

OVEREENKOMST VAN GELDLENING

DE ONDERGETEKENDEN:

de besloten vennootschap **VW GSC B.V.**, gevestigd te (8441 EN) Heerenveen aan de K.R. Poststraat 101, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83264620, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar enig bestuurder Van Wijnen Noord B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar enig bestuurder de heer O.G. Faber, hierna te noemen: **“Geldneemster”**;

en

de **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, en kantoorhoudende te (8911 DH) Leeuwarden, aan het Oldehoofsterkerkhof 2, vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. S. van Haersma Buma, handelende ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders, nr. [invullen] d.d. 17 juni 2021, mede in verband met het besluit van de Gemeenteraad van Leeuwarden nr. [invullen] d.d. 7 juli 2021, hierna te noemen: **“Geldgeefster”**;

Geldneemster en Geldgeefster hierna ook gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**.

OVERWEGINGEN:

- Geldneemster ontwikkelt in het plangebied Gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur onder andere het voetbalstadioncomplex, onder andere bestaande uit een voetbalgedeelte (hierna te noemen: **“het Stadion”**), dat Geldneemster heeft verhuurd aan SC Cambuur-Leeuwarden B.V. (hierna te noemen: **“Cambuur”**) conform de huurkoopovereenkomst, aangehecht als **Bijlage 1** (hierna te noemen: **“de Huurkoopovereenkomst”**);
- Het uiteindelijk doel van de Huurkoopovereenkomst is dat Cambuur, na volledige betaling van het uit hoofde van die overeenkomst verschuldigde (in beginsel na betaling van de overeengekomen 40 jaarlijkse huurkooptermijnen, doch dit kan ook eerder zijn), eigenaar wordt van het Stadion.
- Geldneemster zal opdracht geven tot de bouw van het stadioncomplex, waaronder het Stadion, aan haar groepsvennootschap Van Wijnen Gorredijk B.V., tegen betaling van een aanneemsom;

- Geldneemster heeft Geldgeefster verzocht aan haar een geldlening te verstrekken ter financiering van een deel van de aanneemsom voor de bouw van het Stadion;
- Partijen zijn in overleg getreden over de financiering van de bouw van het Stadion conform de eisen en wensen van Cambuur zoals vastgelegd in de Huurkoopovereenkomst, waarover zij overeenstemming hebben bereikt;
- Geldgeefster is bereid, onder de navolgende in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden, een geldlening te verstrekken aan Geldneemster van in hoofdsom EUR 14.000.000,-- (zegge: veertien miljoen euro) (hierna te noemen: de **“de Geldlening”**) tegen een rentepercentage van 2,95% op jaarbasis;
- Partijen wensen de overeenstemming die zij hebben bereikt bij dezen schriftelijk vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. De Geldlening; looptijd; rente en aflossing

1.1 Geldgeefster leent hierbij aan Geldneemster, gelijk Geldneemster verklaart in leen te ontvangen van Geldgeefster, een bedrag van EUR 14.000.000,-- (zegge: veertienmiljoen euro). Betaling van het bedrag van EUR 14.000.000,-- door Geldgeefster aan Geldneemster vindt plaats als volgt:

- een bedrag van EUR 5.000.000,-- (zegge: vijf miljoen euro) wordt op 22 maart 2022 via tussenkomst van de notaris die de in artikel 6 bedoelde hypotheekakte verlijdt, door Geldgeefster aan Geldneemster betaald, mits alsdan de hypotheekakte door de notaris is verleden, de Huurkoopovereenkomst is ondertekend en de borgtocht, bedoeld in artikel 5.3 en 5.4 is ondertekend;
- het resterende bedrag van EUR 9.000.000,-- (zegge: negen miljoen euro) wordt in 10 gelijke termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw, door Geldgeefster aan Geldneemster betaald door overmaking op een door Geldneemster aan Geldgeefster op te geven bankrekeningnummer.

