

**GELDLENINGOVEREENKOMST BELEGGINGSFINANCIERING**

**GELDLENINGOVEREENKOMST  
TEN BEDRAGE VAN EUR 65.000,-  
ONDER HYPOTHECAIR VERBAND**

**TUSSEN**

**GERTUR BVBA  
EN  
DE HEER THEODOR WILHELMUS MARIA VAN BAVEL  
als Initiatiefnemer**

**EN**

**BOUWAANDEEL 1 B.V.  
als Geldgever**

**EN**

**BOUWAANDEEL B.V.  
als Agent**

**EN**

**STICHTING BOUWAANDEEL  
als Stichting**

**(DE "GELDLENINGOVEREENKOMST")**

## **INHOUD**

Artikel 1.	Geldlening; Hoofdsom
Artikel 2.	Doel
Artikel 3.	Looptijd
Artikel 4.	Rente
Artikel 5.	Aflossing
Artikel 6.	Betalingen
Artikel 7.	Vervroegde aflossing
Artikel 8.	Vervroegde opeisbaarheid
Artikel 9.	Vergoeding wegens vervroegde opeising / vervroegde aflossing
Artikel 10.	Zekerheden
Artikel 11.	Uitbetaling van de Hoofdsom; Opschortende voorwaarden; Uiterste Opnamedatum
Artikel 12.	Rente achterstallig bedragen
Artikel 13.	Provisie; Kosten
Artikel 14.	Overige verplichtingen van de Initiatiefnemer
Artikel 15.	Garantieverklaringen Initiatiefnemer
Artikel 16.	Agent
Artikel 17.	Wijzigingen en ontheffingen
Artikel 18.	Mededelingen
Artikel 19.	Algemene Voorwaarden; Definities
Artikel 20.	Hoofdelijkheid
Artikel 21.	Toepasselijk recht; Bevoegde rechter
Bijlage A.	Registergoed(eren)
Bijlage B.	Huurovereenkomst(en)
Bijlage C.	Koopovereenkomst leningdeel

## Ondergetekenden

1. **Gertur**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd aan de Winkelom 77 / 1A te (2440) Geel, België, en de heer T.W.M van Bavel, geboren op 24 juni 1961 te s'-Hertogenbosch wonende aan de Winkelom 77 / 1A te (2440) Geel, België, (hierna te noemen: de "**Initiatiefnemer**");
2. **Bouwaandeel 1 B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Gravenhage met adres Sterrenboslaan 18, 3972 GD Driebergen (hierna te noemen: "**Geldgever**"),
3. **Bouwaandeel B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Gravenhage met adres Sterrenboslaan 18, 3972 GD Driebergen (hierna te noemen: "**Agent**") en
4. **Stichting Bouwaandeel**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Gravenhage met adres Sterrenboslaan 18, 3972 GD Driebergen (hierna te noemen: "**Stichting**").

## Overwegende dat

1. Initiatiefnemer voornemens is het registergoed zoals omschreven in **Bijlage A** bij deze Geldleningsovereenkomst te kopen dan wel te herfinancieren (hierna te noemen: het "**Registergoed**");
2. Initiatiefnemer en Geldgever deze Geldleningsovereenkomst aangaan voor de financiering van de aankoop dan wel de herfinanciering van het Registergoed;
3. Geldgever de financiering zal verstrekken onder de opschortende voorwaarde dat Geldgever de vordering uit hoofde van deze Geldleningsovereenkomst in delen aan derden (hierna te noemen "**Investeerders**") heeft verkocht en deze Investeerders de koopsom volledig aan Geldgever hebben voldaan en de verkoop onherroepelijk is geworden;
4. de Agent de financiering overeenkomstig deze Geldleningsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden zal beheren;
5. de geldstromen die samenhangen met deze Geldleningsovereenkomst zullen lopen via de Stichting.

## komen het volgende overeen.

### Artikel 1. Geldlening; Hoofdsom

Geldgever verbindt zich, onder de opschortende voorwaarde dat Geldgever de vorderingen uit hoofde van deze Geldleningsovereenkomst aan Investeerders heeft verkocht en deze Investeerders de koopsom hiervan volledig aan Geldgever hebben voldaan en deze verkoop onherroepelijk is geworden, aan de Initiatiefnemer een geldlening (de "**Geldlening**") te verstrekken welke geldlening de Initiatiefnemer wenst te aanvaarden, ten bedrage van vijftien duizend Euro (EUR 65.000,-) (de "**Hoofdsom**").

### Artikel 2. Doel

De Initiatiefnemer zal de Hoofdsom uitsluitend gebruiken voor de financiering van de aankoop dan wel de herfinanciering van het Registergoed.

### Artikel 3. Looptijd

De Geldlening wordt verstrekt voor een tijdsduur die eindigt 4 jaar na de datum van opname van de lening (de "**Dag van Uitbetaling**").

