**HYPOTHEEK#**

22242416 / 0109839 #

Rep.nr.#

Vandaag, @, verschenen voor mij, mr Maurice Jozef Marie Frenken, notaris te Sittard-Geleen:

1. @

ten deze handelend enig bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Antheos Projectontwikkeling VII B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd te 7411 KR Deventer, Pontsteeg 28, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72319135;

2. @

ten deze handelend als enig bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de stichting: **Stichting Worp 10**, statutair gevestigd te Deventer, feitelijk gevestigd te 7411 KR Deventer, Pontsteeg 28, ingeschreven in het handelsregister onder

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

# **INDELING**

Deze akte is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

- Hoofdstuk 2. Leningsovereenkomst

- Hoofdstuk 3. Zekerheidsovereenkomst

- Hoofdstuk 4. Vestiging hypotheekrecht en pandrecht

- Hoofdstuk 5. Beschikkingsbevoegdheid

- Hoofdstuk 6. Zekerheidsbepalingen

- Hoofdstuk 7. Garanties van de zekerheidsgever

- Hoofdstuk 8. Overige bepalingen

# **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

## **1. Begripsbepaling**

In deze akte wordt bedoeld met:

a. 'de lening': dat wat de schuldenaar geleend heeft van de schuldeiser, op grond van de in hoofdstuk 2 vermelde overeenkomst;

b. 'de leningsovereenkomst': de overeenkomst als bedoeld in hoofdstuk 2 van deze akte;

c. 'het onderpand': het registergoed en de verpande goederen;

d. 'het registergoed': het registergoed als bedoeld in hoofdstuk 4, artikel 2 onder a;

e. 'de schuldeiser': voornoemde stichting: Stichting Worp 10;

f. 'de schuldenaar': voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Antheos Projectontwikkeling VII B.V.;

g. 'de verpande goederen': de goederen als bedoeld in hoofdstuk 4, artikel 2 onder b;

h. 'de zekerheidsgever': voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Antheos Projectontwikkeling VII B.V;

i. 'de zekerheidsnemer': voornoemde stichting: Stichting Worp 10.

j. 'de zekerheidsovereenkomst': de overeenkomst als bedoeld in hoofdstuk 3 van deze akte.

## **2. Rechtskeuze**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## **3. Forumkeuze**

Als naar aanleiding van deze overeenkomst een geschil ontstaat, is uitsluitend de rechter van de plaats waar het registergoed staat, bevoegd om van het geschil kennis te nemen.

## **4. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Deze woonplaatskeuze is aanvullend en sluit een andere gekozen of niet gekozen woonplaats niet uit. Deze woonplaatskeuze heeft geen invloed op de bepaling welke rechter bevoegd is als er een geschil ontstaat.

# **HOOFDSTUK 2. LENINGSOVEREENKOMSTEN**

De schuldenaar en de schuldeiser hebben vandaag een leningsovereenkomst gesloten. Van deze leningsovereenkomst blijkt uit een vandaag voor mij, notaris, verleden notariële akte. De leningsovereenkomst betreft een bedrag groot een miljoen vierhonderd duizend euro (€ 1.400.000,00) dat de schuldeiser aan de schuldenaar als lening verstrekt. De schuldeiser heeft dit bedrag overgemaakt op een rekening van mij, notaris. De schuldenaar erkent dit bedrag op deze wijze van de schuldeiser te hebben ontvangen en verklaart dit bedrag vandaag schuldig te zijn aan de schuldeiser. Een kopie van de leningsoverkomst is aan deze akte vastgemaakt.

# **HOOFDSTUK 3. ZEKERHEIDSOVEREENKOMST**

De zekerheidsgever en de zekerheidsnemer hebben een zekerheidsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst houdt in dat de zekerheidsgever zekerheid verleent aan de zekerheidsnemer, zoals dat hierna in hoofdstuk 4 is uitgewerkt. De bepalingen waaronder deze zekerheid wordt verleend staan in hoofdstuk 6. Verder houdt deze overeenkomst in dat de zekerheidsgever garanties aan de zekerheidsnemer geeft, zoals dat hierna in hoofdstuk 7 is uitgewerkt.

# **HOOFDSTUK 4. VESTIGING HYPOTHEEKRECHT EN PANDRECHT**

## **1. Vestiging zekerheid**

Ter uitvoering van de leningsovereenkomst en de zekerheidsovereenkomst verleent de zekerheidsgever de hierna te vermelden zekerheidsrechten aan de zekerheidsnemer tot meerdere zekerheid voor:

- De betaling van al wat de zekerheidsnemer heeft of krijgt te vorderen van de schuldenaar, op grond van de hiervoor in hoofdstuk 2 vermelde leningsovereenkomst.

- De betaling van de daarover verschuldigde rente, ongeacht het aantal jaren waarover rente is verschuldigd.

- De betaling van de kosten die voor rekening van de schuldenaar zijn gemaakt en/of tot behoud en ter uitoefening van de rechten van de zekerheidsnemer.

- De betaling van de boeten die door de schuldenaar en/of de zekerheidsgever verschuldigd worden.

Deze zekerheid wordt verleend tot ten hoogste een miljoen vierhonderdduizend euro (€ 1.400.000,00) voor het bedrag van de lening en tot ten hoogste vijfhonderdzestigduizend euro (€ 560.000,00) voor rente, boete en kosten samen, dus totaal tot ten hoogste een miljoen negenhonderd zestigduizend euro (€ 1.960.000,00).

De zekerheidsnemer aanvaardt de verleende zekerheid.

## **2. De zekerheidsrechten**

De volgende zekerheidsrechten worden door de zekerheidsgever verstrekt aan de zekerheidsnemer:

## **a. Recht van hypotheek**

De zekerheidsgever verleent de zekerheidsnemer recht van hypotheek op het volgende registergoed:

## het te ontwikkelen gedeelte van het gebouw met ondergrond en terrein gelegen Worp 10 te Deventer, zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte vastgemaakte situatietekening.

## **b. Recht van pand**

De zekerheidsgever verleent de zekerheidsnemer recht van pand op de volgende goederen:

- De roerende zaken die in of bij het registergoed aanwezig zijn als deze volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.

- De zaken die roerend worden door wegneming van deze zaken uit het registergoed.

- De uitkeringen van verzekeringen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in plaats van het onderpand treden.

- Alle overige vorderingen tegenover derden met betrekking tot het registergoed.

De zekerheidsnemer heeft op grond van de wet het recht van pand op alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het onderpand treden, waaronder begrepen de vorderingen met betrekking tot waardevermindering van het onderpand.

# **HOOFDSTUK 5. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

De zekerheidsgever verkreeg het onderpand in eigendom door de inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 83713 nummer 150 van een afschrift van een akte van levering op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mij, notaris, welke akte inhoudt kwijting voor de koopprijs.

# **HOOFDSTUK 6. ZEKERHEIDSBEPALINGEN**

De zekerheidsrechten zijn verstrekt onder de volgende bepalingen.

## **1. Onderhoud en betaling vaste lasten**

Het onderpand moet behoorlijk worden onderhouden, zodanig dat waardevermindering wordt voorkomen. De over het onderpand verschuldigde vaste lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolheffing, schadeverzekeringspremies en dergelijke, moeten op tijd worden betaald.

Als hieraan niet wordt voldaan is de zekerheidsnemer bevoegd, maar niet verplicht, om tot behoud van zijn rechten onderhoud voor rekening van de zekerheidsgever te laten uitvoeren en voor rekening van de zekerheidsgever de achterstallige vaste lasten te betalen.

## **2. Schadeverzekering**

Het onderpand moet bij een solide verzekeringsmaatschappij tegen schade verzekerd zijn en blijven. Voor het registergoed bestaat deze plicht uit het sluiten van een uitgebreide opstalverzekering met een dekking tot minimaal de herbouwwaarde. Het bestaan van deze verzekering(en) en de betaling van de premie daarvoor moet op eerste verzoek aan de zekerheidsnemer worden aangetoond door middel van afgifte van de polis en bewijs van betaling.

De zekerheidsnemer moet direct op de hoogte worden gesteld van schade aan het onderpand.

De zekerheidsnemer is bevoegd van zijn wettelijk pandrecht op de uitkering aan de verzekeraar kennis te geven, de hoogte van de schadevergoeding te regelen en de uitkering in ontvangst te nemen.

## **3. Bezwaring/verandering**

## Het onderpand mag niet met hypotheek of een ander beperkt recht of enige kwalitatieve verplichting worden bezwaard zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de zekerheidsnemer.

Zekerheidsnemer verleent hierbij toestemming aan de zekerheidsgever om het registergoed

- van aard, inrichting of gedaante te veranderen;

- een andere bestemming of een ander gebruik te krijgen dan de bestemming die op dit moment geldt.

## **4. Huurbeding**

Het onderpand mag niet zonder schriftelijke toestemming van de zekerheidsnemer worden verhuurd of verpacht en ook niet op grond van andere afspraken in gebruik of genot worden afgestaan, ook niet gedeeltelijk.

Als het onderpand is verhuurd of verpacht onthoudt de zekerheidsgever zich van:

- het wijzigen van de huur- of pachtovereenkomst;

- het verminderen van de huur- of pachtprijs;

- het verlengen van de huur- of pachtovereenkomst;

- het aangaan van een nieuwe huur- of pachtovereenkomst,

tenzij de zekerheidsnemer daar vooraf schriftelijke toestemming voor geeft.

De zekerheidsnemer kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde van verpanding van de huur- of pachtpenningen.

Vooruitbetaling, verpanding of overdracht van huur- of pachttermijnen is nooit toegestaan, tenzij de zekerheidsnemer hiervoor expliciet schriftelijk ontheffing verleent.

De zekerheidsgever is verplicht de zekerheidsnemer onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen van een beslag op de huur- of pachttermijnen.

## **5. Veranderingen en toevoegingen**

Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand - ook voor zover die in strijd met de onder 3 vermelde verbodsbepaling zijn aangebracht - behoren ook tot het onderpand op grond van het verleende zekerheidsrecht.

## **6. Beheerbeding**

Als de zekerheidsgever in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen ten opzichte van de zekerheidsnemer en de voorzieningenrechter van de rechtbank de vereiste machtiging verleent, is de zekerheidsnemer bevoegd, maar niet verplicht, om het registergoed in beheer te nemen.

## **7. Ontruimingsbeding**

Als de executie dat vereist en de voorzieningenrechter van de rechtbank de vereiste machtiging verleent, mag de zekerheidsnemer het onderpand onder zich nemen. In dat geval zijn de zekerheidsgever en de zijnen verplicht het registergoed ontruimd op te leveren.

## **8. Bezichtigingsverplichting**

De zekerheidsnemer mag op het registergoed kennisgevingen aanbrengen, waaruit blijkt dat hij het registergoed wenst te verkopen. Ook mag hij belangstellenden de gelegenheid bieden om het registergoed te bezichtigen.

De zekerheidsnemer mag van deze bevoegdheden pas gebruik maken nadat hij de executie heeft aangezegd als bedoeld in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De zekerheidsgever moet zijn medewerking hieraan verlenen. Als de zekerheidsgever weigert een bezichtiging te laten plaatsvinden, kan de zekerheidsnemer hem daartoe dwingen met behulp van de sterke arm, dan wel door het inroepen van de onder 6 en/of 7 vermelde bedingen.

## **9. Mededeling van verpanding**

Als de zekerheidsnemer een recht van pand heeft op een vordering jegens een derde, mag hij daarvan op elk moment mededeling doen aan die derde.

## **10. Executie**

Als de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van datgene tot zekerheid waarvan het hypotheekrecht is gevestigd, is de zekerheidsnemer bevoegd gebruik te maken van het hem op grond van de wet toegekende recht tot openbare verkoop ten overstaan van een notaris.

De roerende zaken die tot het onderpand behoren worden, als de zekerheidsnemer dit wenst, samen met het hypothecair verbonden registergoed volgens de regels van het hypotheekrecht verkocht.

De zekerheidsnemer is, net als de zekerheidsgever en degene die executoriaal beslag heeft gelegd, bevoegd om, als de voorzieningenrechter van de rechtbank de daartoe benodigde machtiging verleent, de executie door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek te laten plaatsvinden.

Na een executoriale verkoop moet het registergoed worden ontruimd. Deze plicht om te ontruimen bestaat naast de plicht om te ontruimen als het beding onder 7 is ingeroepen.

Na openbare verkoop moet de zekerheidsgever het registergoed ontruimen op grond van het proces-verbaal van toewijzing. Hetzelfde geldt voor degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper op de veiling.

Na een executie door middel van een onderhandse verkoop moeten de zekerheidsgever en de zijnen het registergoed ontruimen op het tijdstip dat door de voorzieningenrechter is bepaald.

## **11. Opzegging zekerheidsrecht**

De zekerheidsnemer is bevoegd de zekerheidsrechten geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

# **HOOFDSTUK 7. GARANTIES VAN DE ZEKERHEIDSGEVER**

De zekerheidsgever verleent de zekerheidsnemer de volgende garanties:

## **1. Bevoegdheid om zekerheid te verlenen**

a. Het registergoed is rechtsgeldig door de zekerheidsgever verkregen op de hiervoor in hoofdstuk 5 ('Beschikkingsbevoegdheid') omschreven wijze.

b. De zekerheidsgever is bevoegd tot het vestigen van het recht van hypotheek en het recht van pand.

**2. Rangorde hypotheek**

Het bij deze akte verleende hypotheekrecht is eerste in rang.

**3. Andere beperkte rechten en lasten**

a. Het onderpand is vrij van beslag.

b. Alle beperkte rechten die op het registergoed zijn gevestigd en kwalitatieve verplichtingen die voor het registergoed zijn overeengekomen en de zekerheidswaarde kunnen beperken staan in deze akte vermeld.

c. Op de verpande goederen rusten geen beperkte rechten.

## **4. Niet verhuurd**

Het onderpand is niet verhuurd

**HOOFDSTUK 8. OVERIGE BEPALINGEN**

## **Notariële voorlichting in verband met deze lening- en hypotheekakte (Belehrung)**

De zekerheidsgever is door mij, notaris, op de hoogte gesteld van de gevolgen van het aangaan van de leningsovereenkomst en van de vestiging van de in deze akte vermelde zekerheidsrechten. De zekerheidsgever verklaart dat hij van de risico's op de hoogte is en deze accepteert.

## **Kosten**

De kosten van deze akte zijn voor rekening van de schuldenaar/schuldenaren.

# **BIJLAGEN**

Aan deze akte is het navolgende stuk vastgemaakt:

- kopie leningsovereenkomst.

# **WAARVAN AKTE** is verleden te **Sittard-Geleen** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

# De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen meegedeeld en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

# Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om #