



## MEMORANDUM



### ZIB CROWDFUNDING B.V. inzake ZORGVASTGOED ZEELAND B.V. - Ziekenhuis Vlissingen

Financiering ten behoeve van Zorgvastgoed Zeeland B.V. voor de aankoop en revitalisatie van het vastgoed van het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis locatie Vlissingen.

Funding van de financiering minimaal groot € 10.600.000,- door middel van crowdfunding. Investeringsbedragen groot € 2.500,- of een veelvoud daarvan met een maximum van € 40.000,- (voor particuliere Geldgevers). Voor ondernemingen geldt geen maximum investeringsbedrag.



Middelburg, 12 oktober 2015

## INHOUDSOPGAVE

### Kernpunten Project: Zorgvastgoed Zeeland - Ziekenhuis Vlissingen

1. Inleiding.....	1
1.1. Bestudering van het gehele Memorandum	1
1.2. Aanwijzingen vooraf	1
1.3. Deelname	1
1.4. Overige voorwaarden	2
2. Initiatiefnemer: ZIB Crowdfunding .....	3
2.1. Officiële en handelsnaam	3
2.2. Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en regels	3
2.3. Aard van de activiteiten van de Initiatiefnemer	3
2.4. Crowdfunding als financieringsinstrument	3
2.5. Bestuurders Initiatiefnemer	3
2.6. Structuur	4
2.7. Beschrijving toezicht	5
3. Aanbieding .....	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Redenen voor het Aanbod	6
3.3. Bestemming gelden	6
4. Risicofactoren .....	6
5. Financieringsstructuur .....	10
5.1. Beschrijving van de totale financieringsopzet	10
5.2. Details totale financiering Geldnemer	11
5.3. Rente en aflossing crowdfunding	12
5.4. Voorwaarden voor financiering	14
5.5. Risico-classificatie	14
5.6. Aansprakelijkheid Geldgevers	15
6. Het Project .....	15
6.1. Revitalisatie	15
6.2. Het Vastgoed: de historie van het ziekenhuis aan de Koudekerkseweg	15
6.3. Een analyse van de markt: zorg anno 2020	16
6.4. De aankoop en revitalisatie: wie werken er samen?	17
6.5. Revitalisatie: wat gaat er gebeuren?	18
7. Investeringsbegroting en scenarioanalyse.....	20
7.1. Investeringsbegroting Project	20
7.2. Algemene uitgangspunten financiële aspecten	20
7.3. Toelichting kosten aankoop en revitalisatie	21
7.4. Plaatsingsvergoeding	22
7.5. Notaris- en adviseurskosten	22
7.6. Marketingkosten	22
7.7. Taxatiekosten en afsluitprovisie	22
7.8. Dienstverleners en vergoedingen	22
7.9. De geprognosticeerde cashflow van Zorgvastgoed Zeeland	22
7.10. Uitgangspunten cashflowprognose	23
8. Huurovereenkomst .....	23
8.1. Algemeen	23
8.2. Huurovereenkomst	23

8.3.	Huurder	24
8.4.	Contractovername bij faillissement	24
9.	Fiscale aspecten .....	24
9.1.	Algemeen	24
9.2.	Deelname door particulier	25
9.3.	Deelname door rechtspersonen	25
9.4.	Erf- en schenkbelasting	25
10.	Belangrijke informatie.....	26
10.1.	Inschrijving	26
10.2.	Storting Geldgevers	26
10.3.	Project is volgeschreven	27
10.4.	Verstrekken lening	27
10.5.	Niet volgeschreven	27
10.6.	Emissiekosten	27
10.7.	Informatievoorziening	27
10.8.	Klachten en geschillen	27
11.	Overige informatie .....	29
11.1.	Contactgegevens van de betrokken partijen	29
11.2.	Overige informatie	29
12.	Begrippenkader .....	30
13.	Bijlagen.....	33
I.	Algemene Voorwaarden ZIB Crowdfunding	
II.	Inschrijfformulier	
III.	Beleggersprofiel	
IV.	Geldleningsovereenkomst A	
V.	Geldleningsovereenkomst B	
VI.	Uitwerking cashflowprognoses	

## Kernpunten Project: Zorgvastgoed Zeeland - Ziekenhuis Vlissingen

- Het Project: Financiering van de investering door Zorgvastgoed Zeeland B.V. in de aankoop van de grond, het gebouw en de revitalisatie van het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis te Vlissingen. Totale investeringsbegroting, inclusief Bijkomende kosten € 20.600.000,-.
- Geldlening van minimaal € 10.600.000,- te verstrekken door Geldgevers via het crowdfundingplatform ZIB Crowdfunding, aan Zorgvastgoed Zeeland, ten behoeve van het Project. Voor het verschil van het totaal van de crowdfunding en de totale investeringsbegroting wordt door Zorgvastgoed Zeeland B.V. bancaire financiering aangetrokken.
- Het Vastgoed wordt door Zorgvastgoed Zeeland B.V. terug verhuurd aan Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis op basis van een Huurovereenkomst ingaande 1 januari 2016 met een looptijd van 17 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 10 jaar. De totale aanvangshuur bedraagt € 1.648.000,- op jaarbasis. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met 1,75%. Alle kosten van exploitatie, onderhoud en vervangingen zijn voor rekening van Huurder.
- Geldgevers kunnen investeren vanaf € 2.500,- of een veelvoud daarvan, met een maximale investering ad. € 40.000,- (voor particuliere investeerders). Voor rechtspersonen (B.V.) geldt geen maximum.
- Geldgevers betalen bij storting eenmalig 2% Emissiekosten. Deze kosten verhogen het te storten bedrag en worden niet meegenomen bij de berekening van rente. Er zijn geen jaarlijkse kosten voor de Geldgevers voor het crowdfundingplatform.
- Geldgevers ontvangen op de Geldlening een rente van 5% (op jaarbasis, enkelvoudig, vóór belasting). Rente wordt achteraf per kwartaal uitbetaald, voor het eerst per 31 maart 2016.
- Looptijd van de Geldlening is 17 jaar. Aflossingen jaarlijks per juli. Geldgevers hebben de mogelijkheid om zich jaarlijks aan te melden voor aflossing.
- De vorderingen uit hoofde van de Geldlening zijn niet verhandelbaar of overdraagbaar.
- ZIB Crowdfunding kwalificeert de investering in het Project volgens haar risicoclassificatie als C III: Offensief.
- Inschrijven is mogelijk tot 11 december 2015 via [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl) of via het kantoor van ZIB Crowdfunding in Middelburg. Storting per 16 december 2015.
- ZIB Crowdfunding B.V. heeft een ontheffing ontvangen van de AFM voor het bemiddelen in opvorderbare gelden als bedoeld in art. 4:3 Wft. ZIB Crowdfunding B.V. is opgenomen in het AFM register en staat onder toezicht van de financiële autoriteiten.

# 1. Inleiding

## 1.1. Bestudering van het gehele Memorandum

Iedere beslissing tot inschrijving en deelname als Geldgever bij ZIB Crowdfunding B.V. (hierna: ZIB Crowdfunding) voor de financiering van Zorgvastgoed Zeeland B.V. (hierna: Zorgvastgoed Zeeland) moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Memorandum, door degene die investeert.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) Geldgevers, te beperken. In hoofdstuk 4 van dit Memorandum zijn alle materiële risicofactoren omschreven. Indien deze risico's zich voordoen kan dit tot gevolg hebben dat de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Geldnemer worden uitbetaald en kan het zijn dat Geldgevers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Door het risicodragende karakter van deze financiering is het niet aan te raden dat een Geldgever deelneemt die zich niet kan permitteren zijn Geldlening geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Geldgever dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het beleggersprofiel, opgenomen als bijlage III bij dit Memorandum).

## 1.2. Aanwijzingen vooraf

Iedere Geldgever dient zich, naar de mening van de directie van ZIB Crowdfunding, bewust te zijn van de navolgende criteria:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Memorandum.
- Het betreft een risicodragende maar defensieve belegging.
- Aangeraden wordt niet deel te nemen met vreemd vermogen.
- U dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven).
- In het geval dat de rentevergoeding lager is dan verwacht en/of de aflossingen op de Geldlening niet of later worden betaald, dient u dit te kunnen compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten.
- De Geldlening is bestemd voor aankoop en renovatie van het in dit Memorandum beschreven Vastgoed.
- Het betreft een lange termijn belegging omdat de investeringshorizon zeventien jaar bedraagt.
- In het algemeen wordt aangeraden maximaal 20% van uw beleggingsportefeuille in vastgoed of in vergelijkbare projecten te beleggen.
- Aangeraden wordt uw investeringen in crowdfunding te spreiden over verschillende leningen.

## 1.3. Deelname

Deelname als Geldgever is mogelijk vanaf € 2.500,- per persoon of veelvouden daarvan, maximaal € 40.000,- per persoon (voor particuliere investeerders), exclusief 2% Emissiekosten. Voor rechtspersonen (B.V.) geldt geen maximum. Indien een Geldgever meer dan € 5.000,- in een lening wil investeren, wijst het platform actief op de risico's. De vorderingen uit hoofde van de Geldleningen zijn niet verhandelbaar of overdraagbaar. Op de verstrekte financieringen zijn de Algemene Voorwaarden ZIB Crowdfunding van toepassing (bijlage I van dit Memorandum).

Inschrijven als Geldgever is mogelijk tot en met 11 december 2015. ZIB Crowdfunding is bevoegd de inschrijvingstermijn te verlengen. Inschrijven kan via [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl) of door het insturen van het inschrijfformulier (bijlage II van dit Memorandum) met bijbehorende documenten, naar ZIB Crowdfunding, Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

#### 1.4. Overige voorwaarden

Op deelname als Geldgever is de geldleningsovereenkomst A van toepassing zoals opgenomen als bijlage IV bij dit Memorandum. De Geldgevers zijn niet aansprakelijk voor eventuele tekorten of schulden van ZIB Crowdfunding of Zorgvastgoed Zeeland. De Geldgevers kunnen maximaal de verstrekte Geldlening (inclusief Emissiekosten) verliezen.

De mogelijkheid om als Geldgever deel te nemen staat open voor zowel in Nederland woonachtige particulieren als aan in Nederland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap.

Niemand is gemachtigd in verband met inschrijvingen van Geldgevers zonder schriftelijke toestemming van de directie van ZIB Crowdfunding informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Memorandum zijn opgenomen.

## 2. Initiatiefnemer: ZIB Crowdfunding

### 2.1. Officiële en handelsnaam

De officiële naam van de Initiatiefnemer is ZIB Crowdfunding B.V. en als handelsnamen staan geregistreerd ZIB Crowd en ZIB Crowdfunding.

### 2.2. Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en regels

De Initiatiefnemer is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 13 mei 2015 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 63311682. ZIB Crowdfunding is statutair gevestigd aan de Grenadierweg 13 te (4338 PG) Middelburg, Nederland.

ZIB Crowdfunding voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht (Wft) stelt. De Initiatiefnemer heeft in dit kader het platform bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aangemeld en de benodigde ontheffing verkregen voor het bemiddelen in opvorderbare gelden, zoals bedoeld in artikel 4:3 Wft. De Initiatiefnemer staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

### 2.3. Aard van de activiteiten van de Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer is specifiek tot stand gebracht voor het oprichten en het exploiteren van het crowdfundingplatform. De Initiatiefnemer zal geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met crowdfunding te maken heeft. Het platform bemiddelt in leningovereenkomsten aan MKB ondernemingen.

ZIB Crowdfunding richt zich op verstrekken van financieringen in de zorgsector. Het eerste project betreft de financiering van de aankoop en revitalisatie van het Vastgoed van het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis te Vlissingen.

### 2.4. Crowdfunding als financieringsinstrument

Er bestaan diverse structuren die het financieren van vastgoed voor de particuliere investeerder aantrekkelijk maken. Naast bancaire financiering of commanditaire vennootschappen of een maatschap is crowdfunding een relatief nieuw financieringsinstrument. Crowdfundingplatforms worden opgericht om Geldgevers en Geldnemers bij elkaar te brengen zonder tussenkomst van banken. Voordeel is de directe vorm en flexibiliteit. De onderlinge afspraken tussen de Geldgevers, Geldnemers en het crowdfundingplatform worden vastgelegd in de Algemene Voorwaarden en geldleningsovereenkomsten.

De initiatiefnemers van ZIB Crowdfunding zijn de oprichters van Zeeland Investments Beheer te Middelburg. Deze onderneming is ruim 16 jaar actief als beheerder en Initiatiefnemer van beleggingsfondsen en beschikt daarvoor over een AIFMD vergunning en staat onder doorlopend toezicht van AFM en DNB. Zeeland Investments Beheer voert momenteel het beheer over 17 beleggingsfondsen (commanditaire vennootschappen), voornamelijk in recreatief vastgoed. De onderneming heeft ca. 2.500 beleggers en beheert ca. € 500 miljoen vermogen.

### 2.5. Bestuurders Initiatiefnemer

ZIB Crowdfunding is de Initiatiefnemer voor de bemiddeling in het aantrekken van opvorderbare gelden ten behoeve van Geldnemers. Het eerste project betreft een te verstrekken Geldlening aan Zorgvastgoed Zeeland.

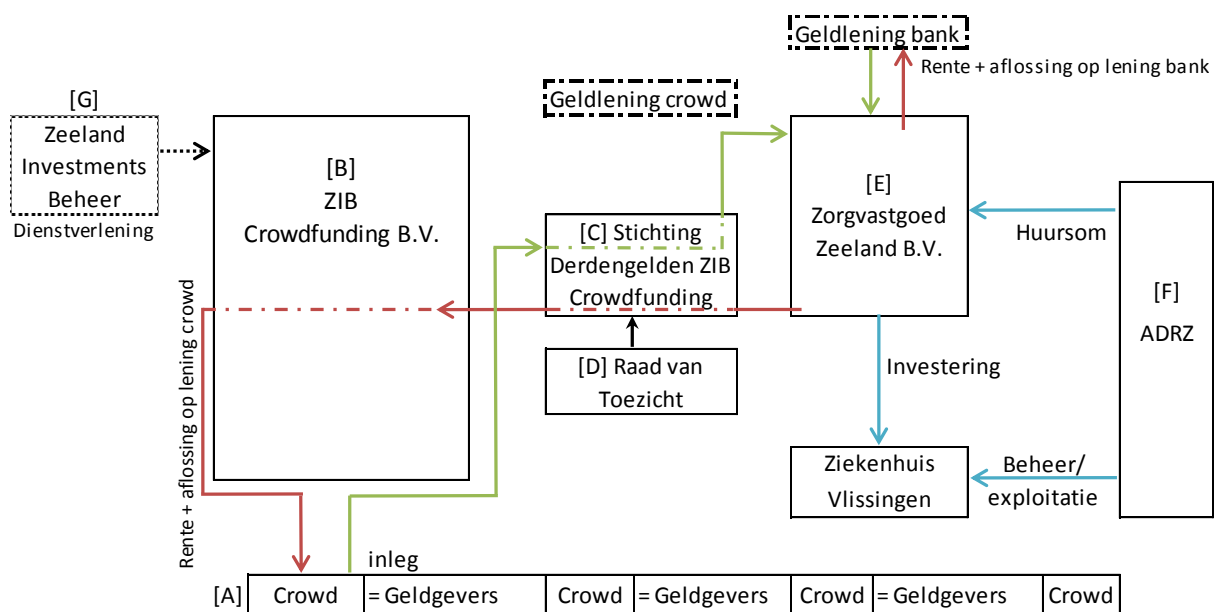
De dagelijkse leiding van ZIB Crowdfunding is in handen van mw. A.C. Oosterlinck-IJsebaert en dhr. J.F. van den Ouden.

Ten aanzien van de bestuurders van ZIB Crowdfunding geldt het volgende:

- Er zijn geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven.
- Er zijn geen bijzonderheden over eventuele faillissementen, surseances of liquidaties waarbij de bestuurders betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor door hen vervulde functies.
- Er zijn geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan de bestuurders het voorwerp waren en geen van de bestuurders is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid of in het kader van de bestuur, leidinggevende of toezichhoudende organen van een financiële instelling.
- Tussen de bestuurders van ZIB Crowdfunding bestaat geen familieband.

## 2.6. Structuur

ZIB Crowdfunding trekt opvorderbare gelden aan van investeerders en verstrekt een Geldlening aan Zorgvastgoed Zeeland ten behoeve van de aankoop en revitalisatie van het vastgoed van het ADRZ te Vlissingen. De structuur van het Project kan als volgt worden weergegeven:



### [A] Geldgevers

De particuliere investeerder die zijn privémiddelen beschikbaar stelt, dan wel de rechtspersoon die vanuit zijn onderneming zakelijk vermogen ter investering beschikbaar stelt, ter financiering van het Project (in dit geval de financiering van de aankoop en revitalisatie van het Vastgoed van ADRZ te Vlissingen).

### [B] Initiatiefnemer/Crowdfundingplatform: ZIB Crowdfunding

Statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op Grenadierweg 13 te 4338 PG Middelburg. Naar Nederlands recht tot stand gekomen en de akte van oprichting is op 13 mei 2015 verleden door VAD Notarissen NV te Rotterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63311682. De aandelen in ZIB Crowdfunding worden gehouden door Zilverput Investments B.V., Lateralis B.V., Sonate Holding B.V. en Maig Beheer B.V.



[C] Beheerder gelden: Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding

Statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op Grenadierweg 13 te 4338 PG Middelburg, is naar Nederlands recht tot stand gekomen en de akte van oprichting is op 18 september 2015 verleden door VAD Notarissen NV te Rotterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64150895. Tot bestuursleden van de Stichting zijn benoemd: J.F. van den Ouden Management B.V. (voorzitter), A.C. Oosterlinck-IJsebaert (secretaris) en T.W. van der Have Advies B.V. (penningmeester).

[D] Raad van Toezicht Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding

Als toezichtorgaan van de Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding is een Raad van Toezicht aangesteld. Tot bestuursleden van de Raad van Toezicht zijn benoemd: voorzitter mw. drs. K.M.H. Peijs (politica en voormalig commissaris van de Koningin van de Provincie Zeeland); vicevoorzitter dhr. G.R.J. van Heukelom (politicus en voormalig gedeputeerde van de Provincie Zeeland); secretaris dhr. L.L. Schoots (interim bestuurder zorgsector).

[E] Geldnemer/eigenaar Vastgoed: Zorgvastgoed Zeeland

Statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende op Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, is naar Nederlands recht tot stand gekomen en de akte van oprichting is op 20 mei 2015 verleden door De Zeeuwse Alliantie Notarissen te Goes en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63344017 en verwerft het eigendom van het vastgoed van ADZ en is de Verhuurder van het Vastgoed te Vlissingen. Bestuurder van de vennootschap is HEC Vastgoed B.V.

[F] Huurder/exploitant: Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis

Is de Huurder van het Vastgoed en exploitant van de ziekenhuis locatie te Vlissingen. De Stichting is gevestigd te Middelburg en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22063723. Mw. dr. C.A. Brandenburg is voorzitter van de Raad van Bestuur.