1.2 De Geldlening is aangegaan voor de duur van:

- de periode vanaf 22 maart 2022 tot de ingangsdatum van de Huurkoopovereenkomst (1 september 2023) (hierna te noemen: “de Aanvangsperiode”), te vermeerderen met:
- veertig jaren vanaf aanvang van de Huurkoopovereenkomst (1 september 2023) dan wel zoveel korter, indien Cambuur de overeengekomen huurkoopsom eerder volledig betaald heeft (hierna te noemen: “de Huurkoopperiode”).

- 1.3 Geldneemster is over (het onafgeloste deel van) de hoofdsom van de Geldlening een rentevergoeding verschuldigd. De rente bedraagt gedurende de Aanvangsperiode 0,75% per jaar. Betaling van de rente over de Aanvangsperiode dient door Geldneemster aan Geldgeefster op de ingangsdatum van de Huurkoopovereenkomst (1 september 2023) te worden voldaan. De rente over de hoofdsom bedraagt gedurende de Huurkoopperiode 2,95% per jaar. De betaling van rente en aflossing vindt vanaf 1 september 2023 plaats door middel van betaling van een vaste annuïteit van EUR 49.715,24 (zegge: negenenveertigduizend zeventienhonderdvijftien euro en vierentwintig cent) per maand. Het amortisatieschema wordt aangehecht als **Bijlage 2**. Betaling dient plaats te vinden voor het einde van de betreffende maand, voor het eerst voor het einde van de maand september 2023.

Artikel 2. Doel Geldlening

- 2.1 De Geldlening zal door Geldneemster uitsluitend mogen worden aangewend voor de financiering van het voetbaldeel van het te realiseren Stadion.

Artikel 3. Verstrekking van de Geldlening

- 3.1 De verstrekking van de Geldlening door Geldgeefster aan Geldneemster zal geschieden door girale overboeking op bankrekening van Geldneemster met nummer NL92 RABO 0371 5611 67 t.n.v. VW GSC B.V van Geldneemster, onder vermelding van “Geldlening Stadion Cambuur”, en wel uiterlijk op de in artikel 1.1 genoemde data, behoudens het hiervoor in artikel 1.1 eerste aandachtsstreepje vermelde bedrag, dat via de instrumenterend notaris ter beschikking wordt gesteld aan Geldneemster

Artikel 4. Vervroegde aflossing

- 4.1 Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing van de Geldlening is gedurende de looptijd van de Geldlening toegestaan zonder dat Geldneemster een boete in dat kader verschuldigd zal zijn. Indien Cambuur uit hoofde van artikel 1.11 van de Huurkoopovereenkomst een (geldige) vooruitbetaling en/of extra betaling doet, zal Geldneemster het bedrag dat Cambuur aan haar betaalt, volledig aanwenden ter vervroegde aflossing van de Geldlening. Na een dergelijke gedeeltelijke, eerdere aflossing van de Geldlening wordt de annuïteit herberekend voor de resterende looptijd conform het systeem van Bijlage 2 op basis van [1] het uitstaande bedrag van de lening na aflossing, [2] gelijkblijvende rente ad 2.95% per jaar en [3] de alsdan resterende looptijd van de lening.

Artikel 5. Zekerheden

- 5.1 Geldneemster verstrekt Geldgeefster – tot zekerheid voor de voldoening van de vorderingen van Geldgeefster op Geldneemster uit hoofde van de Geldlening zoals vastgelegd in deze onderhandse akte – een eerste recht van hypotheek op het registergoed zijnde – met

inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III. sub 3 van het hierna bedoelde concept van de Hypotheekakte – a) tot het moment van splitsing in appartementsrechten van het plangebied, de kadastrale percelen die tot het plangebied behoren en in eigendom toekomen aan Geldneemster en b) vanaf het moment waarop de betreffende splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden, het Stadion, in beide gevallen inclusief een eerste pandrecht op de vorderingen van Geldneemster uit hoofde van de Huurkoopovereenkomst, een en ander zoals nader omschreven in en conform het model van de Hypotheekakte (aangehecht als **bijlage 3**).

- 5.2 Voornoemd recht van hypotheek en de verpanding van de rechten uit hoofde van de Huurkoopovereenkomst worden verstrekt op 22 maart 2022 door het verlijden van de als bijlage 3 in concept aangehechte hypotheekakte door notaris mr. G. Mulder of zijn plaatsvervanger of een der andere notarissen van TRIP Advocaten Notarissen.
- 5.3 Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. verstrekt – tot zekerheid voor de voldoening van de vorderingen van Geldgeefster op Geldneemster uit hoofde van deze Geldlening aan Geldgeefster een borgstelling, een en ander zoals nader omschreven in en conform het model aangehecht als **Bijlage 4**.
- 5.4. Voornoemde borgstelling wordt op 22 maart 2022 via tussenkomst van de hiervoor genoemde notaris door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. verstrekt.

Artikel 6. Bewijs

- 6.1 Ten aanzien van alle verplichtingen die voor Geldneemster jegens Geldgeefster uit de Overeenkomst voortvloeien, strekken de boeken van Geldgeefster tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.

Artikel 7. Betalingen aan Geldgeefster

- 7.1 Alle betalingen aan Geldgeefster zullen geschieden door storting op of overschrijving naar haar bankrekeningnummer NL87 BNGH 028.50.04.867, onder vermelding van “Geldlening Stadion Cambuur”. Geldgeefster kan het bankrekeningnummer wijzigen door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan Geldneemster.
- 7.2 De betalingen zullen geschieden in wettig Nederlands betaalmiddel, zonder korting of verrekening en zonder kosten voor Geldgeefster. De ontvangen betalingen worden allereerst in mindering gebracht op de kosten, vervolgens van de rente en als laatste van de hoofdsom.
- 7.3 Betaling van de gelden die door Geldneemster aan Geldgeefster zijn verschuldigd zal plaatsvinden op zodanige wijze dat uiterlijk op de overeengekomen vervaldatum Geldgeefster daarover de volledige en vrije beschikking krijgt. Indien de vervaldatum een datum is die valt

op een zondag of een algemeen erkende feestdag, dan wordt de vervaldatum verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zondag of een algemeen erkende feestdag is.

Artikel 8. Directe opeisbaarheid Geldlening

8.1 Indien zich een of meer van de volgende opeisbaarheidsgronden (elke een **“Opeisbaarheidsgrond”**) voordoet, is het restant van de Geldlening en de nog niet betaalde verschuldigde rente onmiddellijk opeisbaar, zonder dat (behoudens voor het hierna onder sub a., c. en d. bepaalde) een betalingsherinnering, ingebrekestelling, kennisgeving of rechterlijke tussenkomst vereist is:

- a. een blijvende tekortkoming voor Geldneemster, zijnde een tekortkoming die voort blijft duren nadat Geldneemster in gebreke is gesteld, met inachtneming van een termijn van dertig dagen om alsnog na te komen, van één of meer verplichtingen uit hoofde van artikel 1 van deze overeenkomst;
- b. indien en zodra Geldneemster in staat van faillissement verkeert dan wel aan haar surseance van betaling wordt verleend;
- c. executoriaal beslag op het Stadion en/of de vorderingsrechten van Geldneemster jegens Cambuur uit hoofde van de Huurkoopovereenkomst en/of een naar het oordeel van Geldgeefster wezenlijk bestanddeel van Geldneemster, welk beslag niet binnen een door de Geldgeefster aan Geldneemster in een ingebrekestelling te stellen redelijke termijn is opgeheven;
- d. conservatoir beslag op het Stadion een, naar het oordeel van Geldgeefster, wezenlijk bestanddeel van de goederen van Geldneemster, indien voor de hoofdvordering terzake waarvan het conservatoir beslag werd gelegd, (i) een executoriale titel is verkregen en/of (ii) dat conservatoir beslag niet binnen een door de Geldgeefster aan Geldneemster in een ingebrekestelling te stellen redelijke termijn is opgeheven;
- e. ontbinding, liquidatie of verlies van rechtspersoonlijkheid van Geldneemster;
- f. een juridische fusie of splitsing door Geldneemster;
- g. het zich voordoen van één of meer van de hierboven onder a., b. of e. genoemde gebeurtenissen of omstandigheden ten aanzien van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.;
- h. een, naar het oordeel van Geldgeefster, wezenlijke verslechtering van de financiële positie van Geldneemster, die de Geldgeefster gegronde vrees geeft het door Geldneemster uit hoofde van de Geldlening aan Geldgeefster verschuldigde niet kan worden voldaan, welke wezenlijke verslechtering niet binnen een termijn van dertig dagen na een daartoe strekkende ingebrekestelling is weggenomen..

8.2 Geldneemster zal Geldgeefster, en tevens de borg, onverwijld middels aangetekend schrijven in kennis stellen indien en zodra één of meer feiten plaatsvinden welke ingevolge het in artikel 8.1 bepaalde de Geldlening opeisbaar doet zijn.; Geldgeefster heeft het recht alle maatregelen

te nemen die zij nuttig of nodig zal oordelen tot behoud of voor de uitoefening van haar rechten en/of verhaal van haar vorderingen.

Artikel 9. Kosten

- 9.1 Behoudens indien in deze overeenkomst anders is bepaald, draagt ieder der Partijen haar eigen kosten, waaronder begrepen de kosten betreffende het verstrekken van opdrachten aan externe adviseurs, betrekking hebbende op de totstandkoming van deze overeenkomst, alsmede alle kosten van maatregelen tot behoud of ter uitoefening van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, onverminderd het recht van de Geldgeefster op vergoeding van de kosten, bedoeld in artikel 6:96 lid 2 BW, alsmede op vergoeding van de werkelijke buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten bij verzuim van Geldneemster.

Artikel 10. Geen afstand

- 10.1 De uitoefening door Geldgeefster van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze rechten zullen worden uitgeoefend, is ter keuze van Geldgeefster (behoudens indien in deze overeenkomst anders is bepaald). Het niet uitoefenen van enig recht kan niet worden uitgelegd als zou Geldgeefster van dat recht afstand willen doen.

Artikel 11. Slotbepalingen

- 11.1 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake, dienen aanzeggingen en overige mededelingen aan Partijen verband houdende met deze overeenkomst te worden gedaan aan de in de preambule van deze overeenkomst genoemde adressen (of aan een zodanig ander adres als met inachtneming van dit artikel door een Partij aan de andere Partijen is meegedeeld) per aangetekende brief of per koerier, maar in ieder geval steeds ook per e-mail.
- 11.2 Het is geen van Partijen toegestaan deze overeenkomst of rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.
- 11.3 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd en/of aangevuld door een door beide Partijen ondertekende overeenkomst.
- 11.4 Deze overeenkomst, inclusief de bijlagen, bevat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de verstrekking van de Geldlening door Geldgeefster aan Geldneemster en treedt in de

plaats van alle eerdere schriftelijke en mondeling afspraken welke Partijen ter zake hebben gemaakt.

- 11.5 Geldneemster organiseert halfjaarlijks een overleg tussen Geldgeefster en Geldneemster, waarbij de financiële stand van zaken betreffende de Geldlening wordt besproken, met name op basis van de (half)jaarcijfers van Cambuur.
- 11.6 Geldneemster zal zich houden aan de in Nederland geldende algemene beginselen van goed ondernemingsbestuur en toezicht. Voor structuur- en/of statutenwijziging van Geldneemster zal Geldneemster de voorafgaande schriftelijke toestemming van Geldgeefster dienen te verzoeken, welke toestemming Geldgeefster niet mag onthouden om andere redenen dan dat dit haar positie als crediteur van Geldneemster zal verslechteren.

Artikel 12. Rechts- en forumkeuze

- 12.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Alle geschillen met betrekking tot alsmede verband houdende met dan wel voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Leeuwarden.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend.

Leeuwarden,

Leeuwarden,

VW GSC B.V.

Gemeente Leeuwarden

Naam: *de heer O.G. Faber*

Naam: *de heer mr. S. van Haersma Buma*

Functie: Directeur

Functie: Burgemeester

Bijlagen:

1. Huurkoopovereenkomst SC Cambuur
2. Amortisatieschema
3. Model hypotheekakte
4. Model borgstellingsakte