

## HYPOTHEEK (DAEB-registergoederen)

Heden, [passeerdatum], verschijnen voor mij, mr. Ariën Anthon Jaap van Heesen, notaris te Amsterdam (hierna te noemen: **Notaris**):

- a. [ ], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**, een stichting, statutair gevestigd te [ ], met adres: [ ], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41180946, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw hierna te noemen: **Hypothekhouder of WSW**; en
- b. [ ], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [gegevens deelnemer], hierna te noemen: **Hypothekgever**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### Overeenkomst

#### Artikel 1

- 1.1 Tot zekerheid voor de voldoening van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van Hypothekhouder op Hypothekgever [en/of alle bestaande en toekomstige vorderingen van [ ], statutair gevestigd te [ ], met adres: [ ], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [ ] (hierna aan te duiden als: de **Schuldenaar / Schuldaren**)] heeft Hypothekhouder Hypothekgever verzocht, althans verzoekt Hypothekhouder hierbij aan Hypothekgever, om overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, lid 1 van het Reglement van Deelneming van Hypothekhouder (zoals van tijd tot tijd gewijzigd, hierna aan te duiden als: **Reglement**) zekerheid te verstrekken, bestaande uit een recht van hypotheek en pand, zoals hierna in deze Akte omschreven.
- 1.2 Ter uitvoering van het hiervoor onder artikel 1.1 bepaalde komen Hypothekgever en Hypothekhouder hierbij overeen dat Hypothekgever ten behoeve van Hypothekhouder de rechten van hypotheek op de hierna in artikel 3 omschreven registergoederen en de rechten van pand op de hierna in artikel 4 omschreven zaken en rechten zal vestigen, een en ander tot zekerheid voor de voldoening van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van Hypothekhouder op Hypothekgever [en/of de Schuldena(a)r(en)], zulks onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze Akte.
- 1.3 De Hypothekhouder en de Hypothekgever bevestigen en erkennen hierbij dat de hierna in artikel 3 en 4 van deze Akte omschreven zaken en rechten slechts betreffen zaken of daaraan verbonden rechten die kwalificeren als zaken en daarmee verbonden rechten van de Hypothekgever die samenhangen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang zoals bedoeld in artikel 21d lid 2 van de Woningwet. Dientengevolge kunnen de uit hoofde van artikel 3 en 4 van deze Akte te vestigen rechten van hypotheek en pand te

allen tijde worden gevestigd.

## **Hypotheekstelling**

### **Artikel 2**

Tot zekerheid voor alle bestaande en alle toekomstige vorderingen tot voldoening van een geldsom van Hypotheekhouder op Hypotheekgever [en/of Schuldena(a)r(en)], uit welken hoofde ook, welke vorderingen in ieder geval bestaan uit:

- de rechten van regres en/of subrogatie die Hypotheekhouder heeft of zal verkrijgen ingevolge bestaande en toekomstige borgstellingen uit hoofde van geldleningen of anderszins;
- vorderingen uit hoofde van het Reglement; en
- in verband met die vorderingen verschuldigde rente en kosten,

vestigt Hypotheekgever bij dezen [voor zover van toepassing bij wijze van derdenzekerheid] ten behoeve van Hypotheekhouder, die bij dezen het recht van hypotheek aanvaardt, een [eerste][tweede] recht van hypotheek, zulks tot en ten belope ener som van maximaal [tweemaal het schuldrestant van de som van de door WSW geborgde leningen op het moment van het verstrekken van de volmacht tot het vestigen van hypotheek als in deze Akte beoogd] euro, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op [twintig procent (20%)] van dit bedrag, derhalve in totaal ten belope van [\_\_\_], op elk van de hierna in deze Akte omschreven Registergoederen afzonderlijk.

## **Registergoederen en verkrijging**

### **Artikel 3**

Het hiervoor omschreven recht van hypotheek wordt gevestigd op de navolgende Registergoederen:

hierna tezamen aan te duiden als: **Registergoederen**.

De Registergoederen zijn verkregen als volgt:

[\_\_\_].

## **Pandrecht**

### **Artikel 4**

4.1 Tot meerdere zekerheid voor de vorderingen als hierboven in artikel 2 omschreven en ter gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in artikel 7 van de na te melden Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW, vestigt Hypotheekgever hierbij [voor zover van toepassing bij wijze van derdenzekerheid] en aanvaardt Hypotheekhouder hierbij een pandrecht op alle hierna omschreven goederen (tezamen met de Registergoederen, hierna: het **Verbodene**). Dit pandrecht is [eerste] [tweede] in rang en wordt hierbij gevestigd op alle tegenwoordige en toekomstige:

- roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om de Registergoederen duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en/of machinerieën en/of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in, op of met de Registergoederen uit te oefenen;
- aan de Registergoederen aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen;
- rechten en vorderingen, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het Verbodene betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk

- pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van de Registergoederen;
- rechten en vorderingen van Hypotheekgever jegens de beperkte gerechtigde, indien het Verbondene is belast met een erfpachtrecht, opstalrecht of ander beperkt recht;
  - rechten vorderingen jegens de (bloot-)eigenaar van het Verbondene, indien het Verbondene een recht van erfpacht, opstalrecht of andere beperkt recht betreft;
  - rechten en vorderingen jegens de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur, indien een Registergoed bestaat uit een appartementsrecht;
  - rechten en vorderingen jegens derden met betrekking tot het Verbondene uit hoofde van het gebruik van het Verbondene dan wel uit hoofde van onteigening of vordering van het Verbondene of uit welke ander hoofde ook;
  - van het Verbondene geoogste vruchten en/of beplantingen; en
  - rechten en vorderingen voortvloeiende uit alle verzekeringen door Hypotheekgever afgesloten ter verzekering van de Registergoederen, waaronder in ieder geval mede begrepen alle rechten en vorderingen uit opstal en CAR verzekeringen en verzekeringen wegens gedeelde huurinkomsten.
- 4.2 Hypotheekgever verbindt zich om onverwijld elke verzekeraar in kennis te stellen van het op grond van artikel 4.1 gevestigde pandrecht en Hypotheekhouder daarvan binnen **5** dagen bewijs van ontvangst van de mededeling door de desbetreffende verzekeraar toe te sturen, onverminderd het recht van Hypotheekhouder hiervoor zelf voor mededeling aan elke verzekeraar van de op grond van artikel 4.1 gevestigde pandrechten zorg te dragen.
- 4.3 Zodra Hypotheekgever in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van pand op de in artikel 4.1 vermelde goederen tot zekerheid strekt, is Hypotheekhouder bevoegd om mededeling te doen van het pandrecht dat uit hoofde van deze Akte of uit hoofde van een aanvullende Akte zoals bedoeld in artikel 4.4 is gevestigd aan alle debiteuren en wederpartijen waarop Hypotheekgever vorderingen heeft die op grond van artikel 4.1 zijn verpand.
- 4.4 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van de hierna te melden Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW verbindt Hypotheekgever zich om op eerste vordering van Hypotheekhouder een (aanvullend) pandrecht te vestigen op al zijn toekomstige rechten en vorderingen als bedoeld in artikel 4.1, voor zover de verpanding daarvan bij deze Akte niet tot stand gekomen mocht zijn, zulks middels een daartoe door Hypotheekhouder vooraf goedgekeurde Akte. Het in de vorige zin vermelde geldt onverminderd het recht van Hypotheekhouder om zelf namens Hypotheekgever een daartoe bestemde Akte te (doen) ondertekenen krachtens de volmacht die op grond van de hierna te melden Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW aan Hypotheekhouder is verleend.

## **Algemene Bepalingen**

### **Artikel 5**

Op deze hypotheekstelling zijn, voor zover daarvan in deze Akte niet wordt afgeweken, van

toepassing de Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW, welke bepalingen zijn vastgesteld bij een akte, op [ ] voor mij, [Notaris], verleden, en welke bepalingen zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te [ ] onder nummer [ ]. Een exemplaar van deze Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW wordt als **Bijlage** aan deze Akte gehecht. Hypotheekgever verklaart een exemplaar van deze Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW te hebben ontvangen, daarmee volledig bekend te zijn en deze te beschouwen als woordelijk in deze Akte opgenomen. Begrippen die in deze Akte met een hoofdletter zijn geschreven maar daarin niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenissen die daaraan in de Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW worden gegeven, voor zover in deze Akte niet anders of nader aangeduid.

### **Hypotheekbedingen**

#### **Artikel 6**

In de Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW komen onder meer de navolgende bepalingen en bedingen voor:

a. **Parate executie**

Indien de Hypotheekgever in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de rechten van hypotheek en pand zijn verleend, is de Hypotheekhouder bevoegd het Verbodene geheel of gedeeltelijk in het openbaar ten overstaan van een notaris te doen verkopen.

b. **Beding van niet verandering**

Het Verbodene mag niet, onverminderd het in de wet bepaalde, zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder geheel of gedeeltelijk worden verwijderd, van inrichting, gedaante, aard of bestemming worden veranderd, geheel of ten dele met andere percelen worden verenigd, in gedeelten worden gesplitst of in waarde verminderd worden.

De door de Hypotheekgever na hypotheekvestiging en al dan niet met toestemming van de Hypotheekhouder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het Verbodene, mogen niet worden weggenomen en zullen mede tot onderpand voor de vorderingen strekken. De Hypotheekgever doet afstand van de bevoegdheid zoals genoemd in artikel 3:266 van het Burgerlijk Wetboek.

c. **Huurbeding**

Voorts zal zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder het Verbodene of enig deel daarvan niet mogen worden verhuurd, verpacht of op enige andere wijze in gebruik gegeven. Zodanige overeenkomsten zullen behoudens schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder niet mogen worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd en optie jaren zullen zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder niet toegestaan mogen worden. Voorgaande twee volzinnen gelden niet indien en voor zover één en ander plaatsvindt in het kader van de normale bedrijfsvoering van de Hypotheekgever.

Voorts zal de Hypotheekgever zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder geen recht verlenen aan derden om het Verbodene op enige andere wijze in gebruik te geven, te exploiteren of in bezit te nemen. Vooruitbetaling van huur, pacht of vergoedingen van andere aard zal niet mogen plaats vinden over een langere

periode dan maximaal drie maanden, behoudens wanneer de normale bedrijfsvoering van de Hypotheekgever zulks vergt, in welk geval de Hypotheekgever de ontvangst van de betreffende gelden prompt zal melden aan de Hypotheeknemer.

Nog te vervallen huren, pachten, renten of ander inkomsten zullen niet mogen worden vervreemd of verpand, behoudens verpandingen ten behoeve van de Hypotheekhouder.

d. **Beheersbeding**

De Hypotheekhouder is bevoegd om, ingeval de Hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens de Hypotheekhouder in ernstige mate tekort schiet en de voorzieningenrechter van de rechtbank hem machtiging verleent, de Registergoederen geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen. Tenzij door de voorzieningenrechter anders wordt bepaald, zal het hiervoor bedoelde beheer in ieder geval omvatten (i) het voeren of doen voeren van de exploitatie en administratie in de ruimste zin van het woord voor rekening van de Hypotheekgever, waaronder in het bijzonder mede is begrepen het onderhouden, herstellen of vernieuwen van de Registergoederen, (ii) het verrichten van alle benodigde betalingen (ook inzake zekerheidsrechten, beslagen, verzekeringspremies, (zakelijke) lasten en belastingen), (iii) het innen van huur- of pachtpenningen en het verlenen van kwijting daarvoor, (iv) het opzeggen, wijzigen, vernieuwen, verlengen of ontbinden van een bestaande huur- of pachtovereenkomsten, indien nodig met gerechtelijke ontruiming, (v) het aangaan van nieuwe huur- of pachtovereenkomsten, (vi) het uitoefenen van alle overige rechten en bevoegdheden die de Hypotheekhouder met betrekking tot het Registergoed heeft voor zover hij dit voor het beheer noodzakelijk acht en voor zover het Registergoed een appartementsrecht en/of een recht van erfpacht en/of een opstalrecht betreft (vii) het uitoefenen van alle deswege aan de Hypotheekgever toekomende rechten, alles voor rekening van de Hypotheekgever en een en ander steeds voor zover rechtens toegestaan en (viii) verder terzake het hiervoor vermelde al datgene verder en meer te doen hetgeen de Hypotheekhouder nuttig, nodig of wenselijk zal achten. De Hypotheekhouder kan zich hierbij, voor rekening van de Hypotheekgever zulks naar keuze van de Hypotheekhouder, door deskundigen doen bijstaan. Deze deskundigen zullen door de Hypotheekhouder worden benoemd en ontslagen.

e. **Beding van ontruiming**

De Hypotheekhouder is voorts bevoegd om de Registergoederen onder zich te nemen en ontruiming te eisen indien dat (naar het oordeel van de Hypotheekhouder) met het oog op de uitwinning van zijn zekerheidsrechten vereist is en de voorzieningenrechter hem daartoe machtiging verleent. De Hypotheekhouder is niet aansprakelijk voor een tekortkoming in het voeren van het beheer en de ontruiming tenzij de tekortkoming te wijten is aan schuld van de Hypotheekhouder of krachtens de wet, overeenkomst of krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

f. **Beding van gezamenlijke executie**

Is voor hetgeen waarvoor het recht van hypotheek tot waarborg strekt tevens een pandrecht gevestigd op roerende zaken dienstig aan de hypothecair verbonden goederen of op daarbij behorende machinerieën en werktuigen, dan is de

Hypothekhouder bevoegd de verpande en verhypothekerde goederen te executeren volgens de voor de hypotheek geldende regels.

g. **Beding kennisgeving schade**

Van elke schade aan het Verbondene of van elk gebrek dat de waarde van het Verbondene ernstig vermindert, moet terstond zo uitvoerig mogelijk aan de Hypothekhouder mededeling worden gedaan.

h. **Beding opzegging**

De Hypothekgever verleent aan de Hypothekhouder het recht om te allen tijde het in deze Akte verleende hypotheekrecht en/of de pandrechten geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

i. **Bewijskracht administratie van de Hypothekhouder**

Een door de Hypothekhouder ondertekend uittreksel uit zijn administratie strekt tot volledig bewijs van zijn vordering op de Hypothekgever, behoudens tegenbewijs. De Hypothekgever kan zijn in deze Akte bedongen verplichtingen nimmer opschorten, ook niet door betwisting van het verschuldigde.

**Bezwarend**

**Artikel 7**

7.1 Hypothekgever garandeert Hypothekhouder dat de Registergoederen niet met hypotheek [of enig ander beperkt recht] (met uitzondering van eventuele erfdiensbaarheden) [noch met een beslag] is bezwaard, [anders dan een recht van eerste hypotheek en pand ten behoeve van [ ]], zulks gevestigd bij de op [ ] voor [ ] verleden akte van hypotheek, van welke akte een afschrift op [ ] is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, in Register Hypotheken 3, deel [ ], nummer [ ].]

7.2 [De hiervoor in dit artikel bedoelde houder van het recht van eerste hypotheek heeft toestemming verleend voor het vestigen van de bij deze Akte te vestigen recht van hypotheek en pand, waarvan blijkt uit een brief de dato [ ], waarvan een kopie aan deze Akte wordt gehecht.]

7.3 Hypothekgever garandeert Hypothekhouder dat de in artikel 4.1 vermelde goederen niet met een recht van pand [of enig ander beperkt recht] [noch met een beslag] is bezwaard, [anders dan een recht van eerste pand ten behoeve van [ ]], zulks gevestigd bij [ ].]

**Garantie**

**Artikel 8**

Hypothekgever garandeert het volgende:

- a. Hypothekhouder is gerechtigde tot de Registergoederen en uit dien hoofde volledig en onvoorwaardelijk bevoegd om de Registergoederen te bezwaren met het bij deze Akte gevestigde recht van hypotheek;
- b. Hypothekhouder is gerechtigde tot de in artikel 4 van deze Akte genoemde goederen en uit dien hoofde volledig en onvoorwaardelijk bevoegd om deze goederen te bezwaren met het bij deze Akte gevestigde recht van pand; en
- c. [voor zover het Registergoed een recht van erfpacht of opstal betreft, is het recht van erfpacht of opstal niet opgezegd, zijn er thans geen feiten of omstandigheden die

kunnen leiden tot een voortijdige beëindiging daarvan, en zijn er geen achterstanden in de betaling van de canon of retributie.]

## **Verhuur**

### **Artikel 9**

Hypotheekgever verklaart dat de Registergoederen thans zijn verhuurd conform de door Hypotheekgever aan Hypotheekhouder ter beschikking gestelde huurlijsten en conform het hiervoor in artikel 6 onder c. bepaalde.

### **Toestemming [Raad van Toezicht][Raad van Commissarissen]**

#### **Artikel 10**

Van de goedkeuring van de [Raad van Toezicht][Raad van Commissarissen] van Hypotheekgever tot de in deze Akte vervatte rechtshandelingen blijkt uit een verklaring van de [Raad van Toezicht][Raad van Commissarissen], welke is gehecht aan de op [ ] voor (een waarnemer van) mr. [ ], notaris te [ ], verleden Akte houdende overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking en onherroepelijke volmacht.

### **Afstand, ontbinding en vernietiging**

#### **Artikel 11**

Voor zover rechtens toegestaan doet Hypotheekgever hierbij onherroepelijk afstand van elk recht dat hij op enig moment heeft of zal hebben om:

- a. de nakoming van een verplichting uit hoofde van of in verband met deze Akte op te schorten op grond van de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 van het BW of een andere bepaling onder toepasselijk recht; en
- b. deze Akte in of buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen op grond van de artikelen 6:228 en 6:265 van het BW of een andere bepaling onder toepasselijk recht.

### **Interdisciplinaire samenwerking Notaris, algemene voorwaarden Notaris**

#### **Artikel 12**

12.1 Hypotheekgever is ermee bekend dat de Notaris verbonden is aan Van Doorne N.V., het kantoor van de externe juridische adviseurs van Hypotheekhouder. Onverminderd het daaromtrent bepaalde in de 'Verordening beroeps- en gedragsregels' zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, stemt Hypotheekgever er hierbij uitdrukkelijk mee in dat Hypotheekhouder ter zake deze Akte, alsmede ter zake van mogelijkerwijs daaruit voortvloeiende geschillen, wordt bijgestaan door Van Doorne N.V. Hypotheekgever is ermee bekend dat de Notaris als adviseur van Hypotheekhouder is opgetreden en zal optreden en stemt ermee in dat de Notaris deze Akte zal passeren.

12.2 Op de door de Notaris voor en namens Van Doorne N.V. verrichte werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Van Doorne N.V. van toepassing die een beperking van de aansprakelijkheid inhouden. Een kopie van deze algemene voorwaarden zal aan deze Akte worden gehecht als Bijlage [ ].

### **Woonplaatskeuze**

#### **Artikel 13**

Hypotheekgever en Hypotheekhouder kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze Akte woonplaats ten kantore van Hypotheekhouder, thans met adres: [ ].

## **Aanvaarding**

### **Artikel 14**

Hypotheekhouder verklaart de hiervoor gedane schuldbekentenis, het verleende recht van hypotheek en de verdere verbintenissen en verpandingen alsmede de verleende volmachten en afstand van rechten onder voormelde en te dezen van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW, aan te nemen.

### **Volmachten**

Van de volmacht van Hypotheekhouder aan de comparant sub a. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze Akte wordt gehecht.

Van de volmacht van Hypotheekgever aan de comparant sub b. blijkt uit de op [ ] tweeduizend [ ] voor [een waarnemer van] mr. A.A.J. van Heesen, notaris te Amsterdam verleden akte houdende overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking en onherroepelijke volmacht.

### **Slot**

De comparanten zijn mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te [ ] op de datum in het hoofd van deze Akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze Akte aan de comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze Akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze Akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze Akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze Akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om