

JK/IS/20190461

versie 3

#994451

AKTE VAN HYPOTHEEK, TWEEDE IN RANG
(kantoorgebouw "Amaliawolde" te Baarn)

Heden, twintig december tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. Jeffrey Rodney Koenecke, notaris te 's-Gravenhage:

1. de heer mr. Jeremy de Vreede, werkzaam bij de vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3, geboren te Voorburg op vijftien februari negentienhonderdvierennegentig, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meerdervoort Amaliawolde B.V.**, statutair gevestigd te Alblasserdam en kantoorhoudend te 2952 AD Alblasserdam, Edisonweg 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75709252,
hierna te noemen: **Schuldenaar**;
2. mevrouw mr. Iris Smit, werkzaam bij de vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3, geboren te Enschede op zesentwintig april negentienhonderdnegentig, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de stichting: **Stichting Obligatiehoudersbelangen**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te 1181 NE Amstelveen, Burgemeester Haspelslaan 172, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53177770 hierna te noemen: de **Hypotheekhouder**;
3. mevrouw Angéline Stolk-van der Sluis, werkzaam bij de vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3, geboren te Voorburg op elf oktober negentienhonderdvijfenzestig, hierbij handelend als mondeling gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RNHB B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 10 (correspondentieadres: Postbus 24049, 3502 MA Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66858925,
hierna te noemen: **RNHB**, en uitsluitend in deze akte handelend ter zake het in artikel 8 bedoelde.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

Artikel 1.

Definities. Algemeen.

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **Akte:**
deze (zakenrechtelijke) overeenkomst en deze akte van hypotheek;
- **Algemene Voorwaarden:**
de "Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden BarentsKrans" zoals vastgesteld bij notariële akte, op twintig augustus tweeduizend twaalf voor een waarnemer van mr. R-J.E. Zwaan, notaris te 's-Gravenhage verleden en ingeschreven in de Openbare Registers op twintig augustus tweeduizend twaalf in register Hypotheken 3, deel 64182, nummer 130;
- **Hypotheektitel:**
de tussen Hypotheekhouder en Schuldenaar gesloten trustakte, van welke trustakte een kopie als BIJLAGE aan de Akte wordt gehecht, uit hoofde waarvan Hypotheekhouder een eigen (parallele) vordering heeft op Schuldenaar en ter uitvoering waarvan Schuldenaar ten behoeve van de Hypotheekhouder een hypotheekrecht zal vestigen ten aanzien van het Registergoed;
- **Notaris:**
een (waarnemer van een) notaris te 's-Gravenhage, verbonden aan BarentsKrans N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet;
- **Partijen:**
Schuldenaar en Hypotheekhouder tezamen;
- **Registergoed:**
het perceel grond met het zich daarop bevindende kantoorgebouw, genaamd "Amaliawolde", parkeergarage en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 3743 KJ Baarn, Amaliaaan 126 A-H, kadastraal bekend **gemeente Baarn, sectie L, nummer 2557**, groot zesduizend vierhonderdvijftien vierkante meter (6.415 m²),
zoals door Schuldenaar te verkrijgen door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van levering, mede op heden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, verleden,

- inhoudende (i) kwijting voor de betaling van de koopprijs, en (ii) de verklaring dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.
2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
 3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak; zij maken geen deel uit van de Akte en hebben geen invloed op de uitleg ervan.

Artikel 2.

Titel tot vestiging hypotheek- en pandrechten.

Schuldenaar en Hypotheekhouder zijn overeengekomen - en, indien en voor zover nodig: bevestigen hierbij - dat Schuldenaar verplicht is tot het verlenen van het recht van hypotheek respectievelijk de rechten van pand zoals in de Akte bedoeld, zulks tot (meerdere) zekerheid voor de (terug)betaling van al hetgeen Hypotheekhouder nu of te eniger tijd van Schuldenaar te vorderen heeft en/of mocht hebben uit hoofde van de Hypotheektitel.

Artikel 3.

Vestiging hypotheek- en pandrechten.

Ter uitvoering van de (in artikel 2 bedoelde titel uit hoofde van de) Hypotheektitel vestigt Schuldenaar hierbij:

- a. voor een hoofdsom van viermiljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 4.500.000,00); en
- b. de rente - eventuele later overeen te komen verhogingen daarvan daaronder begrepen - boeten, kosten en al hetgeen Hypotheekhouder overigens uit hoofde van de Hypotheektitel, de Akte en/of de Algemene Voorwaarden van Schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben, welke posten tezamen worden begroot op eenmiljoen achthonderdduizend euro (EUR 1.800.000,00) zijnde veertig procent (40%) van het sub a bedoelde bedrag,

derhalve in totaal voor een bedrag groot zesmiljoen driehonderdduizend euro (EUR 6.300.000,00), ten behoeve van Hypotheekhouder:

- a. het recht van hypotheek, tweede in rang, op het Registergoed; en
- b. het recht van pand op:
 - i. alle tegenwoordige en toekomstige roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd (zullen) zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen; en
 - ii. aan het Registergoed na de vestiging van deze hypotheek aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen; en
 - iii. indien en voor zover van toepassing: alle machinerieën of werktuigen die bestemd zijn en zullen zijn om daarmee een bedrijf in het (als fabriek of werkplaats ingerichte) Registergoed uit te oefenen; en

- iv. alle overige rechten en zaken als bedoeld in artikel 14 Algemene Voorwaarden;
en
- c. recht van pand op de rechten en vorderingen voortvloeiende uit de
huurvorderingen uit de bestaande en de nog af te sluiten huurovereenkomsten ten
aanzien van het Registergoed.

Artikel 4.

Voorbelasting.

1. Het Registergoed is niet anders belast dan met een hypotheek, eerste in rang, ten behoeve van RNHB, in hoofdsom groot zesmiljoen vijfhonderddertigduizend euro (EUR 6.530.000,00), blijkens een akte van hypotheek, mede op heden verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift wordt ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 3.
2. Het Registergoed is niet bezwaard met beperkte rechten anders dan hiervoor bedoeld en/of anders dan die bijzondere lasten en/of beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, waarvan door de Hypotheekhouder aangenomen wordt dat zulks de waarde van het Registergoed niet nadelig beïnvloedt.
3. De verpande rechten en zaken zijn niet anders belast dan met een pandrecht, eerste in rang, ten behoeve van de in lid 1 bedoelde hypotheekhouder.
4. Bedoelde eerste hypotheekhouder heeft voor de vestiging van deze hypotheek en pandrechten toestemming verleend, waarvan blijkt uit de in lid 1 bedoelde akte.

Artikel 5.

Beschikkingsbevoegdheid.

Schuldenaar verklaart hierbij dat hij bevoegd is om over het Registergoed en de verpande rechten en zaken te beschikken en dat hij tot vestiging van bedoelde pandrechten bevoegd is. Tevens verklaart Schuldenaar dat op deze rechten en zaken geen beslag is gelegd en geen beperkt recht, dan ten behoeve van Hypotheekhouder, rust, tenzij in de Akte uitdrukkelijk anders is bedoeld.

Artikel 6.

Verhuur/gebruik.

Het Registergoed is thans (gedeeltelijk) verhuurd, Partijen zijn voorts genoegzaam bekend met de huidige huursituatie.

Artikel 7.

Algemene Voorwaarden.

1. Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk de Algemene Voorwaarden onverkort van toepassing op de in de Akte bedoelde (rechts)handelingen en de Algemene Voorwaarden worden tevens geacht woordelijk in de Akte te zijn opgenomen. Ten aanzien van de in de Akte - en eventueel elders ter zake de hiermee verbandhoudende (rechts)handelingen - gehanteerde definities geldt hetgeen eveneens daaromtrent in de Algemene Voorwaarden is opgenomen.

2. In de Algemene Voorwaarden komen onder meer de volgende bedingen voor, welke hier uitdrukkelijk nog worden vermeld en, voor zover nodig, hierbij door Partijen worden overeengekomen en over en weer worden aanvaard:
 - a. het beding - bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en artikel 9 Algemene Voorwaarden - dat, tenzij Hypotheekhouder daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend, het Registergoed of de verpande rechten of zaken niet, geheel of gedeeltelijk, mag/mogen worden verhuurd of in gebruik gegeven, noch zodanige verhuring of ingebruikgeving mag/mogen worden verlengd of vernieuwd, noch vooruitbetaling van huurpenningen voor een periode van meer dan drie maanden mag worden bedongen of ontvangen, noch huurpenningen mogen worden vervreemd of verpand;
 - b. het beding - bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 4 onder d Algemene Voorwaarden - dat de inrichting of gedaante van het Registergoed niet zonder toestemming van Hypotheekhouder mag veranderen;
 - c. het beding - bedoeld in artikel 3:266 Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 5 Algemene Voorwaarden - dat alle veranderingen of toevoegingen aan het Registergoed mede strekken tot zekerheid van de betaling van het verschuldigde bedrag en dat deze zonder toestemming van de Hypotheekhouder niet weggenomen mogen worden;
 - d. het beding - bedoeld in artikel 3:267 lid 1 Burgerlijk Wetboek en artikel 10 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is het Registergoed in beheer te nemen en/of te (laten) ontruimen;
 - e. het beding - bedoeld in artikel 3:267 lid 2 Burgerlijk Wetboek en artikel 11 lid 3 en artikel 15 lid 3 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is het Registergoed onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is;
 - f. het beding - bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek en artikel 14 lid 5 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is de hiervoor in artikel 3 onder b en onder c bedoelde verpande roerende zaken en rechten tezamen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende (wettelijke) regels en gebruiken te executeren.
3. Schuldenaar verleent hierbij de in artikel 22 Algemene Voorwaarden bedoelde onherroepelijke volmachten - met het recht van substitutie en met het recht om als gevolmachtigde van de wederpartij dan wel als de wederpartij op te treden - aan Hypotheekhouder.
4. Partijen verklaren tijdig een exemplaar van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud en de gevolgen van de Algemene Voorwaarden te hebben kennisgenomen.

Artikel 8.

Aanvaarding. Beperking uitwinning.

1. Hypotheekhouder aanvaardt hierbij alle in de Akte en/of de Algemene Voorwaarden bedoelde (afstand van) rechten en volmachten.
2. Hypotheekhouder zal het haar, op grond van de in de Akte aan haar verleende rechten van pand en hypotheek, toekomstige recht van parate executie, evenals de aan haar toekomstige rechten voortvloeiende uit het huur-, beheers- en ontruimingsbeding, niet uitoefenen zolang RNHB een recht van hypotheek, eerste in rang, toekomt ten aanzien van het Registergoed of een deel daarvan. Voormelde beperking in de uitoefening van rechten geldt uitdrukkelijk ook voor de bevoegdheid tot het doen van mededeling als bedoeld in artikel 3:239 lid 3 Burgerlijk Wetboek van een stil pandrecht op de rechten voortvloeiende uit huurovereenkomsten die betrekking hebben op het Registergoed, ongeacht of dat pandrecht in de Akte of bij separate akte van verpanding is of zal worden verleend.
3. Indien en voor zover nodig wordt het lid 2 bepaalde als een kettingbeding aan de Hypotheekhouder opgelegd, die zulks aanvaardt, op grond waarvan de Hypotheekhouder verplicht is om het in lid 2 én het in dit lid 3 bepaalde in elke (onderhandse of notariële) akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van rechten voortvloeiende uit de Hypotheektitel en/of de Akte aan (een) rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel ten behoeve van RNHB op te leggen, zulks ten behoeve van RNHB te laten aanvaarden, en woordelijk in voormelde (onderhandse of notariële) op te nemen.
Vorenstaande verplichting respectievelijk bedoeld kettingbeding eindigt indien en zodra RNHB ten tijde van vorenbedoelde overdracht geen recht van hypotheek, eerste in rang, (meer) heeft ten aanzien van het Registergoed of een deel daarvan. RNHB aanvaardt vorenstaand kettingbeding.

Artikel 9.

Opzegging.

Hypotheekhouder is bevoegd de rechten van hypotheek en pand, zoals in de Akte en de Algemene Voorwaarden bedoeld, door opzegging (geheel of gedeeltelijk) teniet te laten gaan, als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 aanhef en sub d Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10.

Positie Notaris.

1. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat de Notaris optreedt als de juridisch adviseur van Schuldenaar.
2. Onder verwijzing naar de op een (kandidaat-)notaris van toepassing zijnde bepalingen van de "Verordening beroeps- en gedragsregels 2011", vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB, verklaren Partijen uitdrukkelijk in te stemmen met het feit dat de Notaris optreedt als partijadviseur van Schuldenaar, de Notaris de Akte heeft opgesteld en de Notaris de Akte passeert en Schuldenaar kan worden bijgestaan door de Notaris en/of de overige aan BarentsKrans N.V. verbonden kandidaat-notarissen en/of advocaten,

in alle gevallen die betrekking hebben op de Akte en/of alle potentiële geschillen die daaruit kunnen voortvloeien.

Artikel 11.

Diversen.

1. Op het bepaalde in de Akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Is of wordt het bepaalde in de Akte gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Akte, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Artikel 12.

Volmachten.

1. Van de volmachtverlening door Schuldenaar blijkt uit een (1) notariële volmacht, op vijftien februari tweeduizend negentien verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, zulks in samenhang met de Hypotheektitel.
2. Van de schriftelijk verleende volmacht door Hypotheekhouder blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als BIJLAGE aan de Akte wordt gehecht.
3. Van het bestaan van de mondelinge volmachtverlening door RNHB is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Artikel 13.

Woonplaatskeuze.

Partijen en de RNHB verklaarden dat zij voor de uitvoering van de Akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans aan het adres: 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3.

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden van die inhoud te hebben kunnen kennismaken, daarop een toelichting te hebben gekregen, te zijn gewezen op de gevolgen die daaruit voor partijen voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Ten slotte is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en veertien minuten.

(volgt ondertekening)

VOOR AFSCRIFT
(get. :) mr. J.R. Koenecke.

De ondergetekende, mr. Jeffrey Rodney Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-12-2019 om 13:50 in register Onroerende Zaken Hyp3 in deel 77095 nummer 130.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 8BC92AB6EE15339 toebehoort aan Jeffrey Rodney Koenecke.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.