[G] Dienstverlener

Zeeland Investments Beheer (statutaire naam ZIB Investments Beheer BV) is op 16 april 1999 opgericht en levert diensten (beheer) aan ZIB Crowdfunding. De vennootschap is statutair gevestigd te Middelburg en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648. Bestuurders zijn mw. Y. J. Abdoun en dhr. H.J. van Koeveringe.

## 2.7. Beschrijving toezicht

ZIB Crowdfunding (en Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding) voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht stelt. De Initiatiefnemer staat onder toezicht van de Nederlandse toezichthouder de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten en beschikt over een ontheffing voor het bemiddelen in het aantrekken van opvorderbaar geld zoals bedoeld in art. 4:3 Wet op het financieel toezicht.

## 3. Aanbieding

### 3.1. Algemeen

ZIB Crowdfunding bemiddelt in het aantrekken van opvorderbaar geld, bijeen te brengen door Geldgevers om deze vervolgens als Geldlening te verstrekken aan Geldnemer Zorgvastgoed Zeeland.

### 3.2. Redenen voor het Aanbod

ZIB Crowdfunding initieert deze Geldlening aan Zorgvastgoed Zeeland ten behoeve van de koop en revitalisatie van de ziekenhuislocatie aan de Koudekerkseweg te Vlissingen met het oog op de noodzakelijke vernieuwing van de locatie en behoud van het aanbod van (ziekenhuis-)zorg op Walcheren. De ziekenhuislocatie wordt terug verhuurd aan het ADRZ.

Met deze sale-and-lease-back structuur realiseert het ADRZ een vernieuwde ziekenhuislocatie. Tegelijkertijd wordt hiermee ook een aanzienlijke besparing van huisvestingslasten in vergelijking met de huidige huisvestingskosten voor de locatie Vlissingen, gerealiseerd. Dit leidt tot een verbeterde totale exploitatie voor ADRZ.

Het verkrijgen van een passende bancaire financiering voor investeringen in vastgoed is de laatste jaren moeilijker geworden. Dat geldt ook voor financieringen in de zorgsector. Dat is de reden waarom gekeken is naar alternatieve financieringsbronnen. Financiering door middel van crowdfunding heeft meerdere voordelen. Een ervan is de flexibiliteit. Zodoende kan al op korte termijn een aanvang worden gemaakt met de verwerving en revitalisatie van het Vastgoed, waardoor ingebruikname in 2017 mogelijk is. Een ander voordeel is dat door middel van crowdfunding de bevolking van Zeeland gelegenheid wordt geboden mee te investeren in de ADRZ vestiging Vlissingen. Hierdoor wordt de betrokkenheid van deze 'zorgconsumenten' met het ziekenhuis versterkt. Daarnaast draagt de financiering door middel van crowdfunding bij aan verbetering van de onderhandelingspositie van Zorgvastgoed Zeeland ten opzichte van overige financiers, waaronder banken.

### 3.3. Bestemming gelden

Met de aan Zorgvastgoed Zeeland te verstrekken Geldlening wordt een gedeelte van de aankoop en revitalisatie van het Vastgoed aan de Koudekerkseweg te Vlissingen gefinancierd. Dit Vastgoed wordt door de Geldnemer gekocht van de huidige eigenaar en exploitant ADRZ en wordt vervolgens voor lange termijn (17 jaar) terugverhuurd. Deze Huurder zal het Vastgoed blijven gebruiken als locatie waar ziekenhuiszorg wordt aangeboden.

## 4. Risicofactoren

De directie van ZIB Crowdfunding is van mening dat de hieronder vermelde factoren de meest significante risico's vormen die verbonden zijn aan de verstrekking van een Geldlening ten behoeve van dit Project. Deze risico's kunnen elkaar versterken. De risico's zijn in algemene aard gelegen in de waardeveranderingen van het Vastgoed als gevolg van wijzigingen in vraag- en aanbodverhoudingen, algemene economische ontwikkelingen, (kwaliteit van) de Huurder, rentestand en inflatie. Het is echter niet uit te sluiten dat andere, niet beschreven risico's, zich op enig moment voordoen die van invloed zijn op het rendement en de vermogenspositie van de Geldnemer. ZIB Crowdfunding garandeert dan ook niet dat de opgenomen risicofactoren een volledig overzicht vormen van de potentiële risico's verbonden aan het verstrekken van een Geldlening.

De risico's van de te verstrekken financiering worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de geprognosticeerde cashflow en het rendement. Als gevolg hiervan kunnen de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de

Geldnemer worden uitbetaald en kan het zijn dat Geldgevers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Dit geldt voor alle hieronder genoemde risico's.

#### *Huurrisico*

Het huurrisico is onder meer het risico dat de Huurder (De Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis) haar verplichtingen uit de Huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen Verhuurder (Zorgvastgoed Zeeland) en Huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de Huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de Verhuurder wordt geaccepteerd. In dit kader heeft Zeeland Care B.V. (hierna: Zeelandcare) ermee ingestemd ingeval van een faillissement van Huurder alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst over te nemen.

#### *Debiteurenrisico*

Dit betreft het risico dat de Huurder niet aan de betalingsverplichting(en) jegens Verhuurder kan voldoen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement, uitwinnen hypotheekrechten, opzeggen van kredietfaciliteiten etc.- waardoor de Huurovereenkomst wordt ontbonden. In dit kader heeft Zeelandcare ermee ingestemd ingeval van een faillissement van Huurder alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst over te nemen.

#### *Ontwikkelingsrisico*

Bij de ontwikkeling, de bouw en de realisatie van het Vastgoed kunnen zich onvoorziene situaties voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan meerkosten in verband met (overheid)vergunningen, stakingen, fraude, extreme weersomstandigheden etc. Dit kan veelal niet alleen tot extra kosten, maar mogelijk ook tot vertraging van de bouw en de oplevering leiden. Alle budgetoverschrijdingen komen voor rekening en risico van de Geldnemer, Zorgvastgoed Zeeland. De realisatie van het Vastgoed geschiedt op basis van een koop- en aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn de garanties en aansprakelijkheden van Zorgvastgoed Zeeland opgenomen. Deze garanties en aansprakelijkheden zijn gelimiteerd in bedrag en tijd.

Er is nog geen definitieve keuze bepaald voor een aannemer die het project gaat realiseren. Er wordt op dit moment door Zorgvastgoed Zeeland met meerdere partijen gesproken over de uitvoering van de werkzaamheden. Zorgvastgoed Zeeland gaat ervan uit dat de aanbesteding van de te verrichten werkzaamheden passend is binnen de investeringsbegroting.

Zorgvastgoed Zeeland zal de financiering ten behoeve van de aankoop van de grond en gebouwen alsmede de kosten van de revitalisatie ineens ontvangen. Op haar beurt zal ZIB Crowdfunding een bankgarantie ontvangen ter grootte van de nog niet vervallen bouwtermijnen. Zodoende wordt het ontwikkelingsrisico beperkt.

#### *Renterisico*

ZIB Crowdfunding zal aan Zorgvastgoed Zeeland een Geldlening verstrekken waarvan de rente is verschuldigd gedurende de gehele duur van de Geldlening en vanaf het moment dat de Geldlening wordt verstrekt. De rente bedraagt 5% per jaar en staat vast voor de gehele Looptijd. Op deze Geldlening is derhalve voor Geldgevers geen sprake van een renterisico anders dan onder invloed van andere in dit hoofdstuk genoemde risico's.

Daarnaast wordt door een bancaire instelling aan Zorgvastgoed Zeeland een aanvullende Geldlening verstrekt voor de duur van 12,5 jaar. De rente op deze Geldlening is opgebouwd uit een opslag boven het 1-maands Euribortarief. Dit is een variabele rente. Op deze financiering is voor Zorgvastgoed Zeeland sprake van een renterisico. Er is in de prognoses rekening gehouden met een rente ad. 3,00% op jaarbasis.

#### *Onderhouds- en vervangingsrisico*

Bij Vastgoed is de staat van onderhoud van belang. Gegeven het feit dat het Vastgoed geheel gerevitaliseerd wordt en op basis van de Huurovereenkomst de onderhouds- en vervangingskosten voor rekening en risico van de Huurder komen, is dit risico gedurende de Looptijd van de Huurovereenkomst beperkt. Indien de Huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, komt het onderhoud en de vervanging voor rekening en risico van de Verhuurder.

#### *Aansprakelijkheidsrisico*

ZIB Crowdfunding en de Geldgevers zijn niet aansprakelijk voor handelingen van Geldnemer Zorgvastgoed Zeeland.

De aansprakelijkheid die Zorgvastgoed Zeeland heeft uit hoofde van de verhuur van het Vastgoed aan ADRZ is vanwege de 'triple-nett' Huurovereenkomst grotendeels uitgesloten.

#### *Inflatierisico*

In de prognose van Zorgvastgoed Zeeland is uitgegaan van inkomsten op basis van het uitdienen van de Huurovereenkomst met ADRZ. Daarin is geregeld dat de huur gedurende de gehele Looptijd jaarlijks met 1,75% zal worden geïndexeerd. Voor de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,0%) voor de komende jaren. De kosten die aan inflatie onderhevig zijn, kunnen uiteindelijk afwijken waardoor de cashflow van Zorgvastgoed Zeeland kan worden beïnvloed.

#### *Uittredingsrisico*

Mede vanwege regelgeving is verhandelbaarheid van de vorderingen van Geldgevers uitgesloten. Dit betekent dat de door de Geldgevers verstrekte financiering in beginsel voor de gehele duur (17 jaar) van de Geldlening vastligt. Door aflossingen zal het uitstaande saldo gedurende de looptijd van de Geldlening afnemen.

Ook is er sprake van een zogenoemd "lock-up risico". Dit is het risico dat de vorderingen vanwege de door Geldgevers verstrekte financieringen niet direct en op ieder gewenst moment zijn om te zetten in liquide middelen. Alleen doordat er sprake is van aflossingen worden de door de Geldgevers verstrekte financieringen beperkt liquide gemaakt.

De Geldgever kan zich aanmelden om voor (gedeeltelijke) terugbetaling van de Geldlening in aanmerking te komen (voor werkwijze zie Hoofdstuk 5.3). Het saldo van de van Geldnemer jaarlijks te ontvangen aflossing is het maximale bedrag dat voor terugbetaling aan Geldgevers beschikbaar is.

#### *Informatierisico*

Dit betreft het risico dat de door ZIB Crowdfunding, Zorgvastgoed Zeeland, en/of Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis verstrekte informatie onjuist en/of verouderd en/of onvolledig is. ZIB Crowdfunding heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van deze informatie.

#### *Juridisch risico*

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit Memorandum, is een groot aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen.

#### *Risico van projectwijziging*

ZIB Crowdfunding kan na verstrekking van de Geldlening worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, waarvan bij de samenstelling van dit Memorandum is uitgegaan, zijn gewijzigd. In het geval deze omstandigheden zich voordoen, zal ZIB Crowdfunding naar bevind van zaken handelen en alsnog naar beste kunnen meewerken aan de uitvoering van het

Project, op basis van de aldan nieuw ontstane uitgangspunten. Daarbij zal zoveel mogelijk gehandeld worden om de doelen, in de geest van hetgeen in dit Memorandum is vermeld, te realiseren.

#### *Exploitatierisico*

In de prognose is uitgegaan van inkomsten bij de Geldnemer Zorgvastgoed Zeeland op basis van het uitdienen van de Huurovereenkomst met ADRZ. Daarin is geregeld dat gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst de huur jaarlijks met 1,75% zal worden geïndexeerd. Voor de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (1,5%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow optreden tijdens de looptijd van de Geldlening.

#### *Onverzekerbare risico's*

Het risico bestaat dat natuurrampen, atoomreacties, vliegtuigrampen, oorlog, terreur, etc. het Vastgoed beschadigen en daarmee de verhuur- en/of verkoopopbrengsten vertragen of verminderen. Bovendien kan dit hoge herstelkosten met zich meebrengen of het Vastgoed geheel of gedeeltelijk vernietigen. Het Vastgoed wordt door de Huurder op de in Nederland gebruikelijke manier tegen deze risico's verzekerd. Verzekeringsmaatschappijen sluiten echter delen van deze risico's nadrukkelijk uit. Calamiteiten die niet of niet tegen marktconforme condities verzekeraar zijn, blijven (in)direct voor risico van de Geldnemer.

#### *(Rest)waarderisico*

Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. In de huurovereenkomst tussen Zorgvastgoed Zeeland en ADRZ is overeengekomen dat de Huurder aan het einde van de huurtermijn het recht heeft het Vastgoed te verwerven voor de oorspronkelijke koopsom. Vervreemding vóór het einde van de huurtermijn kan alleen geschieden indien Huurder heeft aangegeven geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht van koop zoals vastgelegd in de Huurovereenkomst.

Indien verkoop gedurende de huurtermijn noodzakelijk is, kan het zo zijn dat de opbrengst onvoldoende is om aan alle verplichtingen jegens Geldgevers te voldoen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkelingen, courantheid etc.

#### *Milieurisico*

Het is Geldnemer niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Vastgoed is verontreinigd met giftige, chemische, nucleaire en/of radiologische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging op grond van de nu geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of vergunningen aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Geldnemer heeft verklaard dat door daartoe bevoegde instanties geen verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoeks- en saneringsaanbevelen) aan het Vastgoed zijn voorgeschreven.

Het verlenen van een omgevingsvergunning of een "verklaring van geen bezwaar" is ter competentie van de overheid. Op basis van de huidige wetgeving garandeert Zorgvastgoed Zeeland dat de bodem voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt is.

#### *Wetgevingsrisico*

Een onzekere factor bij het investeren in Vastgoed is de politiek. Wijziging van bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad.

Voor zorgvastgoed zijn er bovendien specifieke wetgevingsrisico's als gevolg van wijzigingen in de regelgeving betreffende de financiering van de gezondheidszorg.

Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren gewijzigd zal worden. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de Geldnemer tot gevolg kunnen hebben.

#### *Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen*

In dit Memorandum worden toekomstverwachtingen gepresenteerd die zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 12 oktober 2015 ter beschikking staan van ZIB Crowdfunding. Iedere (potentiële) Geldgever dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. ZIB Crowdfunding heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit Memorandum aan te passen anders dan dat zij verplicht is volgens de van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

#### *Risico van belangenverstremeling*

In de samenwerking en de transacties met de bij ZIB Crowdfunding, Zorgvastgoed Zeeland en Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis betrokken partijen is niet uit te sluiten dat deze samenwerking en/of transacties kunnen leiden c.q. hebben geleid tot mogelijke belangenverstremeling (onder meer m.b.t. directievoering, stemgerechtigdheid, leveringen, verrichten van werkzaamheden etc.). Dergelijke samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Geldgevers opgave van redenen voor de anders dan marktconforme voorwaarden gedaan.

#### *Nederlandse economie*

Het is mogelijk dat, ten gevolge van gewijzigde economische vooruitzichten, een conjunctuurdaling en/of een overaanbod van gelijksoortig vastgoed, de (huur)prijzen zullen dalen. Daarnaast bestaat het risico dat de zorgconsument kiest voor andere zorgverleners.

#### *Spreidingsrisico*

ZIB Crowdfunding verstrekt een Geldlening in het Vastgoed dat verhuurd gaat worden aan ADRZ. Er is geen sprake van een gespreide belegging. Door deze beperkte spreiding lopen de Geldgevers risico.

#### *Valutarisico*

Doordat ZIB Crowdfunding een Geldlening verstrekt ten behoeve van Nederlands vastgoed en eventuele tegoeden in Euro worden aangehouden is er geen sprake van valutarisico.

Alle hierboven genoemde potentiële risico's kunnen van invloed zijn op de geprognosticeerde cashflow en het rendement van de Geldnemer. Als gevolg daarvan kunnen de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Geldnemer worden uitbetaald en kan het zijn dat Geldgevers minder rente krijgen of minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

## 5. Financieringsstructuur

### 5.1. Beschrijving van de totale financieringsopzet

De totale investering, inclusief Bijkomende kosten en werkkapitaal en onvoorzien, bedraagt € 20.600.000,- (inclusief BTW). Het is de ambitie van Initiatiefnemer hiervan minimaal € 10.600.000,- te funden door de Geldgevers via crowdfunding. Het verschil tussen de door Geldgevers bijeengebrachte Geldlening en de investeringsbegroting wordt aangevuld met een bancaire

financiering (maximaal groot € 10.000.000,-). De totale financiering wordt aangewend voor de aankoop van de grond, het gebouw en de uitvoering van de revitalisatie van het Vastgoed.

## 5.2. Details totale financiering Geldnemer

### *Crowdfunding*

Onderstaand de uitgangspunten van de financiering te verstrekken via ZIB Crowdfunding aan Zorgvastgoed Zeeland:

Geldlening Crowdfunding	minimaal € 10.600.000,-
Rentepercentage	5,00% (op jaarbasis, enkelvoudig, en niet cumulatief)
Rentevaste periode	17 jaar, tot 31 december 2033
Rentebetaling	per kwartaal achteraf, voor het eerst per 31 maart 2016
Aflossing	per jaar, voor het eerst per 30 juni 2016. Volgens de liquiditeitsprognose oplopend van € 150.000,- in de jaren 2016 tot 2020, daarna oplopend van € 200.000,- in 2021 tot € 300.000,- in 2027, en daarna snel oplopend tot € 2.850.000,- in 2032, of zoveel eerder als mogelijk op basis van de vrije cashflow van de Geldnemer.
Vervroegde aflossing	op aflossingsdatum jaarlijks mogelijk zonder boeterente uit de vrije cashflow van Geldnemer
Looptijd	17 jaar, tot 31 december 2033
Zekerheden	2 <sup>e</sup> hypotheek ten bedrage van de hoofdsom van de te verstrekken Geldlening op het Vastgoed ten behoeve van de Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding namens de Geldgevers, 2 <sup>e</sup> pandrecht op huurpenningen ten behoeve van de Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding namens de Geldgevers.

Geen rekening is gehouden met eerdere afwikkeling van de financieringen en/of tussentijdse vervreemding van het Vastgoed en/of herfinanciering door Geldnemer.

Geldnemer zal bij aflossing in jaar 17 ter finale aflossing het restbedrag herfinancieren of de opbrengst uit verkoop van het Vastgoed gebruiken om de laatste termijn van de aflossing te voldoen.

### *Bancaire financiering*

Zorgvastgoed Zeeland heeft inventariserende gesprekken gevoerd met meerdere banken (o.a. Rabobank en ABN AMRO Bank) over de aanvullend te verkrijgen bancaire financiering. Er is nog geen sprake van een definitieve financieringsaanbieding; partijen hebben wel aangegeven onder voorbehoud van definitieve goedkeuring, tegen onderstaande uitgangspunten een financiering te kunnen verstrekken. Zodra bekend is hoe groot de financiering is die via crowdfunding is gerealiseerd, worden definitieve afspraken voor de bancaire invulling vastgelegd.

Voorlopige uitgangspunten bancaire financiering:

Hypothecaire financiering	maximaal € 10.000.000,- of minder al naar gelang de hoogte van de crowdfunding
Geldverstrekker	een Nederlandse bancaire instelling
Kredietnemer	Zorgvastgoed Zeeland B.V.
Rentepercentage	gehanteerd is een rekenrente van 3%
Rentevaste periode	variabel tarief
Rentebetaling	per kwartaal achteraf
Looptijd	tot en met 31 december 2028
Aflossing	per halfjaar achteraf, op jaarbasis oplopend van € 375.000,- in 2016 tot € 750.000,- van 2017 tot 2023, en daarna verder oplopend

	tot € 975.000,- in 2027. In het laatste jaar 2028 wordt het saldo (ad. € 675.000,-) afgelost.
Afsluitprovisie	€ 30.000,- (eenmalig)
Zekerheden	1 <sup>e</sup> hypotheek minimaal ad. € 10.000.000,- op het Vastgoed, 1 <sup>e</sup> pandrecht op inventarissen, 1 <sup>e</sup> pandrecht op rechten en vorderingen uit Huurovereenkomst, verpanding (belangrijkste) rechten/vorderingen c.q. assurantiepenningen uit verzekeringspolissen, verpanding creditsaldo.
Niet-financiële covenants	no further indebtedness, no change of ownership/management, negative pledge, material adverse change clause, pari passu, cross default en niet-financieringsverklaring.

### 5.3. Rente en aflossing crowdfunding

#### *Rente*

~~Potentiële Geldgevers wordt deelname in (de financiering van) het Vastgoed aangeboden waarbij een rentevergoeding van 5% op jaarbasis (vóór belasting en enkelvoudig) over het pro resto saldo van de uitstaande Geldlening wordt toegezegd. De rente wordt per kwartaal achteraf betaald over het pro resto saldo van de Geldlening, voor het eerst per 31 maart 2016.~~

-

#### *Aflossing*

~~Voor zover de vrije cashflow het toelaat, zal de Geldnemer jaarlijks (per 30 juni) aflossen op de Geldlening. De eerste aflossing zal op 30 juni 2016 plaatsvinden. Op deze wijze wordt de gehele financiering gedurende de looptijd van 17 jaar terugbetaald.~~

-

#### *Aanmelden voor aflossing*

~~De Geldgever kan zich aanmelden om voor (gedeeltelijke) terugbetaling van zijn Geldlening in aanmerking te komen. (In de volgende scenario's is een rekenvoorbeeld uitgewerkt voor de werkwijze.)~~



**Aanvulling op paragraaf 5.3, Memorandum d.d. 12 oktober 2015**  
**ZIB Crowdfunding B.V.**  
**inzake Zorgvastgoed Zeeland B.V. – Ziekenhuis Vlissingen**

De tekst van paragraaf 5.3 is uitgebreid. Onderstaand treft u de gehele nieuwe tekst welke de oorspronkelijke tekst op pagina 12 vervangt.

### 5.3. Rente en aflossing crowdfunding

#### *Rente*

Potentiële Geldgevers wordt deelname in (de financiering van) het Vastgoed aangeboden waarbij een rentevergoeding van 5% op jaarbasis (vóór belasting en enkelvoudig) over het pro resto saldo van de uitstaande Geldlening wordt toegezegd. De rente wordt per kwartaal achteraf betaald over het pro resto saldo van de Geldlening, voor het eerst per 31 maart 2016.

#### *Aflossing*

Voor zover de vrije cashflow het toelaat, zal de Geldnemer jaarlijks (per 30 juni) aflossen op de Geldlening. De eerste aflossing zal op 30 juni 2016 plaatsvinden. Op deze wijze wordt de gehele financiering gedurende de looptijd van 17 jaar terugbetaald.

#### *Aanmelden voor aflossing*

De Geldgever kan zich aanmelden om voor (gedeeltelijke) terugbetaling van zijn Geldlening in aanmerking te komen. (In de volgende scenario's is een rekenvoorbeeld uitgewerkt voor de werkwijze.)

#### *Mogelijkheid voor integrale aflossing in 10<sup>e</sup> jaar*

De Geldgever wordt in het 10<sup>e</sup> jaar (2025) de mogelijkheid geboden zich aan te melden voor integrale aflossing van het pro resto saldo van zijn Geldlening. Deze extra aflossing is in aanvulling op de mogelijkheid voor jaarlijkse aanmelding voor (gedeeltelijke) terugbetaling. Deze aflossing vindt plaats per 1 juli 2025.

Met de extra aflossingsmogelijkheid kan de Geldgever in het 10<sup>e</sup> jaar beslissen om het gehele openstaande saldo van zijn Geldlening voor het project Zorgvastgoed Zeeland B.V.-Ziekenhuis Vlissingen, terugbetaald te krijgen.



#### Minder aanmelding

Wanneer er door Geldgevers een lager bedrag voor terugbetaling wordt aangemeld, dan er op basis van de aflossing van de Geldnemer beschikbaar is, wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag pro rata verdeeld over de overige Geldgevers.

Rekenvoorbeeld:	Bedrag Aflossing	Leningbedrag
Openstaand leningbedrag Geldnemer		€ 10.600.000
te ontvangen aflossing Geldnemer	€ 150.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer na aflossing		€ 10.450.000
Uitstaand leningbedrag Geldgevers voor terugbetaling		€ 10.600.000
Aangemeld door Geldgevers	€ 100.000	
Openstaand leningbedrag voor aflossing -/- aangemeld door Geldgevers		€ 10.500.000
Nog te verdelen aflossing	€ 50.000	
Per overige Geldgever wordt afgelost:		
€ 50.000/€ 10.500.000= 0,47##%		
Aflossing aan overige Geldgevers 0,47##% x € 10.500.000	€ 50.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer = Geldgevers		€ 10.450.000

#### Meer aanmelding

Bij teveel aanmelding wordt het bedrag beschikbaar voor aflossing pro rata verdeeld over de aangemelde Geldgevers.

Rekenvoorbeeld:	Bedrag Aflossing	Leningbedrag
Openstaand leningbedrag Geldnemer		€ 10.600.000
te ontvangen aflossing Geldnemer	€ 150.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer na aflossing		€ 10.450.000
Uitstaand leningbedrag Geldgevers voor terugbetaling		€ 10.600.000
Aangemeld door Geldgevers	€ 200.000	
Per aangemelde Geldgever wordt dan afgelost:		
€ 150.000/€ 200.000= 75% * het aangemelde bedrag per Geldgever		
75% * € 200.000	€ 150.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer = Geldgevers		€ 10.450.000

#### Geen aanmelding

Rekenvoorbeeld:	Bedrag Aflossing	Leningbedrag
Openstaand leningbedrag Geldnemer		€ 10.600.000
te ontvangen aflossing Geldnemer	€ 150.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer na aflossing		€ 10.450.000
Uitstaand leningbedrag Geldgevers voor terugbetaling		€ 10.600.000
Aangemeld door Geldgevers	€ 0	
Per Geldgever wordt dan afgelost:		
€ 150.000/€ 10.600.000= 1,41##%		
Aflossing aan Geldgevers 1,41##% x € 10.600.000	€ 150.000	
Openstaand leningbedrag Geldnemer = Geldgevers		€ 10.450.000

#### 5.4. Voorwaarden voor financiering

Voordat ZIB Crowdfunding (via Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding) de Geldlening aan Zorgvastgoed Zeeland kan verstrekken, dient de Geldnemer aan onderstaande voorwaarden voor de Geldlening te voldoen:

- beschikbaar zijn van definitieve en door alle partijen getekende koopovereenkomsten;
- beschikbaar zijn van definitieve aannemingsovereenkomst en sluitende investeringsbegroting;
- beschikbaar zijn van de door alle partijen getekende Huurovereenkomst;
- aan alle vergunningsvereisten wordt voldaan, zoals omgevingsvergunning, bouwvergunning, toestemming van bevoegde instanties;
- verkrijgen van een bankgarantie ten bedrage van de te verstrekken financiering, welke verlaagt tegelijkertijd met de vervallen bouwtermijnen;
- aantonen van verkrijging van gebruikelijke verzekeringen door de Geldnemer (CAR);
- verkrijgen van het recht van (tweede-) hypotheek ten bedrage van de hoofdsom van de te verstrekken Geldlening op het Vastgoed ten behoeve van de Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding namens de Geldgevers;
- verkrijgen van het recht van (tweede-) pandrecht op huurpenningen ten behoeve van de Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding namens de Geldgevers.

In de Algemene Voorwaarden alsook in de geldleningsovereenkomst tussen ZIB Crowdfunding en de Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding enerzijds en Zorgvastgoed Zeeland anderzijds (bijlage V van dit Memorandum), is vastgelegd wanneer de Geldlening opeisbaar is en welke stappen door de directie van ZIB Crowdfunding dienen te worden ondernomen indien de Geldnemer niet aan haar betalingsverplichtingen voldoet. Direct na het ontstaan van de betalingsachterstand gaat de directie van ZIB Crowdfunding in overleg met de Geldnemer. Daarna worden zowel de directie en RvT van de Stichting Dergengelden als ook de Geldgevers geïnformeerd over de situatie en mogelijke oplossingsrichtingen. De interne regelgeving van ZIB Crowdfunding is erop gericht de belangen van de Geldgevers zoveel als mogelijk te behartigen.

#### 5.5. Risico-classificatie

Bij de beoordeling en classificatie van dit Project is door ZIB Crowdfunding in samenwerking met (externe) deskundigen een analyse gemaakt op basis van historische exploitatiegegevens en meerjarenbegroting van de betreffende Geldnemer en Huurder. Bij de beoordeling is intensief samengewerkt met de controller van het ADRZ en de financieel analist van de Geldnemer.

Vanwege de specifieke branche activiteiten is het niet mogelijk gebruik te maken van een externe kredietbeoordelaar.

ZIB Crowdfunding kent meerdere risico-classificaties.

Risico Classificatie	Rente + Aflossing betaalbaar o.b.v. zekerheid%	Historische kasstroom	Laatste boekjaar	Prognose komend jaar	Toekomstige kasstroom
		I. (3,5%)	II. (4,5%)	III. (5,0%)	IV. (6,0%)
A: Defensief (3,5%)	100%	3,5%	4,0%	4,25%	4,75%
B: Behoedzaam (4,5%)	75-100%	4,0%	4,5%	4,75%	5,25%
C: Offensief (5,0%)	50-75%	4,25%	4,75%	5,0%	5,5%
D: Speculatief (6,0%)	<50%	4,75%	5,25%	5,5%	6,0%

Het Project Zorgvastgoed Zeeland is ingedeeld in risico-classificatie C III: Offensief.

- Op basis van inschatting van de marktwaarde is circa 50% van de te verstrekken financiering gedekt op basis van tweede hypothecaire inschrijving op het Vastgoed (C).
- De rente en aflossing op de financiering kunnen op basis van de cashflowprognose voor 2016 door de Geldnemer worden voldaan (III).

## 5.6. Aansprakelijkheid Geldgevers

De Geldgevers zijn niet aansprakelijk voor eventuele tekorten of schulden van ZIB Crowdfunding of Zorgvastgoed Zeeland. De Geldgevers kunnen maximaal de verstrekte Geldlening inclusief Emissiekosten verliezen.

## 6. Het Project

### 6.1. Revitalisatie

Revitaliseren komt uit het Latijn en betekent letterlijk “het opnieuw leven inblazen, weer op gang brengen”. Dit vat uitstekend het doel samen dat de Geldnemer nastreeft met her- en verbouw van het ADRZ locatie Vlissingen.

### 6.2. Het Vastgoed: de historie van het ziekenhuis aan de Koudekerkseweg

In de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw bestonden op Walcheren drie ziekenhuizen: het Gasthuis (Middelburg), het katholieke Sint Josephziekenhuis (Vlissingen) en het protestantse Bethesdaziekenhuis (Vlissingen). De eerste steen van het gebouw aan de Koudekerkseweg werd in 1930 gelegd door mevrouw E. Blum - de Niet, waarop een plechtige opening van het ziekenhuis in 1931 volgde door burgemeester Van Woelderden.

Door de geleden oorlogsschade waren de twee Vlissingse ziekenhuizen in de jaren '60 dringend aan vervanging toe. De plannen tot het bouwen van twee nieuwe ziekenhuizen werden voorkomen door Walcherse medici, met als gevolg dat beide ziekenhuizen in 1971 fuseerden onder de naam Bethesda-St. Joseph dat gevestigd werd in het voormalige Bethesdaziekenhuis aan de Koudekerkseweg. In 1974 werd de nieuwe aanbouw en daarmee officieel het nieuwe Vlissingse ziekenhuis Bethesda-St. Joseph officieel geopend door Prinses Margriet.



*Het Christelijk Bethesdaziekenhuis aan de Koudekerkseweg (1933) - collectie gemeentearchief Vlissingen, beschikbaar gesteld door Foto Dert Vlissingen*



*Bethesda-St. Josephziekenhuis na fusie en nieuwbouw (1972) - collectie gemeentearchief Vlissingen, beschikbaar gesteld door Foto Dert Vlissingen*

In 1984 ging ook het Middelburgse Gasthuis op in de fusie en ontstond het Ziekenhuis Walcheren, waarmee verdere nieuwbouw en renovatie plaatsvond. Hiervoor werd eerst een gedeelte van het oude gebouw gesloopt, zo werden onder andere het voormalige zusterhuis en administratiegebouw

afgebroken. In de loop van 1992 werd het ziekenhuis weer volledig in gebruik genomen in de vorm zoals wij deze vandaag de dag nog steeds kennen.



*Ziekenhuis Walcheren (1989) – collectie gemeentearchief Vlissingen, beschikbaar gesteld door Ruben Oreel*



*Het vernieuwde Ziekenhuis Walcheren (1995) – collectie gemeentearchief Vlissingen*

Op 1 januari 2010 fuseert het Ziekenhuis Walcheren met de Oosterschelde Ziekenhuizen, waaruit het huidige Admiraal De Ruyter Ziekenhuis werd gevormd met locaties in Vlissingen en in Goes. Onderdeel van het fusieplan was het sluiten van het ziekenhuis op de Koudekerkseweg en nieuwbouw in Middelburg. De nieuwbouwplannen die volgden, strandden achtereenvolgens op het zelfde probleem: het niet rond krijgen van de financiering. Met de plannen voor revitalisatie van de locatie te Vlissingen en financiering via ZIB Crowdfunding wordt hiervoor nu wel een passende oplossing geboden.

### 6.3. Een analyse van de markt: zorg anno 2020

Vanaf de jaren '50 is er een duidelijke ontwikkeling zichtbaar in het aanbod van ziekenhuiszorg. Fusies volgen elkaar op en ziekenhuizen worden steeds uitgebreider, complexer en daarmee duurder. De afgelopen jaren is de vraag naar ziekenhuiszorg in Zeeland echter afgenomen en zien we de zorgvraag verschuiven. Dit wordt veroorzaakt door meerdere factoren, waaronder de gewijzigde demografische samenstelling van de bevolking en een vraag naar meer laag complexe (chronische) zorg voor ouderen. De Zeeuwse bevolking krimpt op totaalniveau beperkt, maar de wijziging in demografische samenstelling brengt een wijziging in de zorgvraag met zich mee. Afname van de zorgvraag is onder andere te verklaren vanuit de goede ervaringen die de inwoners van Zeeland hebben met naburige grote ziekenhuizen buiten Zeeland.

In juni 2015 is de commissie Toekomstige Zorg Zeeland onder leiding van de heer V. Slenter met een verslag gekomen naar aanleiding van de opdracht van verzekeraar CZ om een regiovisie op te stellen over de huidige en toekomstige ontwikkelingen van de Zeeuwse zorg, inclusief de ziekenhuiszorg. Teneinde zorgdienstverlening te kunnen garanderen en daarmee samenhangend de leefbaarheid in de regio te waarborgen, stelt de commissie het noodzakelijk de zorg te organiseren op een schaal waarbij:

- de zorgdienstverlening beschikbaar blijft in de regio;
- de verschillende schaalniveaus van zorg op elkaar aansluiten;
- snelle toegang tot acute zorg gedurende het gehele jaar rendabel wordt georganiseerd.

Het centrale thema in het toekomstperspectief van de commissie is samenwerking in een keten. Deze samenwerking zal er voor zorgen dat burgers op een vloeiende manier geholpen worden als ze een gezondheidsprobleem hebben.

#### 6.4. De aankoop en revitalisatie: wie werken er samen?

Bij de revitalisatie van het ADRZ locatie Vlissingen wordt samengewerkt tussen Zorgvastgoed Zeeland, het ADRZ, de aannemer en Zeelandcare. Zorgvastgoed Zeeland (de Geldnemer) verwerft het bestaande ziekenhuisgebouw met aanbehoren en ondergrond en terrein aan de Koudekerkseweg voor een koopsom ad. € 5.000.000,- (dit betreft het gedeelte van het Vastgoed dat door ADRZ wordt teruggehuurd). De Geldnemer geeft opdracht voor de revitalisatie, uit te voeren door de aannemer, voor een aanneemsom begroot op € 15.100.000,-. Zeelandcare coördineert deze werkzaamheden. Het ADRZ (Huurder) sluit een huurcontract met Zorgvastgoed Zeeland voor de delen van het gebouw die gerevitaliseerd zijn. Een deel van het gebouw wordt niet teruggehuurd en blijft achter bij een andere vastgoed vennootschap.

De plannen van Zorgvastgoed Zeeland om het Vastgoed te Vlissingen te verwerven en terug te verhuren aan het ADRZ, sluiten volgens Initiatiefnemer aan bij het toekomstperspectief van de commissie Toekomstige Zorg Zeeland. Met de revitalisatie en inrichting van het ziekenhuis in Vlissingen voor het uitvoeren en verzorgen van “planbare zorg” en de geplande vestiging van een huisartsenpost (HAP), poliklinieken en twee operatiekamers, blijft de zorgdienstverlening beschikbaar op Walcheren en is efficiënte samenwerking met de hoofdlocatie van het ADRZ te Goes mogelijk.

De renovatie van het ziekenhuisgebouw wordt grotendeels gecoördineerd door Zeelandcare. Zeelandcare heeft ruime ervaring in het opzetten van centra voor planbare zorg en reeds verschillende renovatieprojecten succesvol gerealiseerd, waaronder de Victoriakliniek met OK-afdeling in het voormalig Zweeds Rode Kruis Ziekenhuis te Zierikzee. Verder coördineert Zeelandcare de activiteiten van het Medisch Wellness Centrum Zeeland in Goes, de Zorgboulevard te Vlissingen en alle dialysezorg boven de Westerschelde. Zeelandcare is in 2012 opgestart en kent inmiddels een rendabele exploitatie. Momenteel breidt Zeelandcare uit naar West-Brabant met locaties in Bergen op Zoom en Roosendaal.



## 6.5. Revitalisatie: wat gaat er gebeuren?

### Begane grond

Door de bestaande bouw aan de voorzijde van het gebouw te behouden, blijft het bekende aangezicht een karakteristiek onderdeel van het gerevitaliseerde ziekenhuis. Hierdoor is slechts beperkte nieuwbouw aan de voorzijde nodig en is er ruimte voor een grote en groene patio aan de voorkant. Groot verschil met de huidige situatie is dat de entree naar voren wordt gehaald, wat resulteert in een duidelijke en open entree. Aan de noordkant van het gebouw wordt ruimte voor 252 parkeerplaatsen gecreëerd.

Na binnenkomst vindt de bezoeker vanuit het atrium (het hart) automatisch zijn weg langs directe looplijnen naar alle onderdelen. In het gebouw wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de patiëntenstroom en de logistieke stroom. Alle poliklinieken (ca. 45) bevinden zich aan de linkerkant van het atrium op de begane grond en zijn toegankelijk door korte looplijnen. Logistieke diensten bevinden zich aan de rechterkant van het gebouw en kennen een eigen ingang. Ook de geplande huisartsenpost (HAP) vormt een zelfstandige unit met een eigen ingang.





## Eerste verdieping

Vanuit het atrium zijn door middel van een trap de ruim opgezette patiëntenkamers (20 eenpersoonskamers en 3 vierpersoonskamers) op de eerste verdieping toegankelijk. Een tweelaagse vide zorgt hier voor een hoeveelheid aan daglicht. Functieonderzoek bevindt zich direct nabij de trap op de eerste verdieping (korte looplijn). De OK-afdeling voorzien van twee operatiekamers blijft op de eerste verdieping in opzet gelijk.



Patiënten kunnen in het gerevitaliseerde ziekenhuis terecht voor diagnostiek (radiologie en functieonderzoek), poliklinische behandeling, dagbehandeling en klinisch verblijf. Er is geen spoedeisende zorg (SEH), maar wel is een huisartsenpost (HAP) voorzien. De intensieve zorg, het verloscomplex en de centrale sterilisatieafdeling worden overgeheveld naar de locatie in Goes.

### Samenvatting vergelijk oude en nieuwe situatie

- aantal vierkante meters: van 30.000m<sup>2</sup> naar 10.000m<sup>2</sup>;
- restauratieve voorzieningen worden uitbesteed;
- logistieke voorzieningen verminderd;
- van vier naar twee operatiekamers;
- er wordt een 'Healing environment' gecreëerd;
- de looproutes worden verkort;
- afname posities receptie en secretariaat;
- vermindering kosten door energiebesparende verbeteringen.

Het gedeelte dat onderdeel uitmaakt van financiering aan Geldnemer betreft de ziekenhuisruimte exclusief de geplande huisartsenpost (HAP) en commerciële ruimte (zie onderstaande tabel).

Voorziening	Bruto vloer-opp.vl (m <sup>2</sup> )
Entree en ontvangstgebied	709
Behandeling en diagnostiek (poliklinieken, PET/CT, functieonderzoek en hotlab)	3.904
Hotfloor (OK's en behandelkamers)	1.808
Verblijfplaatsen (bedden en dagbehandeling)	1.946
Algemene ondersteunende en medisch ondersteunende diensten	920
Kantoor en opleiding	600
<b>Totaal</b>	<b>9.887</b>

Bronnen:

- "Verslag van een verkenning: Grenzen slechten, de zorg in Zeeland", door J.F. de Beer (januari 2015)
- "Rapport Commissie Toekomstige Zorg Zeeland: Visie op zorg in zeeland in 2025", door Commissie Toekomstige Zorg Zeeland (juni 2015)
- "Encyclopedie van Zeeland 1982-1984", door Koninklijk Zeeuws Genootschap der Wetenschappen (1984)

## 7. Investeringsbegroting en scenarioanalyse

### 7.1. Investeringsbegroting Project

#### Investeringen (vrij op naam en incl. BTW)

Grond en gebouwen	€ 5.000.000
Bouwkosten (revitalisatie)	- 15.100.000
	€ 20.100.000

#### Bijkomende kosten

Plaatsingsvergoeding	€ 150.000
Notaris- en adviseurskosten	- 135.000
Marketingkosten	- 120.000
Taxatiekosten en afsluitprovisie	- 50.000
	€ 455.000
Werkkapitaal/onvoorzien	- 45.000
Totaal te financieren	€ 20.600.000

Geldlening te verstrekken via ZIB Crowdfunding	€ 10.600.000
Geldlening te verstrekken via Bank	€ 10.000.000
	€ 20.600.000

### 7.2. Algemene uitgangspunten financiële aspecten

Met de kosten van externe adviseurs, inclusief de kosten voor ZIB Crowdfunding is bij de bepaling van de geprognosticeerde cashflow rekening gehouden. De kosten verbonden aan de verwerving, realisatie en financiering van het Vastgoed komen voor rekening van Zorgvastgoed Zeeland. Alle kosten zijn inclusief BTW. Vanwege de aard van de activiteiten van de Huurder is omzetbelasting niet verrekenbaar.

### 7.3. Toelichting kosten aankoop en revitalisatie

Zorgvastgoed Zeeland verwerft de gronden en opstallen aan de Koudekerkseweg te Vlissingen voor een koopsom ad. € 5.000.000,- (dit betreft alleen het gedeelte dat ADRZ terughuurt). Alle benodigde vergunningen en toestemmingen voor de koop van het Vastgoed worden voor aanvang van de werkzaamheden verkregen, inclusief de toestemming van het College Sanering Zorginstellingen. Dit college beoordeelt de prijs en voorwaarden van de verkoop van door collectieve gelden gebouwd zorgvastgoed.

Zorgvastgoed Zeeland geeft opdracht voor revitalisatie van het gedeelte van het gebouw dat bestemd is om terug te verhuren aan ADRZ voor een totale opdrachtsom groot € 15.100.000,- (incl. BTW). De aannemer zal de werkzaamheden voor Zorgvastgoed Zeeland uitvoeren. De coördinatie van deze werkzaamheden wordt verricht door Zeelandcare. Iedere kostenoverschrijding komt voor rekening en risico van Zorgvastgoed Zeeland.

In de investering zijn begrepen: sloopkosten, bouwkundige werkzaamheden, installaties, terreininrichting, leges en verzekeringen. De inrichting van het ziekenhuis is voor rekening van ADRZ. Bij de bepaling van de hoogte van de investeringsbegroting zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- de (Bijkomende) kosten en reserveringen zijn voldoende gebudgetteerd;
- alle bedragen zijn inclusief BTW;
- de door Zorgvastgoed Zeeland verstrekte informatie is volledig en juist.

Wie de aannemer zal zijn voor uitvoering van de werkzaamheden is bij de totstandkoming van dit informatie memorandum nog niet bekend.

Het Vastgoed te Vlissingen is in samenspraak met vastgoedspecialisten en op basis van voor de branche geldende uitgangspunten gewaardeerd. Vanwege de specifieke bestemming en het feit dat het Vastgoed gedeeltelijk wordt gesloopt en deels een andere bestemming krijgt, is de waardering van het vastgoed alleen te maken op basis van een combinatie van meerdere waarderingsgegevens uitgaande van de actuele gegevens van het gebruik en het huurcontract.

Deze gegevens zijn:

- Grondwaarde. De gemeente Vlissingen hanteert standaard grondprijzen afhankelijk van de bestemming van de grond. Op basis van de grondprijs voor het gebruik 'maatschappelijke doeleinden' is de waardering van het Vastgoed € 3.456.184,-.
- Inschatting waardebepaling bij verhuur. Bij de waardering is gerekend met de volgende uitgangspunten:
  - o totale investering € 20.600.000,-;
  - o huursom van € 1.648.000 op jaarbasis, met index van 1,75% per jaar;
  - o looptijd financiering en verhuur 17 jaar;
  - o restwaarde grond conform grondprijsbeleid Gemeente Vlissingen;
  - o inclusief onderhouds- en beheerkosten;
  - o rekeninghoudend met een disconteringsvoet van 8%.
- Op basis van deze uitgangspunten komt de inschatting van de waarde bij verhuur uit op ca. € 22.000.000,-.

Dit is een inschatting gemaakt op basis van de op het moment van samenstellen van dit Memorandum beschikbare informatie. Geldnemer laat deze waardebepaling na gereedkomen van de revitalisatie toetsen door een externe taxateur.

#### 7.4. Plaatsingsvergoeding

De plaatsingsvergoeding ad € 150.000,- komt ten gunste van ZIB Crowdfunding. Deze vergoeding wordt na verstrekking van de Geldlening in rekening gebracht bij de Geldnemer en dient ter dekking van de kosten van de werkzaamheden vanwege het voeren van de onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het (mede) arrangeren van de financieringen, het bemiddelen voor de opvorderbare gelden van de Geldgevers en het uitwerken van de transactie en de diverse overeenkomsten.

#### 7.5. Notaris- en adviseurskosten

De notaris- en adviseurskosten, in verband met de totstandkoming van ZIB Crowdfunding inclusief de procedure voor de benodigde ontheffingen. De kosten zijn begroot op € 135.000,- en bestaan uit de kosten van de notaris en diverse adviseurs waaronder accountants, fiscalisten en corporate finance adviseurs.

#### 7.6. Marketingkosten

De eenmalige Marketingkosten betreft kosten voor advertenties, drukwerk, en overige reclame uitingen (waaronder TV commercial), en media begeleiding ten behoeve van de promotie van ZIB Crowdfunding voor het Project.

#### 7.7. Taxatiekosten en afsluitprovisie

Dit betreffen de kosten voor de waardering van het Vastgoed door een taxateur alsmede de provisies voor te sluiten bancaire financiering.

#### 7.8. Dienstverleners en vergoedingen

Als vergoeding voor het initiatief ontvangt ZIB Crowdfunding:

- 1) van de Geldnemer:
  - a) 1% van de te verstrekken Geldlening als eenmalige vergoeding;
  - b) 0,5% van de totale investeringsbegroting van het Project als doorlopende jaarlijkse vergoeding.
- 2) van de Geldgevers:
  - a) 2% van de door de Geldgevers te verstrekken financiering als eenmalige vergoeding (emissievergoeding).

#### 7.9. De geprognosticeerde cashflow van Zorgvastgoed Zeeland

In bijlage VI van dit Memorandum treft u drie scenario's betreffende de geprognosticeerde cashflow van Zorgvastgoed Zeeland gedurende de gehele looptijd van de crowdfunding financiering (17 jaar).

De geprognosticeerde cashflow wordt gepresenteerd in drie scenario's. De variatie betreft de hoogte van de financiering die via ZIB Crowdfunding wordt verstrekt aan Geldnemer:

- scenario 1: crowdfunding ad. € 10.600.000,-;
- scenario 2: crowdfunding ad. € 13.100.000,-;
- scenario 3: crowdfunding ad. € 15.600.000,-.

In alle scenario's wordt de gehele financiering afgelost gedurende de Looptijd. De aflossingen nemen toe naarmate de Looptijd vordert. De laatste termijn wordt voldaan uit de verkoop of herfinanciering van het Vastgoed. Vanwege de totale investering is het te verwachten dat de resterende aflossingstermijn alsdan ruimschoots kan worden voldaan.

## 7.10. Uitgangspunten cashflowprognose

Voor de prognose van de exploitatie van de Geldnemer zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- een Geldlening door ZIB Crowdfunding van € 10.600.000,- of meer (zie de 3 scenario's);
- aanvangsdatum voor de prognoses is 1 januari 2016;
- calculatie op basis van 17 jaar;
- de aanvangshuur bedraagt € 1.648.000,- per jaar en wordt gedurende de gehele looptijd jaarlijks geïndexeerd met 1,75%;
- de huur wordt op tijd en geheel voldaan;
- de huur wordt vanaf 1 januari 2016 ontvangen;
- een rente voor de Geldlening via ZIB Crowdfunding bedraagt 5%;
- rentebetaling op de Geldlening per kwartaal achteraf geschieden;
- aflossing op de Geldlening per jaar achteraf, voor het eerst per 30 juni 2016;
- voor de kosten die niet gefixeerd zijn wordt rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 1,5%;
- de beheervergoeding bedraagt 0,5% over het saldo van de investeringsbegroting gedurende de looptijd van de Geldlening;
- het werkkapitaal en de (vrije) cashflow van Zorgvastgoed Zeeland zijn voldoende om aan de verplichtingen van de Geldlening te voldoen;
- geen rekening is gehouden met de gevolgen van eventuele calamiteiten zoals vermeld in hoofdstuk 4 van dit Memorandum;
- er is rekening gehouden met het verschuldigd zijn van vennootschapsbelastingen in Nederland voor Zorgvastgoed Zeeland.

## 8. Huurovereenkomst

### 8.1. Algemeen

Zorgvastgoed Zeeland verkrijgt, bij ontvangst van de Geldlening, de juridische en economische eigendom verkrijgen van het Vastgoed. De Geldnemer gaat met ingang van 1 januari 2016 een Huurovereenkomst aan met Stichting Admiraal de Ruyter Ziekenhuis.

In de Huurovereenkomst is onder meer opgenomen dat alle onderhoudskosten, vervangingen, belastingen, exploitatiekosten, eigenaarlasten en verzekeringspremies voor rekening van de Huurder komen. Voor risico van Zorgvastgoed Zeeland blijven calamiteiten die niet of niet tegen marktconforme condities verzekeraar zijn. De volledige inhoud van de Huurovereenkomst is bekend bij de Initiatiefnemer.

### 8.2. Huurovereenkomst

De Huurovereenkomst heeft een looptijd van zeventien jaar tot 2033. Daarna hebben partijen de mogelijkheid om de Huurovereenkomst met tien jaar te verlengen. De aanvangshuur bedraagt € 1.648.000,- (op jaarbasis). De Huurovereenkomst wordt jaarlijks geïndexeerd (voor het eerst op 1 januari 2017) met een vast percentage van 1,75%. De huur is in halfjaarlijkse termijnen vooraf op 30 juni en 31 december verschuldigd, voor het eerst op 1 januari 2016.

In de huurovereenkomst tussen Zorgvastgoed Zeeland en ADRZ is overeengekomen dat de Huurder tot uiterlijk jaar 14, te rekenen vanaf 1 januari 2016, het recht heeft om het Vastgoed te verwerven bij het einde van de looptijd van de huurovereenkomst, tegen de oorspronkelijke koopsom van de grond en gebouwen.

Ten tijde van de samenstelling van dit Memorandum is de Huurovereenkomst nog niet door partijen getekend. Zorgvastgoed Zeeland gaat ervan uit dat deze voor 1 januari 2016 op basis van bovenomschreven uitgangspunten wordt gesloten.

### 8.3. Huurder

De huursom die ADRZ gaat betalen bedraagt bij aanvang € 1.648.000,- per jaar. Daarnaast draagt ADRZ zelf de exploitatiekosten en onderhoudslasten voor het gehuurde deel. De totale huurkosten en exploitatielasten voor ADRZ worden begroot op ca. € 5.000.000,-. De huidige eigendomslasten (vóór revitalisatie) bedragen € 7.500.000,- per jaar. Door de sale-and-lease-back oplossing is het dus mogelijk het deel van het pand dat gebruikt wordt te revitaliseren en tegelijkertijd jaarlijks € 2.500.000,- op huisvestingslasten te besparen. Een deel van deze besparing betreft de verbetering van installaties waardoor fors bespaard wordt op de energielasten, en daarnaast de beperking van het aantal te huren m<sup>2</sup>. Deze besparing leidt voor geheel ADRZ tot een goede stap naar een stevige positieve exploitatie. Voor geheel 2015 wordt door het ADRZ een positief resultaat begroot. Dit is ook voor 2016 zo, echter nog wel afhankelijk van de definitieve tarieven van zorgverzekeraars. De afspraken met de zorgverzekeraars voor 2016 worden de komende maanden vastgelegd. De insteek van zowel ADRZ als de zorgverzekeraars (met regiokantoor CZ voorop) is om afspraken voor langere termijn vast te leggen in plaats van de huidige contractering per jaar.



### 8.4. Contractovername bij faillissement

Zeeland Care B.V. te Goes garandeert aan Zorgvastgoed Zeeland dat zij alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst zal overnemen en voortzetten (onder dezelfde voorwaarden en condities) indien de betreffende Huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Een en ander is uitgewerkt in een aanvullende overeenkomst tussen partijen.

## 9. Fiscale aspecten

### 9.1. Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA ZuidWest te Zierikzee en Goes en geldt voor inwoners van Nederland en voor degenen die -op grond van de wettelijke fictie in de fiscale

wetgeving- geacht worden in Nederland te wonen. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 1 september 2015. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Geldgevers.

Onderstaand volgt dan ook een korte uiteenzetting van de fiscale aspecten als Geldgever. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelastingaspecten betreft, van uitgegaan dat de Geldgevers in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die de vordering uit hoofde van de verstrekte Geldlening tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen (Box III) kunnen rekenen.

Deze informatie is echter van algemene aard en geïnteresseerden die willen deelnemen als Geldgever wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deze deelname op hun persoonlijke positie.

## 9.2. Deelname door particulier

### Inkomstenbelasting

Vorderingen uit hoofde van verstrekte Geldlening door in Nederland wonende natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in Box III (inkomen uit sparen en beleggen), behoudens uitzonderingen. In Box III is over de bezittingen minus de schulden van de Geldgever vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Geldgever is echter enkel vermogensrendementsheffing verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2015 per belastingplichtige € 21.330,-. Het heffingsvrije vermogen van de "partner" kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen thans € 42.660,- bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de Geldgevers in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement van 4% over de waarde in het economisch verkeer van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de verstrekte Geldlening op 1 januari van enig jaar. Het hanteren van een forfaitair rendement heeft tot gevolg dat er niet geheven wordt over de reële opbrengsten, ook als die hoger of lager zijn dan de genoemde 4%. Daar staat tegenover dat er geen ruimte is voor een aftrek van kosten, zoals bijvoorbeeld financieringsrente.

Over het forfaitaire rendement van 4% is 30% inkomstenbelasting verschuldigd, zodat per saldo over de waarde van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de verstrekte Geldlening (eventueel na aftrek van de daarop betrekking hebbende schulden en het heffingsvrije vermogen) 1,2% wordt geheven.

Het kabinet heeft plannen om voor 2016 het forfaitair rendement aan te passen. Tot op heden zijn deze plannen nog niet door beide Kamers, derhalve zijn exacte bedragen nog niet bekend.

## 9.3. Deelname door rechtspersonen

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt als Geldgever, wordt het totale rendement van de Geldgever aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen. In 2015 bedraagt het tarief 20% voor de eerste € 200.000 en 25% over het meerdere.

## 9.4. Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een Geldgever (natuurlijk persoon), wordt de vordering in de heffing van de Nederlandse erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De hoogte van het tarief evenals de toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap en de omvang van de nalatenschap.

De hierboven beschreven fiscale gevolgen beogen slechts een algemeen kader te schetsen. Individuele situaties dienen door de Geldgevers met de eigen fiscale adviseur of met WEA ZuidWest te Zierikzee en Goes te worden afgestemd.

## 10. Belangrijke informatie

### 10.1. Inschrijving

De inschrijving loopt tot en met 11 december 2015. Op de website van ZIB Crowdfunding [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl) wordt de voortgang van inschrijvingen getoond.

Inschrijven is mogelijk via [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl) of via het kantoor van ZIB Crowdfunding, telefonisch te bereiken op 0118 - 65 22 75.

Voor deelname registreert de Geldgever zich via [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl). Bij registratie als investeerder wordt een persoonlijke account aangemaakt en worden de volgende gegevens gevraagd:

- a. naam, adres, woonplaats
- b. geboorteplaats en -datum
- c. telefoon, e-mail
- d. IBAN-gegevens
- e. kopie geldig legitimatiebewijs
- f. beleggersprofiel
- g. hoogte gewenste investering
- (h. uittreksel Kamers van Koophandel)

Bij aanmelding van een rechtspersoon wordt verzocht een uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel te verstrekken. Op basis van de gegevens uit het uittreksel zal de handelingsbevoegdheid worden onderzocht.

Door het invullen van een inschrijfformulier geeft de investeerder aan welk bedrag hij wil inleggen. Minimum inleg is € 2.500,-. Bij wettelijke regelgeving is bepaald dat particuliere investeerders, per persoon, maximaal € 40.000,- mogen investeren via het platform ZIB Crowdfunding. Voor rechtspersonen (B.V.) geldt geen maximum.

Bij het inschrijfformulier wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding en wordt een geldleningsovereenkomst aangegaan tussen de investeerder, ZIB Crowdfunding en Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding.

Door digitale ondertekening van het inschrijfformulier bevestigt de investeerder zijn inleg en gaat akkoord met de Algemene Voorwaarden en de geldleningsovereenkomst A (zie bijlage IV bij dit Memorandum) en geldleningsovereenkomst B (zie bijlage V bij dit Memorandum).

Bij inschrijving wordt tevens een beleggersprofiel (bijlage III bij dit Memorandum) ingevuld, waarmee de investeerder toetst of de investering voor hem passend is.

### 10.2. Storting Geldgevers

Indien het Project op basis van inschrijving is gevuld, ontvangt de investeerder per e-mail van ZIB Crowdfunding een verzoek om zijn inleg te storten op de bankrekening van Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding. In verband met identificatie van de investeerder dient de betaling te worden gedaan van een IBAN bankrekening op naam van de investeerder. Bovenop de inleg dient de emissievergoeding van 2% over de inleg te worden betaald. De stortingsdatum door de Geldgevers is gepland op 16 december 2015.



### 10.3. Project is volgeschreven

Wanneer op 100% van de financiering storting is ontvangen, krijgt het Project de status 'volgeschreven'. Investeren is dan niet meer mogelijk.

### 10.4. Verstrekken lening

Is het Project volgeschreven, dan zal de Stichting zo snel als mogelijk (in ieder geval binnen 90 dagen) de gelden beschikbaar stellen aan de Geldnemer. Voor de verstrekking van de financiering dient door de Geldnemer aan de Stichting te worden aangetoond dat aan alle voorwaarden voor de financiering is voldaan. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, kan de financiering alsnog niet worden verstrekt. In dergelijk geval wordt de gehele storting geretourneerd aan de investeerders. Er wordt dan geen rente vergoed. Verstrekking van de Geldlening aan Zorgvastgoed Zeeland is voorzien op 31 december 2015.

### 10.5. Niet volgeschreven

Indien op het Project onverhoopt onvoldoende wordt ingeschreven, komt de Geldlening niet tot stand komen en worden alle investeerders hierover per e-mail of per post geïnformeerd. Omdat er door investeerders nog niet gestort is op het Project volgen hieruit geen terugboekingen van gelden.

### 10.6. Emissiekosten

Over het bedrag van de te verstrekken Geldlening is de Geldgever 2% Emissiekosten verschuldigd. Deze Emissiekosten komen ten gunste van de Initiatiefnemer. De Emissiekosten verhogen het te storten bedrag en zijn niet opgenomen in de investeringsbegroting en de berekening van de Rente en Aflossingen.

### 10.7. Informatievoorziening

Na afloop van ieder kalenderjaar zal de Initiatiefnemer ervoor zorg dragen dat alle Geldgevers de voor de belastingaangifte benodigde gegevens ontvangen. Hiertoe wordt jaarlijks een fiscaal overzicht voor de aangifte inkomstenbelasting en (eventueel) vennootschapsbelasting samengesteld. Dit overzicht is te raadplegen op de persoonlijke account op [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl).

Aan Geldgevers wordt op verzoek tegen ten hoogste de kostprijs een afschrift verstrekt van de op de account van de Geldgever gepubliceerde gegevens.

Tenminste eenmaal per jaar organiseert ZIB Crowdfunding een bijeenkomst waarin toelichting wordt gegeven over de gang van zaken betreffende de Huurder en Geldnemer.

### 10.8. Klachten en geschillen

ZIB Crowdfunding hecht veel belang aan een zorgvuldige afhandeling van klachten. Het stelt de organisatie in staat om de processen en de dienstverlening te verbeteren.

Bij klachten of geschillen over de dienstverlening van ZIB Crowdfunding kan de Geldgever of Geldnemer zich in eerste instantie wenden tot de directie van ZIB Crowdfunding via de website, via e-mail [klachten@zibcrowd.nl](mailto:klachten@zibcrowd.nl) of Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

De klacht kan worden ingediend op basis van de klachten- en geschillenregeling van ZIB Crowdfunding welke is vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding en vermeld wordt op de website. In de regeling is omschreven op welke wijze klachten worden vastgelegd, vertrouwelijk en tijdig worden behandeld, en afgehandeld, eventueel vergezeld van passende maatregelen binnen de organisatie om herhaling te voorkomen.

Aan de indiener van de klacht wordt binnen twee werkdagen een bevestiging gezonden van de in behandeling name van de klacht alsmede de gehanteerde procedure voor afhandeling. De klacht wordt door de directie van ZIB Crowdfunding in behandeling genomen met het doel in onderling overleg tot een oplossing te komen.

Ter beoordeling van de klacht en de reactie hierop is een Klachten- en Geschillencommissie ingesteld. In deze commissie nemen drie personen zitting. De samenstelling van de Klachten- en Geschillencommissie wordt vermeld op de website van ZIB Crowdfunding.

In de klachten- en geschillenregeling bestaat onderscheid tussen externe klachten en interne klachten, die elk een afzonderlijke behandeling vereisen.

#### *Externe klacht*

Onder een externe klacht wordt verstaan iedere uiting van ontevredenheid door een Geldnemer of Geldgever over werkzaamheden en diensten verricht door of namens ZIB Crowdfunding.

#### *Interne klacht*

Onder een interne klacht wordt verstaan een op redelijke gronden gebaseerd vermoeden van (een dreiging van) een misstand met betrekking tot de kwaliteitsbeheersing van onze organisatie, wettelijke regels, gedragsregels en/of werkinstructies, niet zijnde een incident volgens de procedure, die van toepassing is op ernstige incidenten, die gemeld dienen te worden aan AFM.

Klachten die betrekking hebben op Geldnemer, stuurt ZIB Crowdfunding door naar de betreffende Geldnemer. ZIB Crowdfunding wordt hiermee niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de verplichtingen van Geldnemer.

De doelstelling van de klachten- en meldingsprocedure is dat klachten en/of onregelmatigheden worden vastgelegd en adequaat en tijdig (binnen tien werkdagen) worden afgehandeld in afstemming met de daarvoor ingestelde Klachten- en Geschillencommissie.

ZIB Crowdfunding zal zich aansluiten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening KiFiD. ZIB Crowdfunding zal zich conformeren aan het principe van bindend advies en in voorkomende gevallen de uitspraak van KiFiD onvoorwaardelijk uitvoeren.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, heeft de indiener van de klacht de mogelijkheid zijn klacht voor te leggen bij KiFiD.

## 11. Overige informatie

### 11.1. Contactgegevens van de betrokken partijen

Crowdfundingplatform	ZIB Crowdfunding Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg Tel. 0118 - 65 22 75 Fax 0118 - 65 22 71 www.zibcrowd.nl
Accountant	WEA ZuidWest Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee Tel. 0111 - 45 37 00
Fiscaal adviseur	WEA ZuidWest Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee Tel. 0111 - 45 37 00
Notarissen	VAD Notarissen Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam Tel. 010 - 24 25 400  De Zeeuwse Alliantie Notarissen Wagenaarstraat 1, 4331 CX Middelburg Tel. 0118 - 65 96 00
Juridisch adviseurs	VAD Notarissen Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam Tel. 010 - 24 25 400  Justion Advocaten Park Veldzicht 2 4336 DX Middelburg Tel . 0118 - 62 37 19
Bankier	Nog niet bekend

### 11.2. Overige informatie

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de hiervoor genoemde betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de directie van ZIB Crowdfunding dit voorleggen aan de raad van Toezicht van de Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding alvorens er door ZIB Crowdfunding een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB Crowdfunding, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Geldgevers.

Dit Memorandum is vastgesteld te Middelburg op 12 oktober 2015 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van ZIB Crowdfunding, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan ZIB Crowdfunding bekend, is per de datum van publicatie van dit Memorandum de informatie in dit Memorandum in overeenstemming met de werkelijkheid en is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Memorandum zou wijzigen.

Op het kantoor van ZIB Crowdfunding wordt in ieder geval tot 5 jaar na de dag waarop de geldleningsovereenkomsten zijn afgewikkeld de volgende documenten bewaard: de Algemene Voorwaarden ZIB Crowdfunding, de geldleningsovereenkomst A, de geldleningsovereenkomst B, het volledige taxatierapport, de Huurovereenkomst, de ontheffing van de AFM, alsmede de informatie die van de Geldnemer is ingewonnen.

## 12. Begrippenkader

### **Aanbod:**

ZIB Crowdfunding biedt de mogelijkheid, als Geldgever deel te nemen aan het Crowdfundingplatform ZIB Crowdfunding ten behoeve van de financiering aan Zorgvastgoed Zeeland voor de aankoop en revitalisatie van het Vastgoed van ADRZ te Vlissingen. Dit Aanbod wordt, overeenkomstig het Memorandum, zowel gedaan aan in Nederland woonachtige particulieren als aan in Nederland gevestigde rechtspersonen.

### **ADRZ:**

**Admiraal de Ruyter Ziekenhuis**, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan de Koudekerkseweg te Vlissingen en de Huurder van het Vastgoed.

### **AFM:**

Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder meer toezichthouder op het gedrag van financiële ondernemingen en de Nederlandse financiële markten en uitvoerder van de Wft.

### **Bijkomende kosten:**

Bijkomende kosten zijn de eenmalige kosten voor het initiëren van het Crowdfundingplatform. Onder Bijkomende kosten worden verstaan (niet limitatief): Marketingkosten, structureringskosten, taxatiekosten, notariskosten en adviseurskosten.

### **Emissie:**

Het aanbod om als Geldgever deel te nemen aan ZIB Crowdfunding ten behoeve van de financiering aan Zorgvastgoed Zeeland, zoals beschreven in dit Memorandum.

### **Emissiekosten:**

Eenmalige vergoeding van 2% over de nominale waarde van de te verstrekken lening per Geldgever voor ZIB Crowdfunding, voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van deze propositie.

### **Euro of €:**

De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.

### **Geldgever:**

De investeerder die vermogen ter investering beschikbaar stelt ter financiering van het Project.

### **Geldlening:**

De Geldlening die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Memorandum op de dag van storting door de Geldgever wordt aangegaan met Zorgvastgoed Zeeland via bemiddeling van ZIB Crowdfunding.

### **Geldnemer:**

Zorgvastgoed Zeeland, statutair gevestigd te en kantoorhoudende Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen.

**Huurder:**

Admiraal de Ruyter Ziekenhuis, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan de Koudekerkseweg te Vlissingen.

**Huurovereenkomst:**

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de Verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de Huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de Huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

**Initiatiefnemer:**

ZIB Crowdfunding, kantoorhoudende aan de Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg.

**Looptijd:**

De looptijd van de Geldlening van de Geldgevers via bemiddeling van ZIB Crowdfunding aan Zorgvastgoed Zeeland bedraagt zeventien jaar.

**Marketingkosten:**

Voor het samenstellen van het informatiemateriaal, waaronder begrepen het drukken, het verspreiden en de marketing, de vooraankondiging, het Memorandum en de communicatie via diverse media zal ZIB Crowdfunding een vergoeding krijgen voor de te maken marketingkosten. Deze vergoeding bedraagt € 120.000,- inclusief BTW.

**Memorandum:**

Het onderhavige Memorandum 12 oktober 2015 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.

**Project:**

Het verstrekken van een financiering aan Zorgvastgoed Zeeland ten behoeve van de aankoop en revitalisatie van de gronden en opstallen van het ADRZ gelegen aan de Koudekerkseweg te Vlissingen, bestaande uit 9.887 m<sup>2</sup> BVO, niet omvattende de geplande HAP, commerciële ruimten en het restaurant.

**Rentekosten:**

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen inclusief de kosten van eventuele rentederivaten.

**Vastgoed:**

De gronden en opstallen van het ADRZ gelegen aan de Koudekerkseweg te Vlissingen, bestaande uit 9.887 m<sup>2</sup> BVO, niet omvattende de geplande huisartsenpost (HAP), commerciële ruimten en het restaurant.

**Verhuurder:**

Zorgvastgoed Zeeland statutair gevestigd te Kruiningen, kantoorhoudende aan de Weihoek 15 te Kruiningen

**Wft:**

Wet op het financieel toezicht.

**ZIB Crowdfunding:**

Crowdfundingplatform ([www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl)), kantoorhoudende op Grenadierweg 13 te 4338 PG Middelburg en de Initiatiefnemer van het Project.



## 13. Bijlagen

- I. Algemene Voorwaarden ZIB Crowdfunding
- II. Inschrijfformulier
- III. Beleggersprofiel
- IV. Geldleningsovereenkomst A
- V. Geldleningsovereenkomst B
- VI. Uitwerking cashflowprognoses





## **ALGEMENE VOORWAARDEN ZIB CROWDFUNDING B.V.**

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

#### **Algemene Voorwaarden**

Deze Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding, zoals deze zijn gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel.

#### **Beleggersprofiel**

Vragenformulier waarmee de Geldgever toetst of de investering in de Geldlening voor hem passend is.

#### **Gebruiker**

De potentiële Geldgever die door het aanmaken van een account op Mijn ZIBcrowd zijn gegevens registreert en kenbaar maakt bij ZIB Crowdfunding.

#### **Geïnvesteerd Bedrag**

Het bedrag dat Geldgever bij aanvang investeert in de Geldlening. Betaalde kosten maken geen onderdeel uit van het Geïnvesteerd Bedrag.

#### **Geldgever**

De natuurlijk persoon die zijn privé-middelen beschikbaar stelt, dan wel de rechtspersoon die vanuit zijn onderneming zakelijk vermogen ter investering beschikbaar stelt, ter financiering van een Project, door middel van het Inschrijfformulier en de daaropvolgende Geldleningsovereenkomst A met ZIB Crowdfunding en de Stichting en de daaropvolgende Geldleningsovereenkomst B met de Geldnemer.

#### **Geldlening**

Het totale bedrag dat de Geldgevers ten behoeve van een Project aan ZIB Crowdfunding ter beschikking hebben gesteld door dat bedrag over te maken op de bankrekening van de Stichting en dat op grond van de Geldleningsovereenkomst B door de Stichting aan de Geldnemer ter leen is of zal worden verstrekt.

#### **Geldleningsovereenkomst A**

De geldleningsovereenkomst die wordt of is gesloten tussen een Geldgever enerzijds, en ZIB Crowdfunding en de Stichting anderzijds, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het Inschrijfformulier en waarin de betalingsvoorwaarden, rentes en verdere voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn vastgelegd.

#### **Geldleningsovereenkomst B**

De geldleningsovereenkomst die wordt of is gesloten tussen ZIB Crowdfunding en de Stichting enerzijds, en een Geldnemer anderzijds, ter voldoening aan de financieringsbehoefte van die Geldnemer ter zake van een Project en waarin de betalingsvoorwaarden, rentes en verdere voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn vastgelegd.

#### **Geldnemer**

De rechtspersoon die, ter financiering van een Project, vreemd vermogen aan wenst te trekken of aantrekt van de Geldgevers door gebruik te maken van de diensten die door ZIB Crowdfunding worden aangeboden en aan wie volgens de Geldleningsovereenkomst B door de Stichting de Geldlening is of zal worden verstrekt.

### **Inschrijfformulier**

Het Inschrijfformulier dat door een Geldgever wordt ingevuld en ondertekend ter bekrachtiging van zijn bereidheid om zijn privé-middelen of zakelijk vermogen beschikbaar te stellen teneinde de Geldlening tot stand te brengen.

### **Klachten- en Geschillencommissie**

De commissie, bestaande uit drie (3) personen, die is ingesteld ter beoordeling van een door een Geldgever ingediende klacht aangaande de dienstverlening van ZIB Crowdfunding en de reactie hierop van de directie van ZIB Crowdfunding. De samenstelling van de Klachten- en Geschillencommissie wordt vermeld op de website van ZIB Crowdfunding.

### **Memorandum**

Het investeringsdocument met daarin uitgebreide informatie omtrent een Project.

### **Mijn ZIBCrowd**

Het beveiligde gedeelte van [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl) waar een Geldgever zijn persoonlijke gegevens kan raadplegen en kan inschrijven op een Project.

### **Platform**

De website [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl)

### **Project**

Het betreffende project ten behoeve waarvan ZIB Crowdfunding de Geldlening ter beschikking wenst te stellen. Ter identificatie is aan ieder Project een unieke naam gekoppeld waaraan het Project als zodanig is te herkennen.

### **Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding / de Stichting**

De stichting: Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, Handelsregister nummer 64150895, die zich ten doel stelt het ontvangen, het tijdelijk beheren, het betalen of overdragen van derdengelden en andere vermogensbestanddelen en het vestigen van zekerheidsrechten, ten behoeve en voor rekening en risico van de rechthebbende(n) of degene(n) die zal/zullen blijken rechthebbende(n) te zijn.

### **Website**

[www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl)

### **ZIB Crowdfunding**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, Handelsregister nummer 63311682, die zich ten doel stelt het (via haar website) bijeenbrengen van rechtspersonen, die geld wensen te lenen enerzijds en (rechts)personen, die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds, ook wel genaamd: "Crowdfunding", teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor een bepaald Project.

### **Artikel 2. Rol / functie van ZIB Crowdfunding**

ZIB Crowdfunding biedt een platform voor financiering door middel van zogenaamde crowdfunding. De werkzaamheden van ZIB Crowdfunding worden uitgevoerd onder de ontheffing "bemiddeling opvorderbare gelden" zoals verstrekt door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

ZIB Crowdfunding treedt op als bemiddelaar en tussenpersoon tussen Geldnemer en Geldgever ter financiering van een Project. Tevens draagt ZIB Crowdfunding, tezamen met de Stichting, zorg voor de administratieve en financiële afwikkeling van de Geldlening.

Geldgever machtigt ZIB Crowdfunding daartoe door ondertekening van het Inschrijfformulier en de Geldleningsovereenkomst A en door de acceptatie van deze Algemene Voorwaarden.

ZIB Crowdfunding verstrekt geen adviezen.

### **Artikel 3. Rol / functie van de Stichting**

De Stichting is opgericht met het doel gelden en andere vermogensbestanddelen van betrokken partijen veilig te stellen. De Stichting bewaart deze gelden en vermogensbestanddelen en voert betaalopdrachten uit.

De Stichting vergoedt geen rente, noch aan de Geldgever noch aan de Geldnemer, over de periode dat de gelden op de rekening van de Stichting staan.

De Stichting verplicht zich om geboekte gelden zo snel mogelijk over te boeken aan de Geldnemer / de Geldgever, maar kan niet verantwoordelijk gehouden worden voor renteverliezen die ontstaan zijn door mogelijke vertragingen tussen het incasseren van de leentermijnen enerzijds en het uitboeken van de investeringstermijnen anderzijds, die ontstaan zijn door vertragingen in het betalingsverkeer tussen banken en/of storneringen en/of mogelijke verkeerde informatieverschaffing van de Geldgever of de Geldnemer die niet voorzien hadden kunnen worden door de Stichting.

De Stichting behoudt zich het recht voor om, ook in geval van bovenstaande afhandeling, de gelden niet uit te boeken aan de Geldnemer als de Stichting hiervoor moverende redenen heeft. De Geldlening zal in dergelijke gevallen teruggeboekt worden aan de Geldgevers. Hiermee vervallen de Geldleningsovereenkomst A en de Geldleningsovereenkomst B en alle hieruit voortvloeiende rechten en plichten. Er zullen in voorkomende gevallen geen kosten in rekening worden gebracht.

In overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving zullen de gelden niet langer dan negentig (90) dagen op de rekening van de Stichting staan.

Ten laste van de Geldnemer te vestigen zekerheidsrechten zullen ten behoeve van de gezamenlijke Geldgevers (mede) worden gevestigd ten gunste van de Stichting.

Deze zekerheidsrechten, zoals hypotheek- en pandrechten, zullen worden gevestigd bij separate (notariële) akte(n). Bij uitwinning van voornoemde rechten komen de hieruit voortvloeiende opbrengsten toe aan de Geldgevers, pro rata (het nog uitstaande gedeelte van) ieders Geïnvesteed Bedrag, verminderd met de kosten voor eventuele te voeren procedures.

### **Artikel 4. Procedure Inschrijfformulier**

Indien een Geldgever gelden ter beschikking wenst te stellen, uiteindelijk in de vorm van de Geldlening, kan de Geldgever zich inschrijven op een Project via het Inschrijfformulier. Het Inschrijfformulier is beschikbaar op de Website.

Tegelijk met het Inschrijfformulier ontvangt een Geldgever een exemplaar van deze Algemene Voorwaarden, een Beleggersprofiel en een Geldleningsovereenkomst A. Het Inschrijfformulier, het Beleggersprofiel en de Geldleningsovereenkomst A dient de Geldgever op voorhand (digitaal of schriftelijk) ondertekend retour te zenden aan ZIB Crowdfunding. Iedere beslissing tot inschrijving dient gebaseerd te zijn op de informatie verschaft in het Memorandum en dient derhalve te geschieden na bestudering daarvan.

Om als Geldgever in aanmerking te komen moet men voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- de Geldgever kan een natuurlijke persoon dan wel rechtspersoon zijn;
- de Geldgever moet over een Nederlandse bankrekening beschikken;
- de Geldgever (natuurlijke persoon) moet minimaal achttien (18) jaar oud zijn; indien de Geldgever jonger is dan achttien (18) jaar dient zijn/haar wettelijk vertegenwoordiger mee te tekenen);
- de Geldgever dient handelingsbekwaam te zijn en mag niet onder curatele gesteld zijn.

Een Geldgever, zijnde een natuurlijk persoon, kan binnen het Platform gelden ter beschikking stellen met een minimum van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00), oplopend in veelvoud daarvan, en met een maximum van veertigduizend euro (EUR 40.000,00). Voor een Geldgever, zijnde een rechtspersoon, geldt geen maximum.

Eventuele meerdere inschrijvingen van één Geldgever op een Project worden samengevoegd tot één inschrijving.

Indien het Project geen doorgang vindt vanwege onvoldoende inschrijving of indien de Geldnemer niet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de Geldlening voldoet, komen een reeds ondertekend retour gezonden Inschrijfformulier en Geldleningsovereenkomst A te vervallen.

#### **Artikel 5. Procedure Geldleningsovereenkomst A en betalingen Geldgever**

Indien een Project is volgeschreven ontvangt de Geldgever een bevestiging van ontvangst van zijn Inschrijfformulier en Geldleningsovereenkomst A en het verzoek om zijn aandeel in de Geldlening binnen tien (10) werkdagen over te maken op de daarvoor bestemde rekening van de Stichting.

Indien en zodra alle door de Geldgevers getekende Geldleningsovereenkomsten A ten behoeve van een Project door ZIB Crowdfunding zijn ontvangen en de Geldlening op rekening van de Stichting is overgemaakt, zullen de Geldleningsovereenkomsten A mede door ZIB Crowdfunding en door de Stichting worden ondertekend.

In de Geldleningsovereenkomst A worden de betalingsvoorwaarden, rentes en uit de overeenkomst verdere voortvloeiende rechten en verplichtingen beschreven tussen de Geldgever, ZIB Crowdfunding en de Stichting. De rente op een Project wordt via de Website kenbaar gemaakt. De rente wordt berekend over het aantal werkelijk verstreken dagen. Hierbij wordt een maand op dertig (30) dagen en het jaar op driehonderd zestig (360) dagen gesteld. Geldgever kan geen invloed uitoefenen op de inhoud van de Geldleningsovereenkomst A en bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, de hoogte van de rente.

ZIB Crowdfunding zal geen advies uitbrengen over de rente. Indien de rente is bepaald en de Geldlening is volgeschreven, zal de rente gedurende de looptijd van de Geldlening niet wijzigen, tenzij in geval van nalatigheid, in overleg met betrokkenen andere voorwaarden worden afgesproken.

Is diens aandeel in de Geldlening niet binnen de gestelde termijn van een Geldgever ontvangen dan is deze Geldgever in verzuim door het enkel verloop van de termijn, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist. In dat geval is ZIB Crowdfunding gerechtigd de Geldleningsovereenkomst A met de betreffende Geldgever op te zeggen.

In overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving zullen de gelden niet langer dan negentig (90) dagen op de rekening van de Stichting staan.

## **Artikel 6. Overige afspraken**

Indien gedurende de uitkeringsperiode Geldgever komt te overlijden valt het op dat moment nog openstaande bedrag in diens nalatenschap. Na ontvangst van de hiervoor benodigde stukken zal de uitkering gecontinueerd worden aan de rechtmatige nabestaanden. Volledige opeisbaarheid van de op dat moment openstaande totale vordering is niet mogelijk. In voorkomende gevallen zal de Geldleningsovereenkomst A aangepast worden en op naam gesteld worden van de nabestaanden.

Indien er sprake is van een mogelijke niet nakoming van uit de Geldleningsovereenkomst A voortvloeiende verplichtingen en de vordering uit handen gegeven wordt aan een gerechtsdeurwaarder, zullen tussen betrokken partijen mogelijkerwijs nieuwe betaalaafspraken worden gemaakt, die in plaats gesteld worden van de eerder in de Geldleningsovereenkomst A opgestelde voorwaarden.

## **Artikel 7. Procedure Geldleningsovereenkomst B en betalingen Geldnemer**

Na ontvangst door ZIB Crowdfunding van alle Geldleningsovereenkomsten A en nadat de Geldlening op rekening van de Stichting is ontvangen, kan tussen ZIB Crowdfunding, de Geldnemer en de Stichting de Geldleningsovereenkomst B gesloten worden waarna de Geldlening geformaliseerd kan worden. Is de Geldlening niet binnen een termijn van tachtig (80) dagen geformaliseerd, dan is de Geldnemer gerechtigd de Geldleningsovereenkomst B met ZIB Crowdfunding en de Stichting op te zeggen.

Betalingen van rente, kosten en aflossingen dienen door de Geldnemer ten behoeve van de Stichting (en indirect ten behoeve van de Geldgevers) te geschieden binnen de daartoe gestelde en/of overeengekomen betalingstermijn(en). Binnen een periode van zeven (7) werkdagen zal de Stichting deze rente -en aflossingsverplichtingen doorboeken aan de Geldgevers.

Geldnemer is door enkel het verloop van de voor de betreffende verplichting overeengekomen termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist. Bij niet-tijdige en/of niet-volledige betaling van een uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst B verschuldigd bedrag is de Geldnemer over het niet of niet-tijdig betaalde bedrag gedurende de tijd dat hij niet nakomt een dagelijkse opeisbare verdragingsrente verschuldigd. Deze verdragingsrente is gebaseerd op het effectieve kredietvergoedingspercentage van de onderliggende Geldleningsovereenkomst B.

Bij repeterende (structurele) niet-tijdige betaling van het maandelijkse rente en/of aflossingsbedrag kunnen daarvoor aan de Geldnemer bijkomende administratiekosten in rekening worden gebracht. Deze kosten bedragen minimaal vijftien euro (EUR 15,00) per niet-tijdige betaling.

Indien de Geldnemer binnen een termijn van twee (2) maanden zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, is de Stichting (en/of zijn lasthebber/gevolmachtigde) gerechtigd alle uit de Geldleningsovereenkomst B voortvloeiende vorderingen ter (buitengerechterlijke en gerechtelijke) incasso over te dragen aan een incasso-organisatie, gerechtsdeurwaarder of advocaat. Al de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de Geldnemer. Deze kosten omvatten mede de door de Stichting en ZIB Crowdfunding in en buiten rechte gemaakte kosten (met inbegrip van de redelijkerwijs gemaakte advocaatkosten). De buitengerechterlijke incassokosten worden reeds nu voor alsdan vastgesteld op ten minste vijftien procent (15%) van de opeisbare bedragen die de Geldnemer aan de Stichting verschuldigd is met een minimum van vijftig euro (EUR 50,00), exclusief omzetbelasting.

In de volgende gevallen is al hetgeen Geldnemer nog uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst B en/of anderszins aan de Stichting en/of aan ZIB Crowdfunding verschuldigd is (waaronder begrepen de toekomstige en nog niet vervallen termijnen aan rente en aflossing) direct en ineens opeisbaar:

- a. ingeval van nalatigheid van Geldnemer in de terugbetaling of rentebetaling op de in de Geldleningsovereenkomst B bepaalde wijze, bij niet tijdige betaling van het overigens aan de Stichting verschuldigde en indien anderszins door Geldnemer niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting jegens de Stichting;
- b. ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van Geldnemer of aanvraag van surséance van betaling, indien Geldnemer haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van Geldnemer;
- c. indien Geldnemer afwezig is zonder ten genoegen van de Stichting orde op zaken te hebben gesteld, of indien Geldnemer in een ander geval het vrije beheer over één of meer van haar goederen verliest, dan wel haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- d. indien blijkt dat Geldnemer bij het aangaan van de Geldleningsovereenkomst B onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- e. indien betreffende het (in de Geldleningsovereenkomst B nader te omschrijven) onderpand enig beperkt recht (uitgezonderd hypotheek) ontstaat of tenietgaat of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, of de bestemming van het onderpand wordt gewijzigd;
- f. bij brandschade, beschadiging, sloop of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand, daaronder begrepen aanschrijvingen krachtens de Woningwet, besluiten tot onbewoonbaarverklaring, verbod van bouw of herbouw, aanwijzing tot onteigening, plaatsing op een monumentenlijst, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht tot koop of opnemng in een ruilverkaveling of publiekrechtelijke bestemmingswijziging, het onderpand of een gedeelte daarvan leeg staat, in die zin dat daaraan ingevolge enig publiekrechtelijk voorschrift gevolgen zijn verbonden of is gekraakt;
- g. indien een andere geldlening, waarvoor het onderpand hypothecair verbonden mocht zijn, opeisbaar wordt;
- h. ingeval van (vordering tot) ontbinding van de titel van overdracht van het onderpand;
- i. indien lasten, belastingen, exploitatiekosten en bijdragen ter zake van het onderpand of premies van de door de Stichting bedongen verzekeringen niet tijdig worden voldaan;
- j. bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in de Geldleningsovereenkomst B omschreven;
- k. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;
- l. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder van het onderpand een ander in zijn plaats te stellen;
- m. indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;
- n. indien beslag wordt gelegd op huur- of pachtpenningen betreffende het onderpand of een gedeelte daarvan.

Geldnemer komt in een dergelijke geval niet meer in aanmerking om via ZIB Crowdfunding een nieuwe lening af te sluiten.

In al de hierboven genoemde gevallen is de Stichting (of zijn lasthebber/gevolmachtigde) gerechtigd betaling ineens te eisen van het krachtens de Geldleningsovereenkomst B verschuldigde, te vermeerderen met vertragingsrente daarover. Deze vertragingsrente is gebaseerd op het effectieve kredietvergoedingspercentage van de onderliggende Geldleningsovereenkomst B.

Gedurende de looptijd van de Geldleningsovereenkomst B is het Geldnemer toegestaan geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. Het is Geldgever niet toegestaan de nog openstaande vorderingen vervroegd op te eisen.

In het geval dat er conservatoir of executoriaal beslag gelegd wordt op alle of een belangrijk gedeelte van de goederen van de Geldnemer, dan wel alle of een belangrijk gedeelte van zijn goederen worden vervreemd, bezwaard, onteigend of zijn tenietgegaan, behoudt de Stichting zich het recht voor de gehele vordering, inclusief rente ter genoegdoening van de Geldgever, vervroegd op te eisen.

#### **Artikel 8. Risicoclassificatie**

ZIB Crowdfunding zal aan de hand van financiële gegevens de risicoclassificatie van Geldnemer berekenen en zal deze voor een ieder zichtbaar aan de beschrijving van het Project toevoegen. De door ZIB Crowdfunding berekende risicoclassificatie is eenzijdig bepaald, kan niet worden aangepast door de Geldnemer en zal gedurende de looptijd van de lening onveranderd blijven. ZIB Crowdfunding kan bij de bepaling van de risicoclassificaties niet verantwoordelijk gesteld worden, indien deze op basis van onvolledige of valse bescheiden tot stand is gekomen.

De bepaling van een risicoclassificatie gebeurt eenmalig en wordt uitgevoerd voorafgaand aan de publicatie op de Website. Gedurende de looptijd van de lening kunnen ZIB Crowdfunding en de Stichting er niet voor verantwoordelijk gehouden worden indien de afloscapaciteit door gewijzigde omstandigheden bij de Geldnemer verbetert dan wel verslechtert. ZIB Crowdfunding voert gedurende de looptijd van de Geldlening geen aanvullende screening uit en zal de afgegeven classificatie derhalve niet wijzigen.

#### **Artikel 9. Informatie aan en van derden**

ZIB Crowdfunding is bevoegd voor de beoordeling van de financiële positie van de Geldnemer informatie in te winnen bij derden, waaronder begrepen bureaus die de kredietwaardigheid beoordelen.

Alle vermeldingen en andere uitingen op de website van ZIB Crowdfunding betreffende de Geldgevers zijn anoniem.

ZIB Crowdfunding organiseert jaarlijks (voor het eerst in het voorjaar van 2017) een bijeenkomst waarvoor alle betrokken Geldgevers worden uitgenodigd en waarin toelichting wordt gegeven over de ontwikkelingen van het Project.

#### **Artikel 10. Administratie en kosten**

ZIB Crowdfunding bewaart haar administratie in overeenstemming met de wettelijke bewaartermijnen.

Een uittreksel uit de administratie van ZIB Crowdfunding strekt tot volledig bewijs, tenzij tegenbewijs wordt geleverd.

Geldgever zal geen andere kosten gefactureerd krijgen dan de eenmalige (emissie) kosten van twee procent (2%) over het Geïnvesteed Bedrag. Deze kosten dienen bovenop het bedrag van de Geldleningsovereenkomst A gestort te worden door de Geldgever op de rekening van de Stichting.

Kosten die verband houden met afwijkend of nalatig betalingsgedrag kunnen worden verhaald op de betreffende partij voor zover deze aan hem/haar zijn toe te rekenen. In dit verband zullen ook de bijkomende kosten voor incassobureaus voor rekening komen van de betreffende partij.

## **Artikel 11. Website ZIB Crowdfunding**

Geldgever wordt via e-mailberichten en informatie op de beveiligde Website van ZIB Crowdfunding (onder andere via "Mijn ZIBcrowd") periodiek geïnformeerd over nieuws ten aanzien van een Project. Het adres van de Website is: [www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl).

Binnen de Website zal de Geldgever een eigen "Mijn ZIBcrowd" krijgen (inlogsysteem). Deze "Mijn ZIBcrowd" is strikt persoonlijk en niet voor derden zichtbaar. Binnen deze "Mijn ZIBcrowd" zullen totaaloverzichten van betaalde rendementen en uitstaande saldi beschikbaar worden gesteld.

Aan de inhoud van de Website wordt de grootst mogelijke zorg besteed, maar ZIB Crowdfunding kan geen enkele garantie geven ten aanzien van de juistheid van de informatie op de Website en/of de diensten en de geschiktheid daarvan voor een bepaald doel.

ZIB Crowdfunding zal zich houden aan de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens. De persoonlijke gegevens van een Gebruiker casu quo Geldgever zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor zover een wettelijk voorschrift dit vereist. Via acceptatie van deze Algemene Voorwaarden wordt de Gebruiker casu quo Geldgever geacht kennis genomen te hebben van deze bepaling en deze ook te aanvaarden.

## **Artikel 12. Aansprakelijkheid / vrijwaring**

ZIB Crowdfunding accepteert geen enkele vorm van aansprakelijkheid aangaande het tot stand komen van de gewenste Geldlening. ZIB Crowdfunding behoudt zich voorts het recht voor om op basis van haar moverende redenen de inschrijving op een Geldlening af te wijzen. ZIB Crowdfunding is niet aansprakelijk indien de Geldnemer niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

## **Artikel 13. Algemene Voorwaarden ZIB Crowdfunding**

Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamers van Koophandel.

De Nederlandse tekst van de Algemene Voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.

Indien enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden volledig van kracht blijven.

ZIB Crowdfunding behoudt zich het recht voor om op grond van veranderde omstandigheden, eenzijdig wijzigingen in de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding aan te brengen. Een nieuwe versie van de Algemene Voorwaarden wordt opgenomen op de website en gedeponereerd bij de Kamers van Koophandel. Van toepassing is steeds de laatst gedeponereerde versie, casu quo de versie zoals die gold ten tijde van totstandkoming van de overeenkomsten met ZIB Crowdfunding.

## **Artikel 14. Klachten en geschillen**

Klachten kunnen worden gericht aan ZIB Crowdfunding via de Website, via e-mail [klachten@zibcrowd.nl](mailto:klachten@zibcrowd.nl) of via Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Binnen twee (2) werkdagen na ontvangst van een klacht stuurt ZIB Crowdfunding een ontvangstbevestiging. In deze ontvangstbevestiging worden de vervolgstappen vermeld die worden gezet om de klacht zo spoedig mogelijk op te lossen.



Ter beoordeling van de klacht, en de reactie hierop van de directie van ZIB Crowdfunding, is een Klachten- en Geschillencommissie ingesteld. In deze commissie nemen drie (3) personen zitting. De samenstelling van de Klachten- en Geschillencommissie wordt vermeld op de Website.

De doelstelling van de klachten- en meldingsprocedure is dat klachten en/of onregelmatigheden worden vastgelegd en adequaat en tijdig (binnen tien (10) werkdagen) worden afgehandeld in afstemming met de daarvoor ingestelde Klachten- en Geschillencommissie.

Klachten die betrekking hebben op Geldnemer als deze niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Geldgever, stuurt ZIB Crowdfunding door naar de betreffende Geldnemer. ZIB Crowdfunding en de Stichting worden hiermee niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de verplichtingen van Geldnemer.

ZIB Crowdfunding is aangesloten bij geschillenbeslechtingsinstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD).

#### **Artikel 15. Rechtskeuze en forumkeuze**

Op de rechtsverhoudingen tussen partijen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

#### **Artikel 16. Disclaimer**

ZIB Crowdfunding gaat uit van een correcte aanlevering van persoonsgegevens en kan niet verantwoordelijk gehouden worden voor mogelijke foutieve informatievoorziening.

Geldgever is altijd zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de aangeleverde bescheiden.

ZIB Crowdfunding houdt zich het recht voor om bij mogelijke malversaties of oplichting hiervan aangifte te doen bij justitie.



**INSCHRIJFFORMULIER  
INVESTERING VIA ZIB CROWDFUNDING B.V.  
TER FINANCIERING VAN  
PROJECT 'ZORGVASTGOED ZEELAND-ZIEKENHUIS VLISSINGEN'**

**De ondergetekende:**

klantnummer:.....

naam: .....

adres:.....

postcode, woonplaats:.....

geboortedatum: .....

, hierna te noemen: "**de Geldgever**";

**verklaart:**

1. dat ondergetekende op de hoogte is van de belangrijkste doelstelling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, Handelsregister nummer 63311682, hierna te noemen: "**ZIB Crowdfunding**", bestaande uit het (via haar website) bij elkaar brengen van rechtspersonen, die geld wensen te lenen enerzijds, en (rechts)personen, die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen, anderzijds, teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor de financiering van een bepaald project;
2. dat de Geldgever belangstelling heeft om gelden ter leen te verstrekken middels de door ZIB Crowdfunding aangeboden faciliteit en dat de ondergetekende zich als (potentieel) investeerder wenst in te schrijven bij ZIB Crowdfunding;
3. dat laatstbedoelde inschrijving aan de Geldgever het recht geeft om gebruik te maken van de diensten van ZIB Crowdfunding;
4. dat de Geldgever zich omtrent de werkwijze van ZIB Crowdfunding heeft geïnformeerd, daartoe onder meer de website van ZIB Crowdfunding heeft bekeken en kennis heeft genomen van het door ZIB Crowdfunding opgestelde Memorandum inzake Zorgvastgoed Zeeland, de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel, en de Geldleningsovereenkomst A, welke in vervolg op onderhavig Inschrijfformulier tot stand zal komen;
5. dat de Geldgever derhalve weet dat het maximaal door hem te investeren bedrag staat vermeld in de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding;

6. dat voor alle begrippen in dit Inschrijfformulier wordt verwezen naar het bepaalde in de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding;
7. zich, op basis van de in het Memorandum verstrekte informatie, bij deze in te schrijven als Geldgever bij ZIB Crowdfunding voor een bedrag van  
EUR \_\_\_\_\_,  
ter financiering van het Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen', hierna ook te noemen: **"de Geldlening"**;
8. door deze inschrijving de bevoegdheid aan ZIB Crowdfunding te geven om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende correspondentie te zenden aan het email-adres van de Geldgever, zijnde: \_\_\_\_\_;
9. hierbij aan ZIB Crowdfunding de last te geven, welke last ZIB Crowdfunding aanneemt, om in het belang en voor rekening van de Geldgever, zij het op naam van ZIB Crowdfunding, via de Stichting Dergengelden ZIB Crowdfunding, alle vorderingen te incasseren, welke voortvloeien uit de tussen ZIB Crowdfunding en de betrokken Geldnemer (in casu: Zorgvastgoed Zeeland B.V., statutair gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, Handelsregister nummer 63344017) gesloten Geldleningsovereenkomst B, alsmede de daarmee samenhangende rechten te effectueren, en in dat kader:
  - overeenkomsten en andere rechtshandeling aan te gaan respectievelijk te verrichten, die daden van beheer betreffen;
  - alle verdere beheersdaden te verrichten;
  - betalingen te doen en te ontvangen, daarvoor te kwiteren;
  - als procespartij voor lastgever/Geldgever in rechte op te treden en al het terzake noodzakelijk te doen.
10. ZIB Crowdfunding is gerechtigd de last geheel naar eigen inzicht uit te voeren en verbindt zich om zich naar eer en geweten van haar last te kwijten en deze uit te voeren, zoals een goed lasthebber betaamt.
11. De hiervoor gegeven last strekt tevens het verrichten van rechtshandelingen in het belang van de gezamenlijke Geldgevers binnen het Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen'.

Ondertekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2015

\_\_\_\_\_  
naam:

Bijlage: Kopie geldig legitimatiebewijs / uittreksel Kamer van Koophandel

## BELEGGERSPROFIEL

Behorend bij inschrijving op een project van ZIB Crowdfunding BV ([www.zibcrowd.nl](http://www.zibcrowd.nl)).

Wij verzoeken u onderstaande vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Zonder nader onderzoek mogen wij afgaan op de juistheid en volledigheid van dit beleggersprofiel.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's verbonden zijn. Wij adviseren u een verantwoord deel van uw vermogen te investeren in leningen en uw vermogen over verschillende leningen te spreiden.

Uw ingevulde beleggersprofiel wordt in onze administratie bewaard. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden. Alle vragen dienen beantwoord te worden.

### PERSOONLIJKE GEGEVENS (belegger/rekeninghouder of rechtspersoon)

Naam :..... m/v

Adres :.....

Postcode +Woonplaats :.....

Telefoonnummer :..... Geboortedatum :.....

### BELEGGERSPROFIEL *Inventarisatie van uw financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid.*

#### 1. Met welke soorten financiële instrumenten bent u vertrouwd?

- Aandelen
- Obligaties
- Effecten
- Andere, nl. ....

#### 2. Hoeveel jaar ervaring heeft u met beleggen?

- tot 2 jaar
- 3 t/m 5 jaar
- meer dan 5 jaar

#### 3. Hoeveel keer per jaar belegt u?

- tot 5 keer
- tot 10 keer
- meer dan 10 keer

#### 4. Voor welke periode wilt u bij benadering beleggen?

- Korte termijn (minder dan 2 jaar)
- Middellange termijn (5-7 jaar)
- Langere termijn (7-10 jaar)
- Lange termijn belegging (meer dan 10 jaar)

#### 5. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

#### 6. Indien u voor een bepaald doel belegt, wat is/zijn uw doelen?

- Aflossing hypotheek
- Aanvulling pensioen
- Studie kinderen
- Speciale luxe uitgaven
- Algemene financiële reserve
- Overige

#### 7. In hoeverre belegt u om dit specifieke doel te realiseren?

- Vrijwel alles is voor algemene reserve
- 25% is voor dit doel bestemd
- 50% is voor dit doel bestemd
- 75% is voor dit doel bestemd
- Alles is voor dit doel bestemd

#### 8. Belegt u met geleend geld?

- Nee
- Ja, van de storting is:
  - tot 10% geleend geld
  - tot 20% geleend geld
  - tot 50% geleend geld
  - meer dan 50% geleend geld

#### 9. Wat is uw hoogst genoten opleidingsniveau?

- Geen onderwijs
- Lager onderwijs
- Voortgezet onderwijs
- Middelbaar beroepsonderwijs
- Hoger beroepsonderwijs
- Universitair

#### 10. Wat is/was overwegend uw beroep?

.....

#### 11. Bent u zich bewust van de risico's van beleggen?

- Ja
- Nee

#### 12. Bent u bereid deze risico's te dragen?

- Ja
- Nee

Datum..... Plaats.....

Handtekening belegger/rekeninghouder

.....



**GELDENINGSOVEREENKOMST A**  
tussen  
**ZIB CROWDFUNDING B.V.,**  
**STICHTING DERDENGELDEN ZIB CROWDFUNDING**  
en **DE GELDGEVER**  
ter financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen'

**De ondergetekenden:**

1. klantnummer: \_\_\_\_\_  
naam: \_\_\_\_\_  
adres: \_\_\_\_\_  
postcode, woonplaats: \_\_\_\_\_  
geboortedatum: \_\_\_\_\_  
, hierna te noemen: "**de Geldgever**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ZIB Crowdfunding B.V.**, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, Handelsregister nummer 63311682, hierna te noemen: "**ZIB Crowdfunding**";
3. de stichting: **Stichting Derdengelden ZIB Crowdfunding**, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, Handelsregister nummer 64150895, hierna te noemen: "**de Stichting**";

**in aanmerking nemende:**

- dat ZIB Crowdfunding als belangrijkste doelstelling heeft het (via haar Website) bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen, enerzijds, en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen, anderzijds, teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor de financiering van een bepaald Project;
- dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Zorgvastgoed Zeeland B.V.**, statutair gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, Handelsregister nummer 63344017, hierna te noemen: "**Zorgvastgoed Zeeland**", behoefte heeft aan financiering in verband met de aankoop en revitalisatie van de gronden en opstallen van ADRZ, gelegen aan de Koudekerkseweg te Vlissingen, bestaande uit 9.887 m<sup>2</sup> BVO, niet omvattende de geplande HAP, commerciële ruimten en het restaurant, hierna te noemen: "**Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen'**";
- dat de Geldgever zich bereid heeft verklaard een gedeelte van de door **Zorgvastgoed Zeeland**

gewenste financiering voor Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' te verschaffen, dat de Geldgever daartoe kennis heeft genomen van de door ZIB Crowdfunding in het Memorandum beschikbaar gestelde informatie terzake Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen', het door ZIB Crowdfunding verstrekte Inschrijfformulier heeft gecompleteerd en ondertekend en kennis heeft genomen van de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding;

- dat de Geldgever het aan Zorgvastgoed Zeeland te verschaffen gedeelte van de voor Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' benodigde financiering ter leen zal verstrekken aan de Stichting, die op zijn beurt dit bedrag zal doorlenen aan Zorgvastgoed Zeeland, terwijl het betalingsverkeer zal plaatsvinden via de bankrekening van de Stichting en partijen in dat verband hun onderlinge afspraken hierbij schriftelijk wensen vast te leggen;

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Voor de in deze overeenkomst gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het bepaalde in de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding.
2. Alle betalingen op grond van deze geldlening zullen plaatsvinden via (de bankrekening van) de Stichting conform de Algemene Voorwaarden van ZIB Crowdfunding.
3. Ter financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' verstrekt de Geldgever hierbij een lening aan de Stichting, gelijk de Stichting deze van de Geldgever aanvaardt, in hoofdsom groot EUR \_\_\_\_\_, hier ook te noemen: de "**Geldlening A**".
4. De Geldlening A zal slechts worden gebruikt ter financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' zoals dat nader in het Memorandum en het Inschrijfformulier is omschreven en zal daartoe op grond van een geldleningsovereenkomst tussen ZIB Crowdfunding, de Stichting en Zorgvastgoed Zeeland door de Stichting worden doorgeleend aan Zorgvastgoed Zeeland. De Geldgever is zich bewust van het risico dat Zorgvastgoed Zeeland haar verplichtingen uit hoofde van de aan haar ten behoeve van de financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' verstrekte geldlening mogelijk niet kan voldoen, waardoor de Stichting op zijn beurt zijn verplichtingen uit hoofde van de Geldlening A niet kan voldoen. In een dergelijk geval zal de Geldlening A mogelijk niet geheel wordt terugbetaald en in het uiterste geval gaat de Geldlening A in zijn geheel verloren.
5. Deze Geldlening A wordt verstrekt voor de duur van maximaal 204 maanden, zijnde 17 jaar.
6. De Stichting zal rente vergoeden over het nog openstaande deel van de Geldlening A. Het rentepercentage bedraagt vijf procent (5%) op jaarbasis, uit te betalen per kwartaal achteraf, voor het eerst op 1 april 2016.
7. Het rentepercentage kan niet worden gewijzigd gedurende de looptijd van deze Geldlening A, uitgezonderd het ten aanzien hiervan bepaalde in de Algemene Voorwaarden.



8. De Stichting zal de Geldlening A gedurende de looptijd aflossen uit de aflossingen die hij ontvangt van Zorgvastgoed Zeeland uit de haar beschikbare cash flow, oplopend ieder jaar volgens het bijbehorende aflossingsschema, voor het eerst per 1 juli 2016.
9. De Stichting stelt de ontvangen kwartaaltermijnen ter beschikking aan de Geldgever uiterlijk binnen zeven (7) werkdagen na ontvangst van de betaling van Zorgvastgoed Zeeland.
10. Voor de aan Zorgvastgoed Zeeland te verstrekken Geldlening worden ten gunste van de Stichting zekerheden gesteld zoals omschreven in de Algemene Voorwaarden.
11. De Stichting mag de Geldlening A tussentijds gedeeltelijk of geheel aflossen.
12. In geval van vervroegde aflossing van de Geldlening A is de Stichting geen boeterente verschuldigd.
13. De Geldgever kan zich aanmelden om voor (gedeeltelijke) terugbetaling van de Geldlening A in aanmerking te komen. Het saldo van de van Zorgvastgoed Zeeland jaarlijks te ontvangen aflossing is het maximale bedrag dat voor terugbetaling aan Geldgevers beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar uit te betalen bedrag van aflossing pro rata verdeeld onder de overige Geldgevers. Bij meer aanmelding wordt het bedrag beschikbaar voor aflossing pro rata verdeeld onder de aanmelders.
14. Deze Geldlening A is opeisbaar in dezelfde gevallen en op hetzelfde moment dat de door de Stichting aan Zorgvastgoed Zeeland verstrekte geldlening opeisbaar is.
15. Indien en zodra alle geldleningsovereenkomsten A ten behoeve van de financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' door ZIB Crowdfunding zijn ontvangen en het totale bedrag van die financiering (waaronder het bedrag van de Geldlening) op de rekening van de Stichting is overgemaakt, zullen alle geldleningsovereenkomsten A mede door ZIB Crowdfunding en door de Stichting worden ondertekend en als zodanig tot stand komen.
16. De Geldlening A wordt beheerst door Nederlands recht. Eventuele geschillen die verband houden met de Geldlening A zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.
17. Het Memorandum en de Algemene Voorwaarden worden geacht onderdeel uit te maken van deze Geldlening A.

Ondertekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2015

\_\_\_\_\_

Naam: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ZIB Crowdfunding B.V.

\_\_\_\_\_  
Stichting Derdengelden  
ZIB Crowdfunding



**GELDLENINGSOVEREENKOMST B**  
**tussen**  
**ZIB CROWDFUNDING B.V.,**  
**STICHTING DERDENGELDEN ZIB CROWDFUNDING**  
**en ZORGVASTGOED ZEELAND B.V.**  
**ter financiering van Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen'**

Op \*\*\* tweeduizend vijftien verschenen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam:

1. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB CROWDFUNDING B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 63311682, hierna te noemen: **ZIB Crowdfunding**;
2. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING DERDENGELDEN ZIB CROWDFUNDING**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 64150895, hierna te noemen: **de Stichting**;
3. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZORGVASTGOED ZEELAND B.V.**, gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 63344017, hierna te noemen: **Zorgvastgoed Zeeland**.

De verschenen personen, handelend in gemelde hoedanigheden, verklaarden het volgende in aanmerking te nemen:

- ZIB Crowdfunding heeft als belangrijkste doelstelling het (via haar website) bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen, enerzijds, en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen, anderzijds, teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor de financiering van een bepaald project;
- Zorgvastgoed Zeeland heeft behoefte aan financiering in verband met de aankoop en revitalisatie van de gronden en opstallen van ADRZ, gelegen aan de Koudekerkseweg te Vlissingen, bestaande uit negenduizend achthonderd zevenentachtig vierkante meter (9.887 m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte, niet omvattende de geplande huisartsenpost, commerciële ruimten en het restaurant, hierna te noemen: "**Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen'**";
- ZIB Crowdfunding is er, overeenkomstig haar doelstellingen, in geslaagd een groot aantal geldgevers, hierna te noemen: "**de Geldgevers**", bijeen te brengen, die zich

op basis van het door ZIB Crowdfunding beschikbaar gestelde Memorandum terzake Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen', hierna te noemen: "**het Memorandum**", en na kennisname van de algemene voorwaarden van ZIB Crowdfunding, hierna te noemen: "**de Algemene Voorwaarden**", tezamen bereid hebben verklaard (\*\*een gedeelte van\*\*) de door Zorgvastgoed Zeeland gewenste financiering voor Project 'Zorgvastgoed Zeeland-Ziekenhuis Vlissingen' te verschaffen, te weten een bedrag van in totaal \*\*\* euro (EUR \*\*\*);

- de Geldgevers staan allen vermeld op de aan deze akte gehechte lijst, met achter het aan ieder van hen door ZIB Crowdfunding toegekende unieke klantnummer het door ieder van hen als geldlening ter beschikking gestelde en daartoe op de bankrekening van de Stichting overgemaakte bedrag;
- de Stichting is opgericht met het doel de gelden van de Geldgevers in ontvangst te nemen, deze gelden (tijdelijk) te beheren, zekerheidsrechten te vestigen ten behoeve van de rechthebbende(n) van de door de Stichting beheerde gelden, terwijl het betalingsverkeer tussen de Geldgevers en Zorgvastgoed Zeeland zal plaatsvinden via de bankrekening van de Stichting;

en verklaarden dat ZIB Crowdfunding, de Stichting en Zorgvastgoed Zeeland in dat verband zijn overeengekomen als volgt:

### **Geldlening**

In overeenstemming met het Memorandum, de Algemene Voorwaarden en de in dat verband tussen de Geldgevers, ZIB Crowdfunding en de Stichting in afzonderlijke tussen hen gesloten leningsovereenkomsten gemaakte afspraken, heeft de Stichting op \*\*\* tweeduizend vijftien aan Zorgvastgoed Zeeland een geldlening verstrekt, gelijk Zorgvastgoed Zeeland van de Stichting ter leen heeft ontvangen en derhalve aan de Stichting wel en wettig schuldig is een bedrag van \*\*\* euro (EUR \*\*\*,00), hierna te noemen: **de geldlening of de hoofdsom**.

### **Leningsbepalingen**

De geldlening is aangegaan onder de volgende bepalingen:

#### **1. Rente**

Zorgvastgoed Zeeland is aan de Stichting over de hoofdsom of het restant daarvan een rente verschuldigd van vijf procent (5%) per jaar, achteraf per kwartaal te voldoen, en wel op de eerste werkdag op of na éénendertig maart, dertig juni, dertig september en éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst op éénendertig maart tweeduizend zestien, berekend over het sedert heden verstreken tijdvak.

#### **2. Geen rentewijziging**

De rente is vast tot de einddatum (éénendertig december tweeduizend tweeëndertig).

#### **3. Aflossingen**

Zorgvastgoed Zeeland zal de geldlening gedurende de looptijd uit haar beschikbare cash flow aflossen, ieder jaar volgens het aan deze akte gehechte aflossingsschema, voor het eerst per één juli tweeduizend zestien.

#### **4. Einddatum**

Op éénendertig december tweeduizend tweeëndertig (einddatum) dient de hoofdsom of het restant daarvan en al hetgeen Zorgvastgoed Zeeland verder aan de Stichting verschuldigd is aan renten, boeten en kosten, in één bedrag aan de Stichting te worden voldaan, zonder dat een nadere op- of aanzegging nodig is; deze aflossing is boetevrij. Wanneer deze aflossing met wederzijds goedvinden niet geschiedt op de overeengekomen datum dan is de geldlening aflos- of opeisbaar na een drie maanden vooraf gedane op- of aanzegging, tenzij omtrent verlenging anders wordt overeengekomen.

#### **5. Vervroegde aflossingen**

Zorgvastgoed Zeeland is bevoegd de geldlening -geheel of gedeeltelijk- vroeger af te lossen dan hiervoor is overeengekomen, mits dit geschiedt op de data vermeld in het sub 3 genoemde aflossingsschema en in ronde sommen van tienduizend euro (EUR 10.000,00) of veelvoud daarvan; het voornemen daartoe dient tenminste één maand tevoren schriftelijk aan de Stichting kenbaar te zijn gemaakt. Over de in de vorige zin bedoelde extra aflossingen is geen boete verschuldigd.

#### **6. Betalingen**

Alle betalingen dienen te geschieden, zonder kosten voor de Stichting, op de wijze en de plaats als Zorgvastgoed Zeeland aangeeft, in wettig algemeen gangbaar Nederlands betaalmiddel zonder enige korting, compensatie, verrekening of voorwaarden.

Alle betalingen door Zorgvastgoed Zeeland aan de Stichting zullen gerekend worden -ongeacht de betalingsomschrijving- allereerst te zijn geschied ter voldoening van de door de Stichting voor rekening van Zorgvastgoed Zeeland gedane betalingen, de kosten, de verbeurde vergoedingen, vervolgens ter voldoening van de verschenen renten en tenslotte ter voldoening van de hoofdsom.

#### **7. Directe opeisbaarheid**

De geldlening is, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn, terstond opeisbaar:

- a. ingeval van nalatigheid van Zorgvastgoed Zeeland in de terugbetaling of rentebetaling op de in deze akte bepaalde wijze, bij niet tijdige betaling van het overigens aan de Stichting verschuldigde en indien anderszins door Zorgvastgoed Zeeland niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting jegens de Stichting;
- b. ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van Zorgvastgoed Zeeland of aanvraag van surséance van betaling, indien Zorgvastgoed Zeeland haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van Zorgvastgoed Zeeland;
- c. indien Zorgvastgoed Zeeland afwezig is zonder ten genoegen van de Stichting orde op zaken te hebben gesteld, of indien Zorgvastgoed Zeeland in een ander geval het vrije beheer over één of meer van haar goederen verliest, dan wel

- haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- d. indien blijkt dat Zorgvastgoed Zeeland bij het aangaan van deze overeenkomst onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
  - e. indien betreffende het (nader te omschrijven) onderpand enig beperkt recht (uitgezonderd hypotheek) ontstaat of tenietgaat of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, of de bestemming van het onderpand wordt gewijzigd;
  - f. bij brandschade, beschadiging, sloop of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand, daaronder begrepen aanschrijvingen krachtens de Woningwet, besluiten tot onbewoonbaarverklaring, verbod van bouw of herbouw, aanwijzing tot onteigening, plaatsing op een monumentenlijst, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht tot koop of opnemning in een ruilverkaveling of publiekrechtelijke bestemmingswijziging, het onderpand of een gedeelte daarvan leeg staat, in die zin dat daaraan ingevolge enig publiekrechtelijk voorschrift gevolgen zijn verbonden of is gekraakt;
  - g. indien een andere geldlening, waarvoor het onderpand hypothecair verbonden mocht zijn, opeisbaar wordt;
  - h. ingeval van (vordering tot) ontbinding van de titel van overdracht van het onderpand;
  - i. indien lasten, belastingen, exploitatiekosten en bijdragen ter zake van het onderpand of premies van de door de Stichting bedongen verzekeringen niet tijdig worden voldaan;
  - j. bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in deze akte omschreven;
  - k. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;
  - l. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder van het onderpand een ander in zijn plaats te stellen;
  - m. indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;
  - n. indien beslag wordt gelegd op huur- of pachtpenningen betreffende het onderpand of een gedeelte daarvan.

**Overeenkomst tot vestiging van hypotheek- en pandrechten.**

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van de hoofdsom en de betaling van rente en kosten en al hetgeen de Stichting blijkens zijn administratie nu of te eniger tijd te vorderen heeft of mocht hebben van Zorgvastgoed Zeeland, uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welken anderen hoofde ook, zal bij separate notariële akte ten behoeve van de Stichting recht

van tweede hypotheek (met bijbehorende pandrechten) worden verleend op:

**omschrijving registergoed:**

\*\*\*, hierna te noemen: **het onderpand**,

tot een totaal bedrag van maximum \*\*\* euro (EUR \*\*\*,00), te vermeerderen met rente en eventueel later overeen te komen verhoging daarvan en al wat de Stichting in verband met het vorenstaande aan boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen of anderszins verder te vorderen heeft of zal hebben, tezamen begroot op veertig procent (40%) van laatstgenoemd bedrag, één en ander tot een totaal bedrag van \*\*\* euro (EUR \*\*\*,00).

Zorgvastgoed Zeeland verklaart jegens de Stichting het recht van tweede hypotheek (met bijhorende pandrechten) te vestigen zodra het onderpand bij notariële akte aan Zorgvastgoed Zeeland is geleverd.

**Memorandum en Algemene Voorwaarden.**

Het Memorandum en de Algemene Voorwaarden worden geacht onderdeel uit te maken van deze overeenkomst.

**Volmacht.**

Van het bestaan van de volmachten aan de verschenen persoon is mij, notaris, gebleken uit de aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht.

**Slot.**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.





**VERMOGENSSTRUCTUUR Zorgvastgoed Zeeland BV**

Scenario 1: crowdfunding ad. € 10.600.000,-

t.b.v. financiering aankoop en revitalisatie Ziekenhuis Vlissingen

**Investeringsbegroting (in duizenden euro's)**

<b>Investeringen (v.o.n., incl. BTW)</b>	
Grond en gebouwen	5.000
Bouwkosten (revitalisatie)	15.100
	<u>20.100</u>
<b>Bijkomende kosten</b>	
Plaatsingsvergoeding	150
Notaris- en adviseurskosten	135
Marketingkosten	120
Taxatiekosten/afsluitprovisie	50
	<u>455</u>
<b>Werkkapitaal/onvoorzien</b>	45
Totale investering	<u>20.600</u>
Hypothecaire leningen	10.000
Crowdfunding	<u>10.600</u>

**GEPROGNOSTICEERDE CIJFERS****GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW (in duizenden euro, looptijd 17 jaar, op jaarbasis)**

Inkomsten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17
Huur ADRZ (a)	1.648	1.677	1.706	1.736	1.766	1.797	1.829	1.861	1.893	1.926	1.960	1.995	2.029	2.065	2.101	2.138	2.175
Opbrengst uit verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.132
<b>Totale inkomsten</b>	<b>1.648</b>	<b>1.677</b>	<b>1.706</b>	<b>1.736</b>	<b>1.766</b>	<b>1.797</b>	<b>1.829</b>	<b>1.861</b>	<b>1.893</b>	<b>1.926</b>	<b>1.960</b>	<b>1.995</b>	<b>2.029</b>	<b>2.065</b>	<b>2.101</b>	<b>2.138</b>	<b>3.307</b>
<b>Uitgaven</b>																	
Interest Hypotheek (b)	150	283	261	238	216	193	171	148	125	99	71	42	15	-	-	-	-
Interest Crowd (c)	526	519	511	504	496	488	476	464	450	435	420	405	381	330	258	181	71
Beheervergoeding	125	126	128	130	132	134	136	138	140	143	145	147	149	151	154	156	158
Algemene kosten (accountant, taxatie, ...)	20	20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
<b>Totale lasten</b>	<b>821</b>	<b>949</b>	<b>921</b>	<b>893</b>	<b>865</b>	<b>836</b>	<b>805</b>	<b>772</b>	<b>738</b>	<b>699</b>	<b>659</b>	<b>618</b>	<b>569</b>	<b>506</b>	<b>436</b>	<b>362</b>	<b>255</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>827</b>	<b>728</b>	<b>785</b>	<b>843</b>	<b>901</b>	<b>961</b>	<b>1.024</b>	<b>1.088</b>	<b>1.156</b>	<b>1.227</b>	<b>1.301</b>	<b>1.377</b>	<b>1.460</b>	<b>1.559</b>	<b>1.665</b>	<b>1.776</b>	<b>3.052</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven per jaartalimo:</b>																	
Saldo van inkomsten en uitgaven	827	728	785	843	901	961	1.024	1.088	1.156	1.227	1.301	1.377	1.460	1.559	1.665	1.776	3.052
Bancaire aflossing (d)	375	750	750	750	750	750	750	750	850	925	950	975	675	675	650	650	650
Aflossing lening Crowd (e)	150	150	150	150	150	200	250	250	300	300	300	300	300	1.400	1.500	1.500	2.850
VpB Zorgvastgoed Zeeland	0	0	0	0	0	0	0	0	16	68	87	105	126	151	178	205	241
Saldo(f)	302	-172	-115	-57	1	11	24	88	-10	-66	-35	-4	9	8	-12	21	-39
<b>Saldo liquide middelen na aanwending werkkapitaal</b>	<b>347</b>	<b>175</b>	<b>61</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>39</b>	<b>128</b>	<b>118</b>	<b>52</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>0</b>

(a) huur wordt per halfjaar vooraf ontvangen

(b) 3% rekenrente, te betalen per kwartaal achteraf

(c) 5% op jaarbasis, uit te betalen per 31/3, 30/6, 30/9 en 31/12

(d) aanname aflossingen op de bancaire financiering; per half jaar achteraf

(e) aflossingen jaartijds per 1/7

(f) ten gunste c.q. ten laste van Zorgvastgoed Zeeland

NB Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen in het rekenmodel.



## VERMOGENSSTRUCTUUR Zorgvastgoed Zeeland BV

Scenario 2: crowdfunding ad. € 13.100.000,-

t.b.v. financiering aankoop en revitalisatie Ziekenhuis Vlissingen

### Investeringsbegroting (in duizenden euro's)

Investeringen (v.o.n., incl. BTW)	
Grond en gebouwen	5.000
Bouwkosten (revitalisatie)	15.100
	20.100
<b>Bijkomende kosten</b>	
Plaatsingsvergoeding	150
Notaris- en adviseurskosten	135
Marketingkosten	120
Taxatiekosten/afsluitprovisie	50
	455
<b>Werkkapitaal/onvoorzien</b>	45
Totale investering	20.600
Hypothecaire leningen	7.500
Crowdfunding	13.100

### GEPROGNOSTICEERDE CIJFERS

#### GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW (in duizenden euro, looptijd 17 jaar, op jaarbasis)

Inkomsten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17
Huur ADRZ (a)	1.648	1.677	1.706	1.736	1.766	1.797	1.829	1.861	1.893	1.926	1.960	1.995	2.029	2.065	2.101	2.138	2.175
Opbrengst uit verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.648
<b>Totale inkomsten</b>	1.648	1.677	1.706	1.736	1.766	1.797	1.829	1.861	1.893	1.926	1.960	1.995	2.029	2.065	2.101	2.138	3.823
<b>Uitgaven</b>																	
Interest Hypotheek (b)	113	213	195	177	159	141	123	105	87	68	47	26	8	0	0	0	0
Interest Crowd (c)	651	641	629	616	602	588	571	551	528	502	476	449	411	353	281	205	83
Beheervergoeding	125	126	128	130	132	134	136	138	140	143	145	147	149	151	154	156	158
Algemene kosten (accountant, taxatie, ...)	20	20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
<b>Totale lasten</b>	908	1.001	973	944	914	884	852	816	777	735	691	645	592	528	459	386	267
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	740	676	733	792	852	913	977	1.045	1.116	1.191	1.269	1.349	1.437	1.537	1.642	1.752	3.557
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven per jaarruimte:</b>																	
Saldo van inkomsten en uitgaven	740	676	733	792	852	913	977	1.045	1.116	1.191	1.269	1.349	1.437	1.537	1.642	1.752	3.557
Bancaire aflossing (d)	250	600	600	600	600	600	600	600	600	700	700	700	350	350	350	1.475	3.325
Aflossing lening Crowd (e)	150	250	250	275	275	300	375	425	500	525	525	550	950	1.400	1.475	1.550	3.325
VpB Zorgvastgoed Zeeland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	99	121	145	172	199	238
Saldo(f)	340	-174	-117	-83	-23	13	2	20	16	-34	-5	1	17	-9	-5	3	-7
<b>saldo liquide middelen na aanwending werkkapitaal</b>	<b>385</b>	<b>210</b>	<b>94</b>	<b>11</b>	<b>-12</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

(a) huur wordt per halfjaar vooraf ontvangen

(b) 3% rekenrente, te betalen per kwartaal achteraf

(c) 5% op jaarbasis, uit te betalen per 31/3, 30/6, 30/9 en 31/12

(d) aanname aflossingen op de bancaire financiering; per half jaar achteraf

(e) aflossingen jaartijds per 1/7

(f) ten gunste c.q. ten laste van Zorgvastgoed Zeeland

NB Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen in het rekenmodel.



## VERMOGENSSTRUCTUUR Zorgvastgoed Zeeland BV

Scenario 3: crowdfunding ad. € 15.600.000,-

t.b.v. financiering aankoop en revitalisatie Ziekenhuis Vlissingen

### Investeringsbegroting (in duizenden euro's)

Investeringen (v.o.n., incl. BTW)	
Grond en gebouwen	5.000
Bouwkosten (revitalisatie)	15.100
	20.100
<b>Bijkomende kosten</b>	
Plaatsingsvergoeding	150
Notaris- en adviseurskosten	135
Marketingkosten	120
Taxatiekosten/afsluitprovisie	50
	455
<b>Werkkapitaal/onvoorzien</b>	45
Totale investering	20.600
Hypothecaire leningen	5.000
Crowdfunding	15.600

### GEPROGNOSTICEERDE CIJFERS

#### GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW (in duizenden euro, looptijd 17 jaar, op jaarbasis)

Inkomsten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17
Huur ADRZ (a)	1.648	1.677	1.706	1.736	1.766	1.797	1.829	1.861	1.893	1.926	1.960	1.995	2.029	2.065	2.101	2.138	2.175
Opbrengst uit verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.107
<b>Totale inkomsten</b>	<b>1.648</b>	<b>1.677</b>	<b>1.706</b>	<b>1.736</b>	<b>1.766</b>	<b>1.797</b>	<b>1.829</b>	<b>1.861</b>	<b>1.893</b>	<b>1.926</b>	<b>1.960</b>	<b>1.995</b>	<b>2.029</b>	<b>2.065</b>	<b>2.101</b>	<b>2.138</b>	<b>4.282</b>
<b>Uitgaven</b>																	
Interest Hypotheek (b)	75	140	129	118	107	95	84	73	62	50	35	20	6	0	0	0	0
Interest Crowd (c)	773	756	738	719	699	677	650	620	587	552	517	480	435	374	302	227	94
Beheervergoeding	125	126	128	130	132	134	136	138	140	143	145	147	149	151	154	156	158
Algemene kosten (accountant, taxatie, ...)	20	20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
<b>Totale lasten</b>	<b>992</b>	<b>1.043</b>	<b>1.016</b>	<b>988</b>	<b>959</b>	<b>928</b>	<b>893</b>	<b>853</b>	<b>811</b>	<b>767</b>	<b>719</b>	<b>670</b>	<b>614</b>	<b>549</b>	<b>480</b>	<b>408</b>	<b>278</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>656</b>	<b>633</b>	<b>690</b>	<b>748</b>	<b>807</b>	<b>869</b>	<b>936</b>	<b>1.008</b>	<b>1.082</b>	<b>1.159</b>	<b>1.241</b>	<b>1.325</b>	<b>1.416</b>	<b>1.516</b>	<b>1.621</b>	<b>1.730</b>	<b>4.004</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven per jaartalimo:</b>																	
Saldo van inkomsten en uitgaven	656	633	690	748	807	869	936	1.008	1.082	1.159	1.241	1.325	1.416	1.516	1.621	1.730	4.004
Bancaire aflossing (d)	225	375	375	375	375	375	375	375	375	375	500	500	275				
Aflossing lening Crowd (e)	300	350	375	380	425	475	575	650	675	700	725	750	1.050	1.400	1.450	1.550	3.770
VpB Zorgvastgoed Zeeland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	115	140	166	194	236
Saldo(f)	131	-92	-60	-7	7	19	-14	-17	32	-41	16	40	-25	-24	4	-14	-1
<b>Saldo liquide middelen na aanwending werkkapitaal</b>	<b>176</b>	<b>84</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>43</b>	<b>29</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

(a) huur wordt per halfjaar vooraf ontvangen

(b) 3% rekenrente, te betalen per kwartaal achteraf

(c) 5% op jaarbasis, uit te betalen per 31/3, 30/6, 30/9 en 31/12

(d) aanname aflossingen op de bancaire financiering; per half jaar achteraf

(e) aflossingen jaartijds per 1/7

(f) ten gunste c.q. ten laste van Zorgvastgoed Zeeland

NB Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen in het rekenmodel.



ZIB Crowdfunding B.V. • Grenadierweg 13 • Postbus 160 • 4330 AD Middelburg  
[T] 0118 - 65 22 75 • [F] 0118 - 65 22 71 • [E] info@zibcrowd.nl • [I] www.zibcrowd.nl

---

© ZIB Crowdfunding B.V. Alle rechten voorbehouden.

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.*

*De tekeningen, illustraties en plattegronden in dit Memorandum zijn slechts bedoeld om een indruk te geven. Aan het beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.*