### Artikel 4. Rente

4.1 Initiatiefnemer zal aan Geldgever rente verschuldigd zijn van 5,5% per jaar.

- 4.2 Het rentepercentage is verschuldigd over het nog niet terugbetaalde deel van de Hoofdsom.
- 4.3 De rente dient per jaar bij nabetaling te worden voldaan op de rentevervaldag. De rentevervaldag is de laatste dag van de maand waarover rente verschuldigd is (de "Rentevervaldag").

#### **Artikel 5. Aflossing**

Per jaar zal €6.500,- op de Hoofdsom te worden afgelost. De aflossingen zijn opeisbaar en te betalen per jaar achteraf op de betreffende Rentevervaldagen. Het niet afgeloste gedeelte van de Hoofdsom dient aan het einde van de Looptijd in zijn geheel te worden afgelost.

#### **Artikel 6. Betalingen**

Alle betalingen door Initiatiefnemer moeten geschieden op rekeningnummer **NL97INGB0007278997** bij de ING Bank ten name van Stichting Bouwaandeel onder vermelding van het lening nummer.

#### **Artikel 7. Vervroegde aflossing**

Indien de Initiatiefnemer, behoudens de aflossing als bedoeld in artikel 5, de Hoofdsom op schriftelijk verzoek geheel of gedeeltelijk vervroegd wenst af te lossen voor het einde der Looptijd, dient de Initiatiefnemer aan Geldgever de vergoeding te voldoen als hierna vermeld in artikel 9.

#### **Artikel 8. Vervroegde opeisbaarheid**

Onverminderd het bepaalde in de hierna te noemen Algemene Voorwaarden, is de Hoofdsom of het niet afgeloste gedeelte daarvan, tezamen met al hetgeen de Initiatiefnemer verder krachtens de Geldleningovereenkomst aan Geldgever verschuldigd is, terstond en zonder enige ingebrekestelling opeisbaar indien:

- (i) een of meer van de verplichtingen en/of voorwaarden in deze Geldleningovereenkomst, de in artikel 11 bedoelde hypotheekakte en/of de in de artikel 16 bedoelde Algemene Voorwaarden niet nagekomen zijn of worden, en/of
- (ii) de uitbetalingsvoorwaarden vervat in deze Geldleningovereenkomst en in de Algemene Voorwaarden niet tijdig zijn vervuld; en/of
- (iii) (a) enige opeisbare financiële schuld van de Initiatiefnemer niet wordt betaald, of (b) enige financiële schuld van de Initiatiefnemer vervroegd wordt opgeëist of opeisbaar gemaakt, of (c) enige crediteur van de Initiatiefnemer bevoegd wordt om enige financiële schuld van de Initiatiefnemer vervroegd op te eisen of opeisbaar te maken, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van vervroegde opeisbaarheid indien het totaal van de financiële schulden bedoeld in (a) tot en met (c) een bedrag van [10,0]% van de Hoofdsom niet overschrijdt;
- (iv) Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, aan Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer wordt toegelaten tot de schuldsanering natuurlijke personen.

#### **Artikel 9. Vergoeding wegens vervroegde opeising / vervroegde aflossing**

Indien de Hoofdsom of het niet afgeloste gedeelte daarvan voor het einde van de Looptijd door Geldgever wordt opgeëist dan wel door Initiatiefnemer (geheel of gedeeltelijk) vervroegd wordt afgelost, moet, voor zover wettelijk toegestaan, voorts aan Geldgever worden voldaan een vergoeding van drie procent (3,0%) of, indien zulks wettelijk niet is toegestaan, het maximale wettelijke percentage, over het vervroegd opgeëiste cq. afgeloste bedrag.

#### **Artikel 10. Zekerheden.**

De Initiatiefnemer zal (i) in geval van financiering van de aankoop van het Registergoed, terstond nadat het Registergoed aan hem is geleverd dan wel (ii) in geval van herfinanciering van het Registergoed voorafgaand aan de uitbetaling van de Geldlening door de notaris, ten behoeve van Geldgever de volgende zekerheden (doen) vestigen voor de nakoming van al

hetgeen Geldgever uit hoofde van de Geldleningovereenkomst, of uit welke andere hoofde dan ook, van de Initiatiefnemer te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben:

- (i) een eerste recht van hypotheek op het Registergoed, ad vijftiengestig duizend Euro (EUR 65.000,-) te vermeerderen met 30% voor rente en kosten,
- (ii) een eerste recht van pand, op alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen voortvloeiende uit de bestaande huurovereenkomst(en) alsmede amendementen op desbetreffende huurovereenkomsten, alle bestaande rechten en vorderingen uit bestaande management- en beheersovereenkomst(en) en samenwerkingsovereenkomsten alsmede alle bestaande rechten en vorderingen voortvloeiende uit door Geldgever goedgekeurde opstalverzekering(en) op enige wijze verband houdende met het Registergoed. De bestaande huurovereenkomst(en) is / zijn vermeld op **Bijlage B**;

De Initiatiefnemer verplicht zich hierbij om ten behoeve van Geldgever terstond wanneer toekomstige huurovereenkomst(en) alsmede amendementen op desbetreffende huurovereenkomsten, management- en beheersovereenkomst(en) en samenwerkingsovereenkomsten ontstaan pandrechten, eerste in rang, te vestigen op alle rechten en vorderingen uit voortvloeiende deze toekomstige huurovereenkomst(en), management- en beheersovereenkomst(en) en samenwerkingsovereenkomsten.

#### **Artikel 11. Uitbetaling van de Hoofdsom; Opschortende voorwaarden; Uiterste Opnamedatum.**

**11.1** De Hoofdsom wordt in één bedrag uitbetaald op de Dag van Uitbetaling en wordt uitsluitend via de kwaliteitsrekening van de betrokken notaris Loenhout te Noordwijkerhout, aan de Initiatiefnemer uitbetaald.

**11.2** De uitbetaling van de Hoofdsom geschiedt onder de opschortende voorwaarden dat:

- (i) Geldgever de vorderingen uit hoofde van deze Geldleningovereenkomst volledig en onherroepelijk heeft verkocht aan Investeerdere via de koopovereenkomst leningdeel (Bijlage C "**Koopovereenkomst leningdeel**") en er tenminste 14 dagen zijn verstreken nadat alle Investeerdere de koopsom hebben overgemaakt op de bankrekening van Stichting Bouwaandeel.
- (ii) de volgende documenten, wat betreft vorm en inhoud naar tevredenheid van Geldgever, als volgt aan Geldgever ter beschikking zijn gesteld:
  - A. wat betreft de documenten vermeld onder 1 tot en met 9, uiterlijk 15 Werkdagen voor het de Dag van Uitbetaling;
  - B. wat betreft de documenten vermeld onder 10 tot en met 12, uiterlijk 2 Werkdagen na de Dag van Uitbetaling;
    - 1. een exemplaar van de rechtsgeldig ondertekende Geldleningovereenkomst;
    - 2. een recent handelsregister uittreksel, een recent afschrift van de statuten alsmede een akte van oprichting van de Initiatiefnemer;
    - 3. indien van toepassing, documentatie met betrekking tot de aandeelhouders van Initiatiefnemer (uittreksel uit het aandeelhoudersregister en het handelsregister) en structuur van de Initiatiefnemer (organogram);
    - 4. jaarrekeningen van de laatste 3 boekjaren van de Initiatiefnemer waaruit blijkt dat de benodigde eigen middelen voor de aankoop van het Registergoed in het bedrijf aanwezig zijn;
    - 5. een recente taxatierapport van het Registergoed, opgesteld door een onafhankelijk taxateur aangesteld door Geldgever met een onderhandse verkoopwaarde kosten koper ter bevestiging van de LTV-Ratio van maximaal 50%;
    - 6. een kopie van de huurovereenkomsten waaruit de netto huuropbrengst van tenminste EUR €10.000,- per jaar blijkt;
    - 7. een bewijs van de opstalverzekeringen, bedoeld in na te noemen Algemene Voorwaarden;
    - 8. milieurapportage, een asbestrapport alsmede een odemonderzoeksrapport, voor zover vereist; en

9. het formulier omtrent de identiteitsvaststelling met kopie van de legitimatiebewijzen van de bestuurders van Initiatiefnemer.
  10. een afschrift van de hypotheekakte (inhoudende tevens de vestiging van de pandrechten) bedoeld in artikel 10.
  11. een bewijs dat de verschuldigde kadastrale rechten, belastingen en andere kosten, zoals kosten van advocaten, notarissen en registers, zijn voldaan;
  12. een kadastraal uittreksel waaruit het eerste hypotheekrecht ten gunste van Geldgever en de titel tot eigendom van de Initiatiefnemer blijkt.
- 11.3** De Initiatiefnemer dient de Hoofdsom binnen drie weken na onherroepelijke verkoop van de leningdelen door Geldgever aan de Investeerders op te nemen (de "Uiterste Opnamedatum").

#### **Artikel 12. Rente achterstallige bedragen**

Indien de Initiatiefnemer tekortschiet in de nakoming van een betalingsverplichting op grond van deze Geldleningsovereenkomst of een van de overige Financieringsdocumenten of niet meer voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 14, zal de Initiatiefnemer, onverminderd de overige rechten van de Geldgever en voor zover wettelijk toegestaan, een rente betalen, per maand te voldoen, over het achterstallige bedrag vanaf de Rentevervaldag tot aan de datum van feitelijke betaling tegen een percentage hetwelk twee (2) procentpunten per jaar bedraagt boven de overeengekomen rentepercentage genoemd in artikel 4.1.

#### **Artikel 13. Kosten.**

- 13.1** De Initiatiefnemer is aan de Agent in hoedanigheid van eigenaar van het crowdfunding platform een eenmalige plaatsingsprovisie (de "Plaatsingsprovisie") verschuldigd van EUR 325,-, zijnde één half procent (0,5%) van de Hoofdsom, te vermeerderen met BTW en te voldoen op de Dag van Uitbetaling.
- 13.2** De Initiatiefnemer is aan de Agent een eenmalig succesprovisie (de "Succesprovisie") verschuldigd van EUR 650,-, zijnde een procent (1,0%) van de Hoofdsom, te vermeerderen met BTW en jaarlijks te voldoen op elke Rentevervaldag.
- 13.3** De Initiatiefnemer is aan de Agent een jaarlijkse provisie (de "Beheerprovisie") verschuldigd van EUR 650,-, zijnde een procent (1,0%) van de Hoofdsom, te vermeerderen met BTW en jaarlijks te voldoen op elke Rentevervaldag.
- 13.4** Voor rekening van de Initiatiefnemer komen (i) alle kosten, voortvloeiende uit of verband houdende met de verlening en/of vestiging van zekerheden, met inbegrip van kosten van het kadaster en notarissen, (ii) alle kosten voor Geldgever, voortvloeiende uit of verband houdende met de handhaving, uitoefening en/of zekerstelling van haar rechten jegens de Initiatiefnemer, met inbegrip van kosten van het kadaster, notarissen en andere juridische adviseurs en (iii) alle kosten van (her-)taxatie, een en ander als nader aangegeven in de hierna te noemen Algemene Voorwaarden. Deze door derden gefactureerde kosten moeten ook betaald worden als de uitbetaling van de Geldlening – voor welke reden ook - niet tot stand komt.
- 13.5** Geldgever is bevoegd de in dit artikel onder de leden 1, 2, 3 en 4 bedoelde bedragen, voor zover deze bedragen door Geldgever zijn voldaan of nog moeten worden voldaan, in te houden op het op de Dag van Uitbetaling uit te betalen bedrag.

#### **Artikel 14. Overige verplichtingen van de Initiatiefnemer**

In aanvulling op de in de hierna te noemen Algemene Voorwaarden opgenomen voorwaarden en verplichtingen dient, in aanmerking nemende dat de waarde en de netto huuropbrengst van het Registergoed voor Geldgever van essentieel belang zijn voor het verstrekken van de Geldlening, tijdens de Looptijd telkens aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- (i) **Debt Service Cover Ratio:** groter of gelijk aan 120%  
De netto huuropbrengst per jaar cq. maand (totale huuropbrengst exclusief BTW en servicekosten en verminderd met 20% voor exploitatiekosten) gedeeld door het verschuldigde bedrag aan rente en aflossing per jaar berekend over de Hoofdsom of

het niet afgeloste gedeelte daarvan, bedraagt te allen tijde minimaal 120 procent (120%);

- (ii) **Loan to value-ratio:** kleiner of gelijk aan 80%  
De Hoofdsom of het niet afgeloste gedeelte daarvan dient gedurende de Looptijd maximaal 80 procent (80%) van de onderhandse verkoopwaarde kosten koper van het Registergoed te bedragen; dit conform een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur geaccepteerd door Geldgever. Indien dit niet het geval is, zal Initiatiefnemer direct een bedrag aflossen waardoor de Loan to value-ratio weer daalt tot onder 80%.
- (iii) Initiatiefnemer zal ieder jaar een bericht aan Geldgever sturen met betrekking tot het Registergoed waaruit blijkt wat de huurinkomsten, de huurachterstanden, de exploitatiekosten en overige bijzonderheden zijn.
- (iv) Geldgever is te allen tijde bevoegd het Registergoed te bezichtigingen. Na voorafgaand verzoek tot een bezichting aan de Initiatiefnemer, is de Initiatiefnemer verplicht Geldgever of door Geldgever aangestelde derden vrije toegang tot het Registergoed te geven, de door Geldgever gewenste medewerking te verlenen en inlichtingen te verstrekken.
- (v) Initiatiefnemer zal terstond na iedere wijziging van een huurovereenkomst een nieuw huuroverzicht, afschriften van de nieuwe huurovereenkomst en eventuele amendementen op een huurovereenkomst aan Geldgever toesturen.
- (vi) De Initiatiefnemer zal Geldgever een schriftelijke bevestiging sturen van alle materiële wijzigingen verband houdend met goedkeuringen, vergunningen verzekeringsovereenkomsten en vennootschappelijke documenten.
- (vii) Indien van toepassing zullen wijzigingen van aandeelhouders van de Initiatiefnemer voorafgaand schriftelijk en tezamen met de relevante documenten aan Geldgever medegedeeld worden.
- (viii) Op eerste verzoek van Geldgever zal de Initiatiefnemer kopieën van nieuwe of wijzigingen van bestaande beheersovereenkomsten, de overeenkomst inzake bewaring, overeenkomsten met verhurende makelaars, samenwerkingsovereenkomsten of enige andere overeenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed aan Geldgever ter beschikking stellen.
- (ix) Gedurende de Looptijd mag er geen materieel nadelige verandering optreden in de financiële situatie van de Initiatiefnemer in vergelijking met de financiële situatie van de Initiatiefnemer overeenkomstig de pro forma balans (uitgaande van een eigen vermogen van minimaal 25% en vreemd vermogen van maximaal 50%) van document 8 bedoeld in artikel 12.2.(ii) die, naar het redelijke oordeel van Bouwaandeel, een **Materieel Nadelig Effect** kan hebben. **Materieel Nadelig Effect** betekent een, naar het oordeel van Geldgever, materieel nadelige invloed op: (a) de financiële conditie, kredietwaardigheid of waarde van de onderneming (indien van toepassing) en/of goederen van de Initiatiefnemer; (b) het vermogen van de Initiatiefnemer om zijn verplichtingen uit hoofde van de Geldleningovereenkomst na te komen; of (c) de geldigheid en afdwingbaarheid van deze Geldleningovereenkomst of de overige Financieringsdocumenten.
- (x) De Initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat haar verplichtingen onder deze Geldleningovereenkomst gedurende de Looptijd op zijn minst gelijk in rang (*pari passu*) zullen zijn met alle andere huidige en toekomstige niet-preferente en niet-achtergestelde verplichtingen van de Initiatiefnemer, met uitzondering van verplichtingen die voorrang hebben op grond van bepalingen van dwingend recht;
- (xi) Indien van toepassing zal de Initiatiefnemer ervoor zorgdragen dat haar verplichtingen onder huidige of toekomstige intercompany leningen van (in)directe dochtervennootschappen van de Initiatiefnemer en/of (in)direct aan de Initiatiefnemer gelieerde rechtspersonen zijn achtergesteld bij de verplichtingen van de Initiatiefnemer uit hoofde van deze Geldleningovereenkomst;
- (xii) De Initiatiefnemer zal het Registergoed en alle daarmee verbonden vermogensbestanddelen, of delen daarvan, niet met hypotheek belasten (of belast

houden) of verpanden (of verpand houden) of anderszins met Zekerheden bezwaren (of bezwaard houden), met uitzondering van de Zekerheden die gevestigd zijn ten behoeve van Geldgever en behoudens het recht van de Initiatiefnemer als hiervoor vermeld onder (viii), zonder voorgaande schriftelijke toestemming van Geldgever. **Zekerheden** betekent een recht van hypotheek, een pandrecht en alle andere zakelijke of contractuele zekerheidsrechten (ongeacht naar welk recht gevestigd), daaronder begrepen elk arrangement dat de bedoeling of strekking heeft eenzelfde effect te bewerkstelligen als het verstrekken van zekerheden;

- (xiii) De Initiatiefnemer zal het Registergoed en alle daarmee verbonden vermogensbestanddelen, of delen daarvan, in goede staat van onderhoud houden.

#### **Artikel 15. Garantieverklaringen Initiatiefnemer**

Initiatiefnemer verklaart en garandeert dat de volgende verklaringen correct zijn (i) bij het tekenen van de Geldleningovereenkomst, (ii) op de Dag van Uitbetaling.

1. Initiatiefnemer is Gertur bvba en de heer T.W.M. van Bavel gezamenlijk;
2. Indien van toepassing, de kopieën van de aan Geldgever overhandigde statuten van Initiatiefnemer, zijn kopieën van de thans geldende/van kracht zijnde originele statuten van Initiatiefnemer die niet zijn gewijzigd;
3. Initiatiefnemer is bevoegd (i) de Geldleningovereenkomst aan te gaan, (ii) de in artikel 10 bedoelde zekerheden te vestigen, (iii) de uit de Geldleningovereenkomst en in artikel 10 bedoelde zekerheden voortvloeiende verplichtingen na te komen, (iv) het Registergoed in eigendom te hebben en (v) indien van toepassing, de bedrijfsvoering uit te oefenen die zij thans uitoefent;
4. Initiatiefnemer heeft al die handelingen verricht die - op grond van haar statuten (indien van toepassing) dan wel anderszins - nodig zijn om rechtsgeldig (i) de Geldleningovereenkomst aan te kunnen gaan, (ii) de in artikel 10 bedoelde zekerheden te vestigen en (iii) de verplichtingen die voortvloeien uit de Geldleningovereenkomst en voormelde zekerheden na te komen;
5. De in de Financieringsdocumenten (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden (zoals hierna gedefinieerd)) vermelde verplichtingen van Initiatiefnemer omvatten rechtsgeldige en afdwingbare verplichtingen van Initiatiefnemer voor zover de nakoming van deze verplichtingen niet wordt belemmerd door dwingendrechtelijke wettelijke bepalingen;
6. Het aangaan van de Geldlening, het tekenen van de Geldleningovereenkomst en het verstrekken van de in artikel 10 bedoelde zekerheden, is niet in strijd met:
  - (a) de wet en/of andere toepasselijke regelgeving;
  - (b) indien van toepassing, de statuten van Initiatiefnemer en/of een van haar dochter vennootschappen en/of een van de aan Initiatiefnemer gelieerde rechtspersonen;
  - (c) enige door Initiatiefnemer en/of, indien van toepassing, een van haar dochter vennootschappen en/of een van de aan Initiatiefnemer gelieerde rechtspersonen gesloten overeenkomst(en).
7. Er is geen rechtsgeding aanhangig dat, bij een negatieve uitspraak, een Materieel Nadelig Gevolg kan hebben zoals hiervoor in artikel 14 bedoeld.
8. De Initiatiefnemer is niet in staat van faillissement verklaard, er is geen vordering of verzoek om Initiatiefnemer in staat van faillissement te verklaren aanhangig, de Initiatiefnemer heeft geen surseance van betaling verzocht of gekregen en de Initiatiefnemer heeft geen verzoek ingediend om tot de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen te worden toegelaten of is toegelaten tot de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen.
9. Indien van toepassing, de Initiatiefnemer is niet ontbonden en er is geen vordering, beschikking of besluit tot ontbinding van de Initiatiefnemer aanhangig of genomen.
10. Indien van toepassing, de Initiatiefnemer is als partij noch betrokken bij voorbereidingen tot een juridische fusie noch bij voorbereidingen tot een juridische splitsing.



11. De Initiatiefnemer heeft Geldgever alle informatie verstrekt omtrent zichzelf en het Registergoed die voor een financier van het Registergoed van belang kan zijn en alle door Initiatiefnemer aan Geldgever verstrekte informatie is juist en niet misleidend.

#### **Artikel 16. Agent**

- 16.1 De Investeerders zullen de Agent machtigen om de rechten en bevoegdheden uit te oefenen en de taken uit te voeren die in de Koopovereenkomst leningdeel of in deze Geldleningovereenkomst aan de Agent zijn toebedeeld.
- 16.2 De Agent zal de Investeerders onverwijld op de hoogte stellen indien de Initiatiefnemer tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
- 16.3 De Agent zal alle informatie genoemd in artikel 14 onverwijld doorsturen naar of op andere wijze kenbaar maken aan Investeerders.
- 16.4 Indien uit de informatie blijkt dat er een overtreding van de verplichtingen van Initiatiefnemer heeft plaatsgevonden kan de Agent  
(i) optreden conform de instructies in deze Geldleningovereenkomst of  
(ii) de Investeerders om nadere instructies vragen.  
Instructies afkomstig van de meerderheid van de Investeerders (naar bedrag dat zij hebben verstrekt) zijn bindend, tenzij deze in tegenspraak zijn met de Geldleningovereenkomst.
- 16.5 De Agent is niet aansprakelijk voor enig handelen (of nalaten), indien zij handelt (of zich onthoudt van handelen) conform de instructies in deze Geldleningovereenkomst.
- 16.6 De Agent kan afzien van handelen in overeenstemming met de instructies van Investeerder(s) totdat door Investeerder(s) voldoende zekerheid is gegeven, dat Agent eventuele schade en kosten vergoed krijgt van de Investeerder(s).
- 16.7 Bij het ontbreken van instructies, kan de Agent handelen (of nalaten van handelen) als zij van mening is dat een dergelijk handelen of nalaten, naar het oordeel van de Agent, in het belang van de Investeerders is.
- 16.8 De Agent is niet bevoegd om op te treden namens een Investeerder (zonder voorafgaande toestemming van die Investeerder) in rechtszaken of arbitrage zaken.
- 16.9 De taken van de Agent onder de Geldleningovereenkomst zijn uitsluitend uitvoerend en van administratieve aard.

#### **Artikel 17. Wijzigingen en Ontheffingen**

- 17.1 Elk voorstel tot wijziging van onderhavige Geldleningovereenkomst zal via de Agent aan de andere partijen worden voorgelegd. Wijzigingen van permanente aard behoeven goedkeuring van alle betrokken partijen.
- 17.2 Wijzigingen van tijdelijke aard zoals het opschorten van verplichtingen uit artikel 14 en 15 zijn onderhevig aan goedkeuring van de meerderheid van de Investeerders.
- 17.3 Wijzigingen in de rechten en verplichtingen van de Agent behoeven instemming van de Agent.

#### **Artikel 18. Mededelingen**

- 18.1 Mededelingen en andere verklaringen die in verband met de Geldleningovereenkomst worden gedaan, mogen alleen worden gedaan per, al dan niet per gewone post, verzonden brief, per telefax of per telegram en aan de overeenkomstig de leden 2 en 3 van dit artikel laatstelijk gekozen woonplaats van de geadresseerde.
- 18.2 Elke partij kiest voor alles wat met de Geldleningovereenkomst samenhangt woonplaats aan het haar betreffende hierna genoemd adres:

#### **Initiatiefnemer**

naam: Gertur bvba en de heer T.W.M. van Bavel

adres: Winkelom 77 / 1A

postcode en woonplaats: 2440 ~~Geest~~ **GEEL**

ter attentie van: De heer T. van Bavel

email: ted.vanbavel@gmail.com

### **Geldgever**

Naam: Bouwaandeel I B.V.  
adres: Sterrenboslaan 18  
postcode en woonplaats: 3972 GD Driebergen  
ter attentie van: de heer L. IJsselmuiden  
email: laurens@bouwaandeel.nl

### **de Agent**

Naam: Bouwaandeel B.V.  
adres: Sterrenboslaan 18  
postcode en woonplaats: 3972 GD Driebergen  
ter attentie van: de heer L. IJsselmuiden  
email: laurens@bouwaandeel.nl

### **de Stichting**

Naam: Stichting Bouwaandeel  
adres: Sterrenboslaan 18  
postcode en woonplaats: 3972 GD Driebergen  
ter attentie van: de heer H. van Zadelhoff  
email: hendrik@bouwaandeel.nl

- 18.3** Een partij kan een andere dan de in lid 2 van dit artikel genoemde woonplaats kiezen door aan de andere partijen een nieuwe woonplaats mee te delen, indien en voor zover deze nieuwe woonplaats in Nederland is gelegen. Een keuze voor een woonplaats buiten Nederland betreft geen geldige woonplaatskeuze en heeft geen werking.

### **Artikel 19. Algemene Voorwaarden; Definities**

**19.1** Op de Geldleningovereenkomst en de met de Geldleningovereenkomst samenhangende overeenkomsten en akten zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen en Hypotheken van Bouwaandeel (de "**Algemene Voorwaarden**").

De Initiatiefnemer verklaart een exemplaar van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen.

Voor zover de Geldleningovereenkomst afwijkt van de Algemene Voorwaarden, gaat de Geldleningovereenkomst voor.

**19.2** Tenzij anders blijkt hebben gekapitaliseerde begrippen in de Geldleningovereenkomst dezelfde betekenis als in de Algemene Voorwaarden.

### **Artikel. 20. Hoofdelijkheid**

Zoals blijkt uit artikel 5 van de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden is, indien er twee of meer Initiatiefnemers zijn, ieder van de Initiatiefnemers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Financieringsdocumenten (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden). Indien één van de Initiatiefnemers om welke reden dan ook niet langer aansprakelijk is uit hoofde van de Financieringsdocumenten (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden), blijft/blijven de overige Initiatiefnemer(s) onverminderd geheel jegens Geldgever aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van die documenten. .

### **Artikel 21. Toepasselijk recht; Bevoegde rechter**

**21.1** Deze Geldleningovereenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

**21.2** Geschillen die in verband met deze Geldleningovereenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in Utrecht.

Voor akkoord ondertekend op 15 juni 2017 te Amsterdam en Noordwijkerhout

GERTAR BUBA:  
als Koper



.....  
handtekening

**Bouwaandeel 1 B.V.**  
als Verkoper



.....  
handtekening

**Bouwaandeel B.V.**  
als Agent



.....  
handtekening

**Stichting Bouwaandeel**  
als Stichting



.....  
handtekening

## **BIJLAGE A**

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

Het recht van erfpacht tot en met 31 december tweeduizendzevenentwintig van een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Noordwijkerhout, Sectie E, nummer 4558, groot 1 are en 67 centiare, eigendom van te Noordwijkerhout gevestigde Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoordn Mijbupark B.V., met de rechten van de erfpachter op de daarop staande bungalow.



## **BIJLAGE C**

### **KOOPOVEREENKOMST LENINGDEEL**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwaandeel 1 B.V., statutair gevestigd te Den Haag met adres Sterrenboslaan 18, 3972 GD Driebergen, hierna te noemen "**Verkoper**", en

[....., geboren op ..... met adres ..... te .....]  
(hierna te noemen: de "**Koper**"); en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwaandeel B.V., statutair gevestigd te Den Haag met adres Sterrenboslaan 18, 39872 LK Driebergen (hierna te noemen: "**Agent**"); en

De stichting Stichting Bouwaandeel, statutair gevestigd te Den Haag met adres met adres Sterrenboslaan 18, 39872 LK Driebergen (hierna te noemen: "**Stichting**").

#### **Overwegende dat:**

1. Verkoper op [datum] een Geldleningsovereenkomst heeft gesloten met Initiatiefnemer, in welke Geldleningsovereenkomst Koper wordt aangemerkt als Investeerder;
2. Koper de vorderingen uit hoofde van een leningdeel van de Geldleningsovereenkomst groot EUR [bedrag] (hierna te noemen: het "**Leningdeel**") van Verkoper wenst te kopen;
3. de Agent de Geldleningsovereenkomst en het Leningdeel zal gaan beheren overeenkomstig de Geldleningsovereenkomst en deze Koopovereenkomst leningdeel;
4. de geldstromen verband houdende met de Geldleningsovereenkomst en deze Koopovereenkomst leningdeel via de Stichting zullen lopen.

#### **Komen het volgende overeen:**

1. Termen gedefinieerd in het Geldleningsovereenkomst hebben in deze Koopovereenkomst leningdeel dezelfde betekenis.
2. Verkoper verkoopt en draagt over reeds nu voor alsdan het Leningdeel aan Koper.
3. Koper koopt en aanvaardt reeds nu voor alsdan de overdracht van het Leningdeel door Verkoper.
4. De koopsom voor het Leningdeel bedraagt EUR [koopsom] (hierna te noemen: de "**Koopsom**").
5. Koper is de koopsom van het Leningdeel verschuldigd zodra deze Koopovereenkomst leningdeel door alle partijen is ondertekend.
6. Verkoper zal mededeling doen aan de Initiatiefnemer van de overdracht van het Leningdeel aan Koper.
7. Verkoper geeft geen enkele garantie aan Koper en neemt geen verantwoordelijkheid op zich tegenover Koper voor:
  - de wettigheid, geldigheid, effectiviteit, adequaatheid of afdwingbaarheid van de verplichtingen Initiatiefnemer uit de Geldleningsovereenkomst of de gevestigde zekerheden,
  - de financiële goeioedheid van een Initiatiefnemer
  - de naleving door een Initiatiefnemer van haar verplichtingen uit de Geldleningsovereenkomst;
  - de juistheid van de verklaringen (zowel schriftelijk als mondeling) van de Initiatiefnemer.
8. Koper bevestigt dat:
  - hij zelf onderzoek heeft gedaan (en zal blijven doen) naar de financiële goeioedheid en de gang van zaken van de Initiatiefnemer in verband met zijn

- deelname aan deze overeenkomst  
- hij niet (uitsluitend) vertrouwd heeft op de gegevens verstrekt door Verkoper
9. Verkoper is op geen enkele wijze verplicht de aan Koper verkochte vorderingen uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst terug te kopen of bij te dragen in de schade die Koper lijdt of mogelijk in de toekomst zal lijden ten gevolge van tekortkoming door Initiatiefnemer onder de Geldleningsovereenkomst.
  10. Koper verleent hierbij aan de Agent en aan de Stichting een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, om (ieder afzonderlijk)
    - 5.1 de Geldleningsovereenkomst te beheren;
    - 5.2 de rechten en bevoegdheden uit te oefenen en de taken uit te voeren die in de Koopovereenkomst leningdeel of in deze Geldleningsovereenkomst aan de Agent zijn toebedeeld;
    - 5.3 de vorderingen uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst te incasseren.
  6. De Agent zal Koper onverwijld op de hoogte stellen indien de Initiatiefnemer tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
  7. De Agent kan de Koper om nadere instructies vragen. Instructies afkomstig van de meerderheid van de Investeerders (als gedefinieerd in de Geldleningsovereenkomst) (naar bedrag dat zij hebben verstrekt) zijn bindend, tenzij deze in tegenspraak zijn met de Geldleningsovereenkomst.
  8. De Agent is niet aansprakelijk voor enig handelen (of nalaten), indien zij handelt (of zich onthoudt van handelen) conform de instructies in deze Geldleningsovereenkomst.
  9. De Agent kan afzien van handelen in overeenstemming met de instructies van Investeerder(s) totdat door Investeerder(s) voldoende zekerheid is gegeven, dat Agent eventuele schade en kosten vergoed krijgt van de Investeerder(s).
  10. Bij het ontbreken van instructies, kan de Agent handelen (of nalaten van handelen) als zij van mening is dat een dergelijk handelen of nalaten, naar het oordeel van de Agent, in het belang van de Koper en/of Investeerders is.
  11. De Agent is niet bevoegd om op te treden namens de Koper (zonder voorafgaande toestemming van de Koper) in rechtszaken of arbitrage zaken.
  12. De taken van de Agent onder deze Koopovereenkomst leningdeel onder de Geldleningsovereenkomst zijn uitsluitend uitvoerend en van administratieve aard.
  13. Deze Koopovereenkomst leningdeel is onherroepelijk en kan niet worden ontbonden.
  14. Op deze Koopovereenkomst leningdeel zijn de Algemene Voorwaarden Investeerders van toepassing.

Voor akkoord ondertekend op ... juni 2017 te Driebergen en .....

.....  
als Koper

**Bouwaandeel 1 B.V.**  
als Verkoper

.....  
handtekening

**Bouwaandeel B.V.**  
als Agent

.....  
handtekening

**Stichting Bouwaandeel**  
als Stichting

.....  
handtekening

.....  
handtekening