|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
| Directie Beheer en Ontwikkeling Informatietechnologie (BOI) |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Toelichting modeldocument BLG hypotheek v3.0 |
|  |
| Automatische Akteverwerking |
|  |
| Versie |
| 3.0 |
|  | |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
| **IT-Services** |
|  |
|  |
|  | | |
| **Toelichting modeldocument BLG hypotheek** |
|  |
| **Automatische Akteverwerking** |
|  |
| Opdrachtgever |
| ODR |
| Status |
| Definitief |
|  |
|  |
|  | |

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.0.0 | 12 november 2015 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2264 Modeldocument BLG v2.0.0 - definitief:  - par. 2.4.2 Tekstblok Rechtspersoon opgenomen en het correspondentieadres met alle mogelijkheden,  - par. 2.5 mapping leningbedrag overbruggingslening aangepast. |
| 2.0.1 | 6 januari 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2389 Modeldocument BLG v2.1.0 - definitief:  - par. 2.5 Lening en 2.8 Overbruggingshypotheek, overbruggingslening en overbruggingshypotheek worden beide wel of niet getoond, tekstuele aanpassing. |
| 2.1.0 | 3 maart 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2413 Modeldocument v2.2.0: Geen inhoudelijke wijzigingen. |
| 2.1.1 | 30 november 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-3145 Modeldocument v2.2.1: Fusie Volksbank | Aanpassing BLG, SNS en RegioBank. Nieuw modeldocument zonder functionele wijziging voor BLG. |
| 2.2.0 | 7 december 2017 | IT/LG/AA | AA-3613 Modeldocument v2.2.1: nieuwste versie tekstblokken Aanhef en Equivalentieverklaring. |
| 2.3.0 | 14 maart 2018 | IT/LG/AA | AA-3749: Modeldocument v2.2.1: par. 2.6 tekstaanpassing m.b.t. de offerte. |
| 2.4.0 | 16 mei 2018 | IT/LG/AA | AA-3777 Modeldocument v2.2.2 TB Burgerlijke staat: ‘geregistreerd partnerschap’ in plaats van ‘geregistreerd partner’ gebruiken.  AA-3748 Modeldocument v2.2.2 TB Burgerlijke staat: mogelijkheid om ook ‘in beperkte gemeenschap van goederen’ te gebruiken toegevoegd.  AA-3724 Modeldocument v4.6.0 TB Recht: vermelding aantal bij (Eigendom belast met) Opstal, Erfpacht en BP rechten. |
| 2.5.0 | 12 juni 2018 | IT/LG/AA | AA-4025 Terugdraaien issue AA-3777 (Geregistreerd partnerschap). |
| 3.0 | 2 juni 2025 | BOI/BSU2/Team2/AA | AA-7851: Geen inhoudelijke wijzigingen. Alleen versie modeldocument aangepast |

**Inhoudsopgave**

[1 Inleiding 6](#_Toc508804451)

[1.1 Doel 6](#_Toc508804452)

[1.2 Algemeen 6](#_Toc508804453)

[1.3 Referenties 7](#_Toc508804454)

[2 BLG Hypotheekakte 8](#_Toc508804455)

[2.1 Equivalentieverklaring 8](#_Toc508804456)

[2.2 Titel 8](#_Toc508804457)

[2.3 Aanhef 9](#_Toc508804458)

[2.4 Partijen 9](#_Toc508804459)

[2.4.1 Geldnemer 9](#_Toc508804460)

[2.4.2 Hypotheekbank 11](#_Toc508804461)

[2.5 Lening 13](#_Toc508804462)

[2.6 Vestiging hypotheekrecht 14](#_Toc508804463)

[2.7 Onderpand 16](#_Toc508804464)

[2.8 Overbruggingshypotheek 17](#_Toc508804465)

[2.9 Afsluiting 18](#_Toc508804466)

[2.10 Woonplaatskeuze 19](#_Toc508804467)

[2.11 Einde kadasterdeel 20](#_Toc508804468)

[2.12 Vrije gedeelte 21](#_Toc508804469)

# Inleiding

## Doel

In dit document wordt beschreven hoe het modeldocument voor BLG hypotheekakten geïnterpreteerd moet worden. Het modeldocument is, samen met het schema (XSD) van het essentialiabestand (de stukgegevens in XML), de basis voor de gegevensuitwisseling tussen notariaat en het Kadaster in het kader van de automatische verwerking. Het dient ook als ingangsdocument voor de bouw van de stylesheet, waarmee van het essentialiabestand een stuk kan worden samengesteld.

## Algemeen

Voor de beschrijving van het kleurgebruik in het modeldocument en de presentatie van bepaalde gegevens zie het document “Tekstblok: algemene afspraken modeldocumenten en tekstblokken”.

Voor de toelichting op standaard tekstblokken zie de afzonderlijke beschrijvingen van die tekstblokken.

Aanvullende presentatie beschrijving:

- Vanaf tekstblok Aanhef dienen alle alinea’s onder elkaar zonder blanco regels gepresenteerd te worden. Blanco regels vóór tekstblok Aanhef dienen opgenomen te worden conform het modeldocument.

- Een akte zonder equivalentieverklaring, die gebruikt worden voor de ondertekening (minuut), moet vanaf het Tekstblok Aanhef uitgelijnd worden met streepjes (’-‘). Voorbeeld:  
 

## Referenties

Dit document is gebaseerd op de volgende uitgangsdocumentatie:

|  |  |
| --- | --- |
| **ID** | **Documentnaam** |
| [1] | Modeldocument BLG hypotheek |
| [2] | Documentatie standaard tekstblokken: namen van de documenten en de versies daarvan zijn in de releasenotes opgenomen |
| [3] | Tekstblok - Algemene afspraken modeldocumenten en tekstblokken |
| [TC] | Toelichting - Comparitie nummering en layout |
| [4] | Generieke XSD StukAlgemeen |

# BLG Hypotheekakte

In dit hoofdstuk is de structuur van de BLG hypotheekakte in detail beschreven.

Bij de uitwerking staat ook de mapping naar de elementen in het essentialia bestand vermeld. Hierbij wordt eerst het basispad genoemd en, voorafgaand door een opsommingsteken, worden de achtereenvolgende elementen genoemd die corresponderen met de variabelen in het modeldocument.

In deze toelichting wordt verwezen naar tekstblokken, welke zijn beschreven in aparte documenten. De versies van de tekstblokken zijn opgenomen in het modeldocument.

## Equivalentieverklaring

De akte moet ook zonder equivalentieverklaring samengesteld en afgedrukt kunnen worden t.b.v. het passeren, maar de tekst is toch in rood vermeld omdat dat het formaat is zoals de akte door het Kadaster ontvangen zal worden.

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK EQUIVALENTIEVERKLARING. | Verplicht tekstblok. Gegevens van de notaris in de rol van verklaarder. Dit tekstblok wordt alleen getoond bij het afschrift.  Mapping:  -de mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

## Titel

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting** |

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK TITEL HYPOTHEEKAKTEN | Optioneel tekstblok. De titelvelden voor een hypotheekakte. De opmaak is conform het tekstblok.  Mapping:  -de mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

## Aanhef

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK AANHEF: | Details van de notaris in de rol van ondertekenaar.  Mapping:  -de mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

## Partijen

In dit deel van de akte worden de partijen opgesomd. Partijen kunnen zich laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde. Als er sprake is van een volmacht wordt eerst de gevolmachtigde genoemd en daarna volgt (een opsomming van) de perso(o)n(en) die de gevolmachtigde vertegenwoordigt/vertegenwoordigen. Elke partij kan meer personen bevatten. Er moeten twee partijen worden genoemd. De nummering van partijen en personen wordt toegelicht in [TC].

### Geldnemer

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | De gegevens van de personen die een rol spelen binnen de geldnemer partij.  Mapping geldnemer partij:  De geldnemer partij is vastgelegd als vervreemder bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /vervreemderRechtRef [xlink:href="#id geldnemer partij"] |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Dit tekstblok is optioneel en wordt alleen weergegeven wanneer een gevolmachtigde optreedt voor de genoemde partij. Er kan maximaal één gevolmachtigde vermeld worden, die optreedt voor de genoemde partij.  Mapping gevolmachtigde:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| a. TEKSTBLOK PARTIJ NATUURLIJK PERSOON / TEKSTBLOK PARTIJ NIET NATUURLIJK PERSOON; | Verplichte keuze uit 2 tekstblokken met de gegevens van de perso(o)n(en), die tot de partij behoren. Er moet minimaal één tekstblok ingevuld worden. Er mogen meerdere dezelfde of verschillende tekstblokken na elkaar vermeld worden. Alle combinaties zijn toegestaan. Zie [TC] voor de nummering van de partijen.  Mapping persoon:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/IMKAD\_Persoon  -de overige mapping is opgenomen in de genoemde tekstblokken. |
| elkander over en weer toestemming verlenende als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek, | Optionele tekst, wanneer deze tekst getoond wordt dan moet de tekst afgesloten worden met een komma ‘,’.  Mapping geldnemer partij:  -zie onderