaan dat Persoonsgegevens buiten het Verenigd Koninkrijk of de Europese Economische Ruimte worden overgedragen:

(i) naar die personen zoals omschreven in artikel 7.3(d) of anders met voorafgaande toestemming van Opdrachtgever (die niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd of vertraagd);

(ii) en die maatregelen neemt die nodig zijn om ervoor te zorgen dat de overdracht plaatsvindt overeenkomstig de wetgeving inzake gegevensbescherming (waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen dat de ontvanger profiteert van een bevinding van een Europese Commissie wat betreft de toereikendheid van bescherming voor persoonsgegevens die zijn overgedragen uit de Europese Unie anderszins standaardcontractbepalingen overeengekomen is inzake gegevensverwerking in landen buiten de Europese Economische Ruimte);

(f) Opdrachtgever onverwijld op de hoogte stellen, redelijke informatie verstrekken en medewerking verlenen zodra hij zich bewust wordt van een mogelijke inbreuk op de gegevensbeveiliging, die leidt tot onvrijwillige of onrechtmatige vernietiging, verlies, wijziging of ongeoorloofde verstrekking van of toegang tot de Persoonsgegevens;

(g) Opdrachtgever op de hoogte houden van (en in ieder geval redelijke en tijdige assistentie verlenen aan Opdrachtgever (op kosten van Opdrachtgever)) om Opdrachtgever in staat testellen te reageren op: (i) elk verzoek van een betrokkene om zijn rechten uit te oefenen onder de Gegevensbeschermingswet- en regelgeving (voor zover dit mogelijk is); en (ii) enig andere correspondentie, vraag of klacht ontvangen van een betrokkene, toezichthouder of andere derde in verband met de verwerking van Persoonsgegevens.

(h) aan Opdrachtgever alle informatie verstrekken die nodig is om aan te tonen dat in overeenstemming met dit artikel 7 wordt gehandeld en, indien nodig, Opdrachtgever toestaan (of de aangewezen externe toezichthouders die zijn onderworpen aan strikte verplichtingen en geheimhouding en wiens identiteit is overeengekomen met Cushman & Wakefield) een audit uit te voeren om de naleving te bevestigen, op voorwaarde dat Opdrachtgever op redelijke termijn kennis geeft van zijn voornemen Cushman & Wakefield aan een audit te onderwerpen, zijn audit uitvoert tijdens normale kantooruren en alle redelijke maatregelen neemt om onnodige verstoring van de activiteiten van Cushman & Wakefield te voorkomen.Opdrachtgever mag dit recht niet meer dan eens uitvoeren binnen een periode van twaalf (12) maanden, behalve indien vereist door een bevoegde autoriteit voor gegevensbescherming.

7.4 Indien Opdrachtgever hierom verzoekt, zal Cushman & Wakefield op kosten van Opdrachtgever redelijke medewerking verlenen aan Opdrachtgever in het kader van een impact assessment omtrent gegevensbescherming en het voeren van gesprekken met de betrokken autoriteit die noodzakelijk kunnen zijn op basis van de toepasselijke Gegevensbeschermingswet- en regelgeving.

7.5 Tenzij Opdrachtgever Cushman & Wakefield schriftelijk instrueert om Persoonsgegevens (en kopieën daarvan) te vernietigen of retourneren, zal Cushman & Wakefield haar Opdrachtdocumentatie, waaronder de Persoonsgegevens, voor een periode van vijf jaar na verstrekking van haar laatste factuur bewaren. Opdrachtgever stemt in met het verwijderen en vernietigen van alle Opdrachtdocumentatie na het verstrijken van voornoemde termijn tenzij Opdrachtgever schriftelijk heeft verzocht om de retournering van Opdrachtgevers documentatie tijdens voormelde periode. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met of voortvloeit uit de vernietiging van documenten na meer dan vijf jaar na verzending van de laatste factuur. Cushman & Wakefield mag Persoonsgegevens bewaren voor zover noodzakelijk op grond van toepasselijk recht.

<u>Gegevensverwerking</u>

7.6 Opdrachtgever dient redelijke maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat alle aan Cushman & Wakefield in elektronische vorm verstrekte materialen vrij van virussen zijn. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van geschikte firewalls en anti-virus software. Opdrachtgever zal geen specifieke Persoonsgegevens aan Cushman & Wakefield kenbaar maken, tenzij op basis van een schriftelijke overeenkomst.

<u>Openbaarmaking gegevens</u>

7.7 Wanneer Opdrachtgever een overheidsinstantie is voor de toepassing van de Wet openbaarheid bestuur (**"Wob"**), zoals

gewijzigd van tijd tot tijd, zal Opdrachtgever Cushman & Wakefield hiervan bij aanvang van de Opdracht op de hoogte brengen. Opdrachtgever zal Cushman & Wakefield binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst op de hoogte brengen van een verzoek op grond van de Wob om informatie die betrekking heeft op de zakelijke afspraken tussen Cushman & Wakefield en Opdrachtgever en/of enige informatie die Cushman & Wakefield op enig moment aan Opdrachtgever heeft verstrekt (al dan niet in verband met de Opdracht). Rekening houdend met het feit dat Cushman & Wakefield aan Opdrachtgever vertrouwelijke of commercieel gevoelige informatie kan leveren, stemt Opdrachtgever ermee in om met Cushman & Wakefield te overleggen en rekening te houden met Cushman & Wakefield's opvatting over al deze verzoeken, waarbij aan Cushman & Wakefield een redelijke termijn wordt gegeven om te reageren, alvorens te beslissen of enige specifieke informatie bekendgemaakt moet worden.

7.8 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de redelijke en naar behoren gemaakte kosten van Cushman & Wakefield bij het opleveren van documentatie die Opdrachtgever nodig heeft om te voldoen aan een verzoek om openbaarmaking krachtens de Wob. Om misverstanden te voorkomen: Opdrachtgever, niet Cushman & Wakefield, zal het contact onderhouden met deze derde

8. Documenten en afhankelijkheid

8.1 Cushman & Wakefield zal redelijke zorgvuldigheid in acht nemen bij het opstellen van een onderzoek, gegevens, een rapport of een advies ("Documenten"). Alle adviezen in Documenten bevatten een oordeel van en door Cushman & Wakefield en gegevens waarop de beoordeling is gemaakt worden geacht correct te zijn op de datum van publicatie in Documenten (maar kunnen onderhevig zijn aan veranderingen gedurende de looptijd van het project en daarna en op het moment dat nieuwe informatie beschikbaar komt). Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om onderliggende gegevens en adviezen zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen in het licht van herzien marktadvies en -bewijsmateriaal, maar zal niet verplicht zijn om een reeds geleverd Document bij te werken.

8.2 De levering van Diensten is, met inachtneming van artikel 8.3, uitsluitend ten behoeve van de Opdrachtgever en geen enkel Document dat door Cushman & Wakefield voor Opdrachtgever is gemaakt, mag worden bekendgemaakt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is nimmer aansprakelijk tegenover derden die zich baseren op een dergelijk Document.

8.3 Opdrachtgever mag andere personen uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming toestaan om Cushman & Wakefield's Documenten te gebruiken indien dergelijke andere personen een schriftelijke overeenkomst hebben gesloten met Cushman & Wakefield in verband met dit gebruik ("**Reliance Letter**"). Cushman & Wakefield verwerpt uitdrukkelijk elke onrechtmatige zorgplicht (bv. in nalatigheid)tegenover derden in verband met enig Document dat wordt verstrekt in verband met een Opdracht. Opdrachtgever zal niemand toestaan op een dergelijk Document te vertrouwen tenzij hiervoor eerst een Reliance Letter is overeengekomen. Elke beperking van de aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield die is opgenomen in de Opdracht, is volledig van toepassing op Opdrachtgever en elke partij die een Reliance Letter sluit.

8.4 Indien Opdrachtgever een kopie van een Document aan een andere persoon verstrekt of een persoon toestaat te vertrouwen op een Document, vrijwaart Opdrachtgever Cushman & Wakefield volledig tegen alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het gebruik van of vertrouwen op dat Document door die persoon, behoudens wanneer een Reliance Letter is gesloten door deze persoon.

8.5 In het geval dat Opdrachtgever namens een syndicaat optreedt of in verband met een securitisatie, stemt Opdrachtgever ermee in dat hij niet gerechtigd is namens andere perso(o)n(en) een grotere vordering uit te oefenen dan zij voor eigen rekening zou hebben mogen uitoefenen indien er geen sprake was van syndicatie of securitisatie.

9. Kwaliteit van de Dienstverlening

9.1 Bij de uitvoering van de Diensten zal Cushman & Wakefield redelijke zorg en vaardigheid uitoefenen die in het algemeen kan worden verwacht van een competente leverancier van Diensten die vergelijkbaar is voor wat betreft omvang, aard en complexiteit van de Diensten.

9.2 Indien Opdrachtgever ontevreden is met de levering van de Diensten door Cushman & Wakefield, dient er in eerste instantie een klacht te worden voorgelegd bij de Cushman & Wakefield vertegenwoordiger die is vermeld in de Opdrachtbevestiging overeenkomstig de bepalingen van Cushman & Wakefield's klachtenprocedure die op het moment van de klacht van kracht zijn. Cushman & Wakefield zal op verzoek van Opdrachtgever een kopie van de klachtenprocedure verstrekken aan Opdrachtgever.

9.3 Cushman & Wakefield verstrekt geen garanties ten aanzien van te verrichten Diensten.

10. Belangenverstrengeling, compliance en ethiek

10.1 Cushman & Wakefield maakt gebruik van conflictmanagementprocedures die zijn ontworpen om (potentiële) conflicterende belangen tegen te gaan. Als Opdrachtgever bekend raakt met mogelijke belangenverstrengeling zal Cushman & Wakefieldonmiddellijk in kennis worden gesteld. Indien er sprake is van een conflict, zal Cushman & Wakefield, met inachtneming van

wettelijke beperkingen, relevante regelgeving en de belangen en wensen van Opdrachtgever, bepalen of zij voor beide partijen kan blijven optreden (bv. met gebruikmaking van "Chinese walls"), of slechts voor één van beide, of voor geen van beide. Wanneer Cushman & Wakefield niet van mening is dat een (potentiele) belangenverstrengeling op passende wijze en in overeenstemming met het Cushman & Wakefield-beleid (beschikbaar op aanvraag) kan worden tegengegaan, zal zij alle betrokken opdrachtgevers zo spoedig mogelijk informeren en met hen overleggen over de te nemen stappen.

10.2 Opdrachtgever erkent en stemt ermee in dat Cushman & Wakefield commissies en verwijzingsvergoedingen kan verdienen, en administratiekosten in rekening kan brengen die verband houden met de diensten die worden geleverd. Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield het recht heeft deze in tehouden zonder specifieke bekendmaking. Cushman & Wakefield accepteert geen commissies of verwijzingsvergoedingen in omstandigheden waarin Cushman & Wakefield redelijkerwijs van mening is dat daarmee de onafhankelijkheid van enig advies dat wordt gegeven in gevaar kan worden gebracht.

10.3 Het is geen beleid van Cushman & Wakefield om voor financieel gewin, direct of via verbonden personen, dienstente leveren aan een potentiële koper of huurder van een object waarvoor Cushman & Wakefield als adviseur opdracht heeft gekregen van de verkoper/eigenaar, totdat onvoorwaardelijke contracten zijn uitgewisseld. Cushman & Wakefield informeert Opdrachtgever indien de opdracht van een potentiële koper of huurder wordt verstrekt om dergelijke diensten te leveren waarbij Opdrachtgever de verkoper/eigenaar is.

<u>Anti-corruptie</u>

10.4 Cushman & Wakefield en Opdrachtgever bevestigen over en weer dat zij en hun respectievelijke werknemers voldoen en zullen blijven voldoen aan toepasselijke wetgeving omtrent anti-omkoping en anti-corruptie ("**Anti-omkopingswetgeving**").

<u>Sancties en het voorkomen van witwassen</u>

10.5 Opdrachtgever verklaart en garandeert dat:

(a) Opdrachtgever en haar aandeelhouders, bestuurders, functionarissen of werknemers in verband met het uitvoeren van deze Opdracht alle toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de invoer en uitvoer van goederen, technologie en diensten naleven, alsmede alle economische of financiële sancties, handelsembargo's of andere handelsbeperkingen ("**Sancties en Handelsbeperkingen"**), en dat deze niet door Cushman & Wakefield zullen worden geschonden als gevolg van het uitvoeren van de Opdracht, met dien verstande dat de in dit artikel 10.5(a) opgenomen verklaringen en garanties uitsluitend worden verstrekt voor zover dit geen inbreuk of schending oplevert van Verordening (EG) nr. 2271/96, van de Raad, zoals gewijzigd, (of enige wet- of regelgeving waarin deze Verordening in enige lidstaat van de EU is opgenomen of de equivalente wet- of regelgeving in het Verenigd Koninkrijk), de Nederlandse Wet op de buitenlandse handel of vergelijkbare toepasselijke anti-boycot of blokkeringswet- of regelgeving;

(b) Opdrachtgever en haar aandeelhouders**,** bestuurders, functionarissen of werknemers in verband met het uitvoeren van deze Opdracht alle toepasselijke wet- en regelgeving inzake witwasbestrijding en anti-terrorismefinanciering en inzake het in het kader daarvan bijhouden en verslaggeving van financiële boekhouding **("Wwft-wetgeving")** naleven en dat deze als gevolg van het uitvoeren van de Opdracht niet door C&W worden geschonden;

(c) Opdrachtgever noch haar aandeelhouders, bestuurders, functionarissen of werknemers (i) op grond van de Sancties en Handelsbeperkingen en/of WwfT-wetgeving enig recht is ontzegd, is geroyeerd, een aanzegging heeft ontvangen of is uitgesloten of daaraan een sanctie is opgelegd of in- of uitvoerrechten is ontzegd, (ii) is gevestigd in, ingezetene van of opgericht naar het recht van een land of gebied waarop Sancties of Handelsbeperkingen van toepassing zijn (op het moment van totstandkoming van de Opdracht: de Krim, Cuba , Iran, Syrië en Noord-Korea) of (iii) het eigendom is of onder zeggenschap staat (met een belang van 20% of meer) van een persoon als bedoeld onder (a) hierboven (gezamenlijk aangeduid als "**Uitgesloten Personen**"); en

(d) Opdrachtgever in verband met het uitvoeren van deze Opdracht niet betrokken is en niet bewust betrokken zal zijn bij enige handeling of transactie met of anderszins geassocieerd is met Uitgesloten Personen.

10.6 Opdrachtgever is verplicht Cushman & Wakefield onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen zodra zij zich ervan bewust wordt dat een in de Sancties en Antiwitwasbepalingen opgenomen verklaring niet langer juist is.

Belastingen

10.7 Elk der partijen verbindt zich:

(a) niet betrokken te zijn bij enig(e) activiteit, praktijk of gedrag waardoor Nederlandse of buitenlandse belastingwetgeving zou worden ontweken;

(b) beleidsmaatregelen en procedures in te voeren en in stand te houden waarmee zowel in redelijkheid belastingontwijking door enig persoon wordt voorkomen (inclusief, maar niet beperkt tot, haar werknemers) en naleving van het bepaalde in artikel 10.7(a) wordt verzekerd; en

(c) de andere partij schriftelijk in kennis te stellen zodra zij zich bewust wordt van enige schending van artikel 10.7(a) of reden heeft om aan te nemen dat zij of een verbonden persoon in het kader van de naleving van haar verplichtingen uit hoofde van een Opdracht een verzoek of eis heeft ontvangen van een derde om mee te werken aan het ontwijken van de belasting, zoals bedoeld in artikel 68, 69, 69a van de algemene belastingwet en artikel 64, 65, 65a, 66 van de Wet op de belastingheffing.

10.8 Opdrachtgever erkent en aanvaardt dat C**ushman** & W**akefield** in geen enkel geval belastingadvies verstrekt in verband met een Opdracht.

11. Aansprakelijkheid en verzekering

11.1 Niettegenstaande enige tegenstrijdige bepaling is er geen sprake van enige beperking of uitsluiting van de aansprakelijkheid door een van de partijen bij:

(a) overlijden of persoonlijk letsel veroorzaakt door grove nalatigheid;

(b) fraude of frauduleuze voorstelling van zaken;

(c) opzet of bewuste roekeloosheid van de leidinggevende ondergeschikten van een partij; of

(d) een wettelijke of andere aansprakelijkheid die op grond van de Toepasselijke Wet- en Regelgeving niet kan worden beperkt of uitgesloten.

11.2 Cushman & Wakefield is in geen geval aansprakelijk voor:

(a) indirecte schade of gevolgschade (zelfs wanneer partijen op de totstandkomingsdatum van de Opdracht op de hoogte waren van de mogelijkheid van dergelijke schade);

(b) verlies van winst of inkomsten van Opdrachtgever in het algemeen;

(c) verlies van goodwill, reputatie of kansen;

(d) verlies of beschadiging van gegevens, of verlies dat voortvloeit uit de ontvangst door Opdrachtgever van informatie, gegevens of mededelingen die zijn verstrekt of elektronisch zijn verzonden door Cushman & Wakefield;

(e) zuiver economisch verlies, geleden doorOpdrachtgever en/of andere personen dan Opdrachtgever, voortvloeiend uit een onrechtmatige zorgplicht (bv. nalatigheid) of anderzins;

(f) handelingen of nalatigheden van derden (anderen dan rechtstreeks gecontracteerd door Cushman & Wakefield anders dan als de opdrachtnemer van Opdrachtgever); of

(g) vertraging veroorzaakt als gevolg van de plicht te voldoen aan de vereisten van wet- en regelgeving (zoals anti-witwasonderzoeken,

voorvloeiende uit of in verband met een Opdrachtof een inbreuk of niet-nakoming daarvan, ongeacht hoe fundamenteel deze is (inclusief door nalatigheid of schending van een wettelijke verplichting), wanprestatie, onrechtmatige daad of anderszins. Partijen komen overeen dat alle leden (a) tot en met (g) hierboven afzonderlijke voorwaarden zijn.

11.3 Cushman & Wakefield's totale aansprakelijkheid die voortvloeit uit of ontstaat in verband met een Opdracht of eeninbreuk of een geval van niet-nakoming, ongeacht hoe fundamenteel deze is (inclusief door nalatigheid of schending van een wettelijke verplichting), wanprestatie, onrechtmatige daad of anderszins, zal in alle omstandigheden beperkt zijn tot een bedrag dat gelijk is aan het kleinste van de volgende bedragen:

(a) vijf (5) keer de door of namens de Opdrachtgever betaalde of te betalen Honoraria aan Cushman & Wakefield in verband met de Opdracht; of

(b) twee miljoen euro (€ 2.000.000).

11.4 Waar een Opdracht inhoudt dat Cushman & Wakefield wordt aangesteld als onderdeel van een projectteam, wordt, te allen tijde met inachtneming van artikel 11.2 en 11.3, aansprakelijkheid voor verlies en/of schade die voortvloeit uit,of

ontstaat in verband met de Opdracht, beperkt tot dat deel van het verlies en/of de schade van de Opdrachtgever waarvoor het billijk en rechtvaardig is te verlangen dat Cushman & Wakefield betaalt, rekening houdende met de mate van verantwoordelijkheid van Cushman & Wakefield daarvoor en op de basis dat:

(a) alle andere adviseurs en opdrachtnemers van de Opdrachtgever worden geacht contractuele verbintenissen te zijn aangegaan, op voorwaarden die niet minder verplichtend zijn dan die in de Opdracht zijn uiteengezet, tegenover de Opdrachtgever ten aanzien van de uitvoering van hun diensten in verband met het project;

(b) er geen uitsluitingen of beperkingen van aansprakelijkheid zijn, noch gezamenlijke verzekerings- of medeverzekeringsbepalingen tussen de Opdrachtgever en een andere partij waarnaar hierboven wordt verwezen; en

(c) ze worden geacht dat deel aan Opdrachtgever te hebben betaald dat rechtvaardig en billijk zou zijn te betalen met inachtneming van de omvang van de verantwoordelijkheid.

11.5 Na drie (3) jaar na de datum van de eindfactuur in verband met de Opdracht worden geen acties of procedures tegen Cushman & Wakefield gestart die voortvloeien uit of met betrekking tot de Opdracht of Documenten die ondertekend zijn in verband ermee.

11.6 Cushman & Wakefield zal tijdens de Opdracht en gedurende een periode van vijf (5) jaar na verstrekking van de eindfactuur door Cushman & Wakefield (of bij beëindiging van de Opdracht indien dit eerder is) een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten en aanhouden met een schadevergoedingslimiet van EUR 10 miljoen, te allen tijde op voorwaarde dat deze verzekering tegen commercieel redelijke tarieven en voorwaarden beschikbaar blijft, en behoudens gebruikelijke uitsluitingen en beperkingen van de reikwijdte en dekking op het moment van verlenging, samen met alle andere verzekeringen die in overeenstemming met de Toepasselijke Wet- en Regelgeving moeten worden aangehouden

11.7 In aanvulling op artikel 1.2, is Cushman & Wakefield niet verplicht te handelen als externe taxateur, zoals gedefinieerd in de Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD"), of gelijkwaardig onder de lokale wetgeving. Cushman & Wakefield verwerpt uitdrukkelijk elke verantwoordelijkheid of verplichtingen onder AIFMD en/of het equivalent ervan, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk door Cushman & Wakefield is overeengekomen. Waar Cushman & Wakefield waarderingsadvies biedt aan een entiteit die binnen het toepassingsgebied van de AIFMD valt ("Fonds"), zal de rol uitsluitend bestaan uit het leveren van waarderingen van onroerend goed dat in het bezit is van het Fonds. Verantwoordelijkheid voor de waarderingsfunctie voor het Fonds en de vaststelling van de nettovermogenswaarde van het Fonds, blijft bij anderen. Cushman & Wakefield's Document zal voor interne doeleinden aan het Fonds worden gericht en derden mogen zich er niet op verlaten. De totale aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield die voortvloeit uit een dergelijke instructie is hoe dan ook beperkt en in overeenstemming met deze Algemene Voorwaarden.

11.8 Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het beheer van een object dat het onderwerp van een Opdracht is en heeft geen andere verantwoordelijkheid (zoals onderhoud of reparatie) met betrekking tot het object. Noch zal Cushman & Wakefield aansprakelijk zijn voor eventuele schade die zich voordoet bij of aan een dergelijk object.

12. Beëindiging

12.1 Elke partij kan de Opdracht zonder reden te allen tijde opzeggen door middel van een schriftelijke kennisgeving, waarbij een opzegtermijn van ten minste dertig (30) dagen in acht dient te worden genomen.

12.2 Elke partij kan de Opdracht onmiddellijk opzeggen door middel van een schriftelijke kennisgeving indien de wederpartij:

(a) materieel tekortschiet in de uitvoering van de Opdracht en deze tekortkoming niet meer kan worden hersteld;

(b) materieel tekortschiet in de uitvoering van de Opdracht en deze tekortkoming verzuimt te herstellen binnen een termijn van dertig (30) dagen na de kennisgeving van de tekortkoming met het verzoek tot herstel daarvan (of, na het herstel hiervan een soortgelijke inbreuk pleegt binnen de daaropvolgende

(30) dagen); of

(c) de bedrijfsactiviteiten staakt of dreigt te staken, niet in staat is de schulden te betalen in de zin van de Nederlandse faillissementswet, een bestuurder, ontvanger, curator of manager benoemd wordt over de activa of een deel ervan, met schuldeisers in het algemeen een regeling aangaat of een uitspraak is gedaan of een besluit is genomen dat de organisatie wordt geliquideerd (anders dan ter bevordering van een regeling voor fusie als oplossing of reorganisatie als oplossing) of een soortgelijk of gelijkwaardig proces ondergaat in enig rechtsgebied dat (mogelijk) schade toebrengt aan de reputatie.

12.3 Cushman & Wakefield kan de Opdracht met onmiddellijke ingang ontbinden, zonder dat hiervoor een waarschuwing of ingebrekestelling is vereist, en de uitvoering van haar Diensten staken, door middel van een schriftelijke kennisgeving indien:

a) Opdrachtgever een factuur niet binnen een termijn van dertig (30) dagen na dagtekening van de factuur heeft voldaan;

b) er in de visie van Cushman & Wakefield sprake is geweest of mogelijk sprake zal zijn van een handelen of nalaten door Opdrachtgever dat schade heeft toegebracht c.q. zal toebrengen aan de reputatie van Cushman & Wakefield;

c) Opdrachtgever in het kader van de Opdracht de toepasselijke Anti-omkopingswetgeving, Sancties en Handelsbeperkingen of Wwft-wetgeving heeft geschonden of veroorzaakt heeft dat Cushman & Wakefield voornoemde wet- en regelgeving heeft geschonden;

d) Cushman & Wakefield redelijkerwijs mag aannemen dat de handelwijze van Opdrachtgever leidt tot mogelijke aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield onder de toepasselijke Anti-omkopingswetgeving, Sancties en Handelsbeperkingen of Wwft-wetgeving;

e) Opdrachtgever of diens directe of indirecte aandeelhouders kwalificeren als een Uitgesloten Persoon.

12.4 Onverminderd de overige rechten van Cushman & Wakefield onder de Opdracht, deze Algemene Voorwaarden en/of het toepasselijke recht, zal Opdrachtgever bij beëindiging van de Opdracht conform artikel 12.1, 12.2 of 12.3 aanCushman & Wakefield onmiddellijk het volgende betalen:

(a) Honoraria voor de Diensten die zijn geleverd (op een pro rata basis rekening houdend met de Honoraria die voor de voltooiing van de Opdracht moeten worden betaald, de verwachte duur van de volledige Opdracht en de Diensten die vóór de beëindiging zijn geleverd, tenzij anders vermeld);

(b) eventuele Kosten die gemaakt zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4, en marketingkosten die gemaakt zijn in overeenstemming met artikel 3.5, op of voor de effectieve datum van de beëindiging;

(c) in die gevallen waarin het recht wordt uitgeoefend door

Opdrachtgever, extra bedragen die in de Opdrachtbevestiging als verschuldigd wordenvermeld bij beëindiging; en

(d) verschuldigde rente conform het bepaalde in artikel 3.6.

12.5 Indien een partij, te goeder trouw, een beëindigingsrecht als bedoeld in dit artikel 12 uitoefent, is het eerst daaropvolgende nalaten of weigeren om alle of een van de huidige of toekomstige verplichtingen in verband met de Opdracht uit te voeren, geen overtreding van de Opdracht (tenzij het recht van opzegging voortvloeit uit niet nakoming).

13. Intellectueel Eigendom

13.1 Cushman & Wakefield en/of haar licentiegevers behouden al hun (intellectuele eigendoms)rechten en belangen in en op vervaardigde Dienstmaterialen en Cushman & Wakefield verstrekt hierbij aan Opdrachtgever een niet-exclusieve, niet-overdraagbare, niet-sublicentieerbare licentie om Dienstmaterialen te gebruiken voor zover noodzakelijk en met het oog op het verkrijgen van de Diensten. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het gebruik van Dienstmaterialen op een andere wijze dan voor het oorspronkelijk voorgenomen doel.

13.2 Opdrachtgever en/of haar licentiegevers behouden al hun (intellectuele eigendoms)rechten, het eigendom en hun belangen in en op de Opdrachtgever Materialen en Opdrachtgever verstrekt hierbij aan Cushman & Wakefield een wereldwijde, royalty-vrije, aan een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep overdraagbare licentie om de Opdrachtgever Materialen te gebruiken, kopiëren en wijzigen voor zover dit nodig is voor de levering van de Diensten aan Opdrachtgever dan wel voorhet nakomen van alle andere verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van de Opdracht**.**

13.3 Cushman & Wakefield en diens licentiegevers behouden al hun (eigendoms)rechten en belangen in en op de Cushman & Wakefield Materialen.

14. Niet-werving

14.1 Geen van beide partijen zal (behoudens met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij) direct of indirect een werknemer of opdrachtnemer die aan een Opdracht werkt voor de andere partij proberen weg te halen voor zichzelf en zal geen werk aanbieden aan een werknemer die aan een Opdracht werkt, gedurende eenperiode van zes (6) maanden na het einde van de betrokkenheid van die persoon bij een Opdracht. Dit verbiedtgeen der partijen om een dienstverband aan te bieden aan een werknemer of opdrachtnemer van de andere partij die heeft gereageerd op een advertentiecampagne die openstaat voor al diegenen die eropaf komen en niet specifiek gericht is op een van haar werknemers of opdrachtnemers.

14.2 In het geval dat een partij inbreuk maakt op artikel 14.1, heeft de wederpartij recht op een vergoeding door de ene partij van zes (6) maanden salaris of vergoedingen van de betrokken werknemer of aannemer. De partijen zijn het erover eens dat dit een eerlijke schatting is van de schade, rekening houdend met de kosten van werving en opleiding van personeel, en deze vergoeding wordt tussen de partijen op commerciële basis overeengekomen.

15. Kennisgevingen

15.1 Elke kennisgeving of andere informatie die door een van de partijen aan de andere wordt gegeven onder de voorwaarden van een Opdracht (een **Kennisgeving**), wordt gegeven door:

(a) overhandiging; of

(b) verzending via aangetekende post; of

(c) verzending per e-mail,

aan de andere partij op het adres dat vermeld is in artikel 15.4.

15.2 Elke Kennisgeving middels overhandiging wordt geacht te zijn gedaan op het moment van overhandiging.

15.3 Elke Kennisgeving die wordt verstuurd op de wijze zoals bepaald in artikel 15.1(b) die niet wordt teruggestuurd naar de afzender als niet geleverd, wordt geacht te zijn ontvangen op de derde dag nadat het op de post is gedaan. Bewijs dat de Kennisgeving op de juiste wijze was geadresseerd, vooraf betaald, geregistreerd en gepost, en dat deze niet teruggestuurd is naar de afzender, is voldoende bewijs dat de Kennisgeving naar behoren is ontvangen.

15.4 Het adres van beide partijen voor de doeleinden van dit artikel 15 (maar exclusief gerechtelijke procedures) zal het adres zijn van haar geregistreerde kantoor of hoofdkantoor, of een ander adres dat zij van tijd tot tijd schriftelijk aan de wederpartij heeft meegedeeld. Kennisgevingen aan Cushman & Wakefield moeten aan het Hoofd Juridische Zaken van Cushman & Wakefield worden geadresseerd om geldig te zijn.

15.5 Voor zover een Kennisgeving wordt gedaan als bedoeld in artikel 15.1(c):

(a) dient deze als PDF-bestand als bijlage bij een e-mail te worden verzonden, en niet als tekst van de e-mail zelf;

(b) dient de onderwerpregel van de e-mail duidelijk te vermelden dat de e-mail een Kennisgeving in verband met de Opdracht bevat;

(c) dient deze te worden verzonden aan (i) het meest recente e-mailadres dat de andere partij schriftelijk voor dit doeleinde heeft opgegeven en (ii) emea.contracts@cushwake.com; en

(d) elke Kennisgeving die wordt verzonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1(c) wordt, zo lang de afzender kan aantonen dat deze is verzonden en de afzender geen bericht heeft ontvangen dat deze niet is verzonden, geacht te zijn ontvangen op de dag van verzending, tenzij deze is verzonden op een dag die geen werkdag is, in welk geval de Kennisgeving geacht wordt te zijn ontvangen op de eerstvolgende werkdag.

16. Geen afstand, partnerschap of joint venture

16.1 Het doen van afstand van een recht in verband met een Opdracht (inclusief het recht tot het instellen van een rechtsvordering vanwege niet-nakoming) zal niet worden beschouwd als het afstand doen van enig ander of verder recht van gelijke of andere aard en is uitsluitend van kracht indien schriftelijk gedaan en rechtsgeldig ondertekend door een daartoe gemachtigde vertegenwoordiger van de betreffende partij. Het niet onmiddellijk verlangen van nakoming van de voorwaarden en bepalingen van de Opdracht, of het gunnen van tijd of andere coulance door een partij aan de andere partij wordt niet beschouwd als het aanvaarden van de niet-nakoming of het afwijken van of afstand doen van een recht in verband met de Opdracht, welke volledig van kracht en toepassing blijft.

16.2 De Opdracht kan niet zodanig worden uitgelegd of geïnterpreteerd dat een associatie, joint venture of partnerschap tussen partijen wordt gecreëerd of dat een partnerschapsverplichting of aansprakelijkheid wordtopgelegd aan beide partijen.

17. Force Majeure en Relief

17.1 Indien een van beide partijen wordt verhinderd in de nakoming van enigeverplichting voortvloeiend uit een Opdracht wegens omstandigheden die redelijkerwijs buiten de macht van die partij liggen (waaronder maar niet beperkt tot het niet kunnen leveren in verband met een gezondheidscrisis, waaronder epidemieën en pandemieën, ongeacht of er sprake is van overheidsmaatregelen), zal die partij ("**Claimende Partij**") zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is de ander hiervan schriftelijk in kennis stellen, waarbij de aard en omvang wordt vermeld van de omstandigheden die de betreffende partij verhinderen de verplichtingen na te komen.

17.2 Onder voorbehoud van kennisgeving van de Claimende Partij overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.1, zal deClaimende Partij niet aansprakelijk zijn voor een vertraging inde nakoming of een niet-nakoming van een dergelijke verplichting (behoudens enige betalingsverplichting die volledig van kracht blijft). De termijn voor nakoming wordt verlengd in evenredigheid met de mate waarin de vertraging of niet-nakoming te wijten is aan deze omstandigheden.

17.3 Indien de periode van uitstel of niet-nakoming langer duurt dan 30 dagen, treden partijen in goed vertrouwen gedurende een periode van 15 dagen met elkaar in overleg teneinde een oplossing te vinden en eventueel een aanpassing van de Opdracht overeen te komen. Indien partijen er niet in slagen binnen 15 dagen overeenstemming te bereiken, is de andere partij gerechtigd de Opdracht bij schriftelijke kennisgeving aan de Claimende Partij op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 30 dagen.

17.4 Indien de Opdracht wordt opgezegd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 17, is Cushman & Wakefield gerechtigd tot betaling van reeds door Cushman & Wakefield tot het moment van opzegging van de Opdracht uitgevoerde werkzaamheden.

17.5 Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield wordt vrijgesteld van nakoming van de bewuste verplichting in verband metde Opdracht, voor zover haar niet-nakoming of vertraging voortvloeit uit een Relief Event. Cushman & Wakefield heeft in deze gevallen recht op een redelijke verlenging van de tijd met betrekking tot de verplichting alsook het recht eventuele extra kosten die zijn gemaakt als gevolg van een Relief Event te verhalen.

18. Onwettigheid/Schendbaarheid

Indien een bepaling door een bevoegde rechter of instantie onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar wordt verklaard naar het recht van een rechtsgebied, of een wet is aangenomen die een bepaling onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar maakt naar het recht van een rechtsgebied, zal dit geen invloed hebben op of afbreuk doen aan de wettigheid, geldigheid of afdwingbaarheid van de resterende bepalingen betreffende een Opdracht, noch aan de wettigheid, geldigheid of afdwingbaarheid van deze bepaling naar het recht van een ander rechtsgebied.

19. Cessie

19.1 Het is geen enkele partij toegestaan om op enig moment zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij al haar rechten en/of verplichtingen met betrekking tot een Opdracht of een deel daarvan te cederen. Cushman & Wakefield kan onverminderd de vorige volzin al haar rechten en/of verplichtingen in verband met een Opdracht of een deel daarvan aan een andere entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Group cederen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

19.2 Elke Opdracht zal ten goede komen aan en bindend zijn voor de opvolgers van de partijen en de rechtsgeldige cessionarissen.

20. Nadere garantie

Elke partij zal te allen tijde vanaf de datum van de Opdrachtbevestiging, wanneer zulks van haar verlangd wordt, op haar eigen kosten, redelijke pogingen doen of zichredelijk inspannen om ervoor te zorgen dat alle nodige derden alle handelingen verrichten die vereist zijn om volledigte voldoen aan de voorwaarden van de Opdracht inclusief deuitvoering en levering van alle aktes en documenten.

21. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

21.1 Ingeval van een geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met een Opdracht, zullen partijen dit geschil te goeder trouw proberen op te lossen via mediation. Partijen mogen geen juridische procedure met betrekking tot een geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met een Opdracht starten voordat zij redelijke inspanningen hebben verricht om hun geschil via mediation op te lossen, met dien verstande dat het recht om een procedure aanhang te maken niet zal worden aangetast door deze vertraging.

21.2 Artikel 21.1 laat onverlet dat iedere partij op ieder moment het recht heeft om een kort geding procedure te starten.

21.3 Elke Opdracht en elk geschil of elke vordering die daaruit of in verband daarmee of in verband met het onderwerp of de totstandkoming ervan ontstaat (met inbegrip van niet-contractuele geschillen of vorderingen), wordt beheerst door Nederlands recht. De partijen onderwerpen zich, behoudens het bepaalde in de volgende volzin, aan de exclusieve bevoegdheid van de Nederlandse rechtbanken met betrekking tot en in verband met elke Opdracht en al de hieruit voortvloeiende geschillen of vorderingen. Het bepaalde in dit artikel doet niet af aan het recht van Cushman & Wakefield om in rechte op te treden tegen Opdrachtgever in het land van vestiging van Opdrachtgever, noch zal het instellen van een dergelijke rechtsprocedure in een of meer jurisdicties het recht van Cushman & Wakefield om in een andere jurisdictie een rechtsprocedure in te stellen beperken, ongeacht of een dergelijke procedure gelijktijdig wordt ingesteld, voor zover toegestaan volgens de wetten van die andere jurisdictie.

22. Rechten van derden

22.1 Voor zover verlies, schade of kosten worden geleden of gemaakt door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep, erkennen partijen en komen zij overeen dat dit verlies, deze schade of deze kosten worden beschouwd als het verlies, de schade of de kosten van Cushman & Wakefield, en dit verlies zal volledig verhaalbaar zijn op Opdrachtgever alsof het verlies, de schade of de kosten direct of rechtstreeks door Cushman & Wakefield is geleden.

22.2 Op voorwaarde dat de artikelen 3.3 en 22.1 geldig en volledig van kracht zijn en blijven, is geen bepaling in de Opdracht bedoeld ten behoeve van een derde te zijn en partijen hebben niet de intentie dat enige bepaling in de Opdracht afdwingbaar is door een derde, hetzij op basis van artikel 6:253 BW of anderszins. Indien artikel 22.1 om welke reden dan ook onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, dan zijn de rechten onder elke Opdracht afdwingbaar door enige entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep.

23. Volledige Overeenkomst

23.1 De Opdracht vormt de volledige overeenkomst en afspraken tussen partijen met betrekking tot de transacties die erdoor of in verband ermee worden overwogen alsmede de overige zaken die in de Opdracht worden genoemd en vervangt alle andere overeenkomsten of afspraken (schriftelijk of mondeling) tussen partijen die betrekking hebben op hetzelfde.

23.2 Iedere partij erkent en stemt ermee in zich niet te verlaten op, en geen rechtsmiddel te hebben met betrekking tot, een belofte,verzekering, verklaring, garantie, verbintenis of aanbod door een andere partij of enig ander persoon behoudens voor zover uitdrukkelijk opgenomen in de Opdracht. Het enige waarop Opdrachtgever zich kan beroepen in verband met een handeling of nalatigheid van Cushman & Wakefield betreffende of in verband met de Opdracht is contractbreuk.

24. Overig

24.1 Elke partij garandeert en verklaart dat zij bevoegd is partij te zijn bij de Opdracht en dat zij alle de benodigde toestemmingen en/of goedkeuringen heeft verkregen om dit te doen.

24.2 Opdrachtgever komt overeen dat Cushman & Wakefield gerechtigd is zich te verlaten op instructies die zijn gegeven door een werknemer of andere vertegenwoordiger van Opdrachtgever en elke persoon die aangeeft de bevoegdheid te hebben om dergelijke instructies te geven.

24.3 Wanneer de Opdrachtgever twee of meer personen zijn, is de aansprakelijkheid van deze partijen met betrekking tot de

Opdracht hoofdelijk.

24.4 Artikel 1.1, 2, 3, 4.2, 4.4, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 12.5 13 tot en met 16, 18 en 20 tot en met 24 van deze Algemene Voorwaarden zijn niet onderhevig aan beëindiging van de Opdracht.

24.5 Opdrachtgever gaat ermee akkoord en erkent dat de Opdracht een opdracht van Opdrachtgever aan Cushman & Wakefield is en dat Opdrachtgever geen recht zal hebben een vordering in te stellen tegen enig lid (partner), directeur, medewerker, agent of opdrachtnemer van Cushman & Wakefield of enig andere entiteit behorend tot Cushman & Wakefield Groep of een Cushman & Wakefield Gelieerde.

25. Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (“Wwft”)

25.1 Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de Opdrachtbevestiging dat hij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wwft. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de Opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft.

25.2 Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Cushman & Wakefield redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de Wwft.

Gustav Mahlerlaan 362 - 364

1077 ZX Amsterdam

Postbus 75456

1070 AL Amsterdam

Cushman & Wakefield Netherlands B.V.

(Version 1.0 – Feb. 2022)

CUSHMAN &
WAKEFIELD

UN Studio
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000

www.cushmanwakefield.nl