

HYPOTHEEK

(Zaaknummer: 2131701/TB)

(Repertoriumnummer: 20864)

Heden, negen en twintig november tweeduizend dertien, verschenen voor mij, meester **Alexander Stuijt**, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Gwendolina Maria Spijker-van der Hulst, geboren te Hoorn op vijf mei negentienhonderd negen en zeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem);

de gemeente Haarlem hierna te noemen: "partij te ener zijde" of "hypotheekhouder" of "de gemeente Haarlem";

2. de heer Martinus Cornelis van de Poll, geboren te Badhoevedorp op negen augustus negentienhonderd negen en zestig (Nederlands Rijbewijs nummer: 4233098902, uitgegeven te Heemstede op eenentwintig februari tweeduizend twaalf), gehuwd te dezen woonplaats kiezende te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Proles B.V., gevestigd te Heemstede, domicilie kiezende te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34104162 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in de statuten;

welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HBB O & R B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34321995 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in de statuten;

welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HBB Ontwikkeling B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34322007 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van de statuten;

de voormelde vennootschap HBB Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: "partij te anderzijde" of "hypotheekgever" of "HBB".

VOORAF:

A. De gemeente Haarlem heeft bij akte van levering, heden voor mij, notaris verleden ten titel van een door beide partijen gesloten schriftelijke koopovereenkomst, het navolgende registergoed aan HBB geleverd:

het kantoorgebouw alsmede het (achterliggende) terrein inclusief verdere aan- en toebehoren, te 2013 DN te Haarlem, Zijlsingel 1, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie A, nummer 5056 (geheel) groot een are en zes en twintig centiare,

nummer 5057 (geheel) groot een are en elf centiare, alsmede een gedeelte van nummer 5058 totaal groot negen en twintig are en zes en tachtig centiare, als zodanig met blauwe/rode en lichtblauwe omlijning en arcering aangegeven op de aan deze akte gehechte Uitgiftetekening de dato zevenentwintig november tweeduizend dertien (27-11-2013), tekeningnummer 13933, tezamen groot om en nabij twee duizend negen honderd een en twintig (2.921) vierkante meter; hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

- B. HBB zal een gedeelte van het gekochte doorleveren aan een derde.
Het aan HBB verblijvende gedeelte van het gekochte is op aan deze akte voormelde Uitgiftetekening de dato zevenentwintig november tweeduizend dertien (27-11-2013), tekeningnummer 13933 weergegeven met letter B en met blauwe arcering en maakt deel uit van het gedeeltelijke perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie A nummer 5058.
- C. In koopovereenkomst is terzake de voldoening van de koopprijs voor het verkochte een betalingsregeling opgenomen, waaruit blijkt dat een deel van de koopprijs op een later moment wordt voldaan. Deze betalingsregeling is aan partijen genoegzaam bekend. Tevens is in voormelde koopovereenkomst opgenomen:
- " *Artikel 24 Ontbinding*
24.1.Niet voldoen (deel) Koopsom of vergoeding
Koper heeft, indien sprake is van verzuim is als bedoeld in artikel 19 van de onderhavige akte, bij eerste vordering van Verkoper daartoe en zonder tussenkost van een rechter, een plicht tot terugleveren van (niet doorgeleverde delen van) het Verkochte aan Verkoper van het Verkochte bij het niet of niet volledig voldoen van de Koopsom of niet voldoen van een termijn van vergoeding. Verkoper houdt zich in dat geval het recht van onderhandse ontbinding van de Overeenkomst voor, alsmede het recht tot het vorderen van rente- en schadevergoeding. De kosten van teruglevering zijn voor rekening van Koper. Bij levering van (een gedeelte van) het Verkochte aan (een) derde(n), moeten alle betalingsverplichtingen voor (dat gedeelte van het) Verkochte voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn voldaan. Bij levering van een deel van het Verkochte aan (een) derde(n) moet ten minste Euro 2.000.000 (zegge: tweemiljoen Euro) van de Koopsom zijn voldaan door Koper aan Verkoper.
Dit artikel vervalt zodra Koper aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan."
- D. Ter uitvoering van het bepaalde uit de betalingsregeling en de verplichting tot terug levering is in voormelde koopovereenkomst opgenomen:
- " *Artikel 17 Zekerheden*
17.1 Vestiging recht van eerste hypotheek
Koper verplicht zich om direct na het verlijden van de akte van levering aan Verkoper het recht van eerste hypotheek te verlenen op het niet aan UWV middels Huurovereenkomst-UWV verhuurde deel van het Verkochte, zulks uitsluitend tot meerdere zekerheid ten behoeve van Verkoper voor de voldoening van de in artikel 8 genoemde betalingsverplichtingen en de in artikel 24 genoemde verplichting tot teruglevering alsmede voor:
- a. de voldoening van de wettelijke rente over twee jaren en het lopende jaar;*
 - b. voldoening van alle boeten, kosten schaden en rechten;*

De onder sub a en b bedoelde bedragen worden begroot op basis van 15 % van de Koopsom zijnde aldus drie honderd duizend euro (€ 300.000,00), derhalve in totaal (het bedrag van Koopsom B vermeerderd met rente en kosten) een bedrag ter grootte van twee miljoen drie honderd duizend euro (€ 2.300.000,00).

Verkoper verklaart deze hypotheekverlening te aanvaarden.

Alle kosten gemoeid met het verlenen van het recht van hypotheek komen ten laste van Koper.

Koper en Verkoper komen voorts overeen dat deze hypotheekverlening geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- 1. Verkoper heeft het recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*
- 2. Koper dient er op toe te zien dat het Verkochte behoorlijk wordt gebruikt, althans het beoogd gebruik als bij Partijen bekend;*
- 3. Het Verkochte mag zonder toestemming van Verkoper niet worden bezwaard met enig beperkt en of afhankelijk recht, danwel kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Verkochte anders dan genoemd in deze Overeenkomst;*
- 4. Koper heeft de plicht aan huurders of andere gebruikers de verplichting op te leggen het Verkochte in geval van executoriale verkoop ter bezichtiging te stellen;*
- 5. Koper is verplicht het Verkochte te verzekeren en verzekerd te houden tegen brandschade en tegen zodanige andere schade als waartegen soortgelijke objecten als het Verkochte plegen te worden verzekerd. Het verzekeringsbewijs dient door Koper op eerste verzoek van Verkoper aan Verkoper ter hand gesteld te worden;"*

E. Ter uitvoering van het bovenstaande komen partijen het volgende overeen:

Hypotheekstelling en verpanding

Uitsluitend tot meerdere zekerheid voor:

1. de voldoening van de in voormelde koopovereenkomst in artikel 8 genoemde betalingsverplichtingen; en
 2. de in voormelde koopovereenkomst in artikel 24 genoemde verplichting tot teruglevering (als omschreven hiervoor sub C. en D.):
 - tot een bedrag ter grootte van maximaal **TWEE MILJOEN EURO (€ 2.000.000,00)**, hierna te noemen: "de hoofdsom"; alsmede
 - de bedongen rente en eventueel later overeen te komen verhogingen daarvan en al wat partij te ener zijde in verband met het vorenstaande aan boeten, kosten, premies of anderszins, verder te vorderen heeft of zal hebben, tezamen begroot op **vijftien procent (15 %)** van de hoofdsom, zijnde een bedrag van drie honderd duizend euro (€ 300.000,00), een en ander derhalve tot een totaal bedrag van twee miljoen drie honderd duizend euro (€ 2.300.000,00);
- A. verleent partij te anderer zijde bij deze aan partij te ener zijde, die van partij te anderer zijde aanvaardt, recht van eerste hypotheek op het hierna omschreven registergoed:
- een gedeelte van een kantoorgebouw alsmede een deel van het (achterliggende) terrein inclus verdere aan- en toebehoren, te 2013 DN te Haarlem, Zijlsingel 1, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie A, nummer 5058 (GEDEELTELIJK), als zodanig met letter B en met blauwe arcering aangegeven op

de aan deze akte gehechte Uitgiftetekening de dato zevenentwintig november tweeduizend dertien (27-11-2013), tekeningnummer 13933.

Eigendomsverrijging.

Gemeld registergoed zal door HBB in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers (register 4), van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor het verschuldigde verleden op heden voor meester mij, notaris.

Voorbelasting.

Gemeld registergoed is niet voorbelast met hypotheek en/of beslagen.

- B.** geeft partij te anderzijde, ter uitvoering van het hiervoor vermelde zekerheidsbeding, voorzoveel nodig reeds nu voor alsdan in pand aan partij te ener zijde, die in pand aanvaardt, de aan partij te anderzijde toebehorende hierna onder V. omschreven roerende zaken.

Partij te ener zijde is bevoegd tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en volgens partij te anderzijde rust op de onder b bedoelde, thans aanwezige goederen geen beperkt recht.

Hypotheek/pand-bepalingen.

Voor deze hypotheek-/pandverlening gelden de volgende bepalingen en bedingen, welke laatste uitdrukkelijk worden gemaakt.

I. Opeisbaarheid.

De hoofdsom is -onverminderd in de hiervoor sub 3 bedoelde opeisbaarheidsgevallen- opeisbaar:

- a. bij niet nakoming door de hypotheekgever van enige verplichting ingevolge deze hypotheekstelling/verlening;
- b. bij inbeslagneming;
- c. bij vervreemding (al dan niet slechts economisch) of onteigening van het onderpand geheel of deels;
- d. bij brandschade of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand;
- e. bij faillissement of surséance van de hypotheekgever of aanvraag daartoe;
- f. indien een andere schuld waarvoor het onderpand hypothecair verbonden mocht zijn, opeisbaar wordt.

II. Onderhoud, verzekering, schade.

Het onderpand moet behoorlijk worden onderhouden en de verbonden opstallen moeten bij een solide maatschappij tegen herbouwwaarde worden verzekerd en verzekerd gehouden tegen alle schaden ten gevolge van brand, blikseminslag en ontploffing en voorts tegen zodanige andere schade als de hypotheekhouder zal wensen; op diens verlangen moeten de polissen en premie kwitanties aan hem worden ter hand gesteld.

Bij schade moet de hypotheekhouder zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. De regeling van de schadevergoeding vereist de voorafgaande goedkeuring van de hypotheekhouder. Het wettelijk pandrecht op de schadevergoeding, alsook dat op andere vergoedingen, bedoeld in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek, kan te allen tijde worden medegedeeld aan de schuldenaar.

III. Betaling van lasten, premies enzovoorts.

De eigenaarslasten, eventuele retributies, canons en andere lasten op het onderpand drukkende, alsook assurantiepremies moeten tijdig worden voldaan. Geschiedt dit niet dan is de hypotheekhouder bevoegd dit zelf te doen en het betaalde terug te vorderen en te beschouwen als kosten.

IV. Verbodsbepalingen.

Het onderpand mag zonder schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder:

- (behoudens het beoogd gebruik door HBB zoals nader in voormelde koopovereenkomst is omschreven en aan gemeente Haarlem bekend) niet van aard of bestemming, van inrichting of gedaante worden veranderd, tenzij krachtens machtiging als bedoeld in artikel 3:265 van het Burgerlijk Wetboek;
- niet met verdere hypotheeken, erfdienstbaarheden of enig ander beperkt recht of een kwalitatieve verplichting worden bezwaard, behoudens het nog te vestigen opstalrecht, waarvoor tussen gemeente Haarlem en HBB reeds nadere afspraken zijn gemaakt in voormelde koopovereenkomst;

Het onderpand mag door hypotheekgever worden verhuurd, verpacht of onder welke andere titel ook in gebruik en in genot worden afgestaan, onder de verplichting aan de huurders of andere gebruikers de verplichting op te leggen het registergoed in geval van executoriale verkoop ter bezichtiging te stellen.

V. Mede-onderpand.

De aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen –ook die welke zouden vallen onder de sub IV vermelde verbodsbepalingen– mogen in geen geval weggenomen worden. Zij zullen mede tot onderpand voor de verzekerde vordering strekken. Voor het geval zij toch worden weggenomen, worden de weggenomen zaken nu voor alsdan aan de hypotheekhouder verpand.

Voorts worden aan hypotheekhouder verpand die roerende zaken, die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en die machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen. Deze kunnen tezamen met de verhypothekerde goederen volgens de voor hypotheek geldende regels worden geëxecuteerd.

VI. Beheer door hypotheekhouder.

De hypotheekhouder is bevoegd om, zo de hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens hem in ernstige mate tekort schiet, en de President van de Rechtbank hem machtiging verleent, het onderpand in beheer te nemen. Voorts is de hypotheekhouder bevoegd om, indien zulks met het oog op de executie vereist is, het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat dan ontruiming plaats heeft, zonodig uit kracht van de grosse van deze akte.

VII. Executie.

Indien partij te anderer zijde in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor deze hypotheek tot waarborg strekt is de hypotheekhouder bevoegd het onderpand, tezamen met hetgeen tot mede-onderpand strekt, in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen, zoals bepaald in artikel 3:268 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, teneinde uit de opbrengst al het verschuldigde te verhalen. De hypotheekhouder heeft dan het recht de veilingcondities vast te stellen, kavels te maken, erfdienstbaarheden te vestigen, kortom de gehele veiling te regelen, een en ander met inachtneming van de door de wet terzake gestelde regels. De

hypotheekgever zowel als de hypotheekhouder kunnen de President van de Rechtbank verzoeken onderhandse executie toe te staan als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Indien executant het goed niet reeds ontruimd onder zich heeft krachtens het hiervoor sub VI bepaalde, zal ontruiming kunnen geschieden uit kracht van de grosse van het proces-verbaal van toewijzing (artikel 525 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) of (indien het een onderhandse executie betreft) van de akte van levering.

VIII. Opzeggingsbeding.

De hypotheekgever verleent aan de hypotheekhouder het recht om te allen tijde het in deze akte verleende hypotheekrecht en/of pandrechten op te zeggen.

Slotbepalingen

a. Kosten.

De kosten van verlening en vestiging van deze hypotheek, en alle andere kosten waartoe deze hypotheek en de daardoor verzekerde schuld nu of te eniger tijd aanleiding mochten geven zijn voor rekening van partij te anderer zijde.

b. Verzuim.

Partij te anderer zijde is in verzuim door het enkele feit der overtreding of het enkele verloop van termijn.

c. Woonplaats.

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte en voor zoveel nodig ten kantore van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers, binnen welks kring het onderpand gelegen is.

d. Volmachtverklaring.

Van de eventueel in deze akte vermelde volmacht(en) is mij notaris genoegzaam gebleken.

e. Aanneming.

Partij te ener zijde verklaart het door de hypotheekgever in deze akte verleende recht van hypotheek en pandrecht aan te nemen.

Slot

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en veertig minuten (11:40 u.)

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr A. Stuijt

Ondergetekende, meester Alexander Stuijt, notaris te Haarlem, 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 29-11-2013 om 12:38 in register Onroerende Zaken Hyp3 in deel 65701 nummer 55.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 37FE8D289D9D8355F00D4D6FA8D78F95 toebehoort aan Alexander Stuijt.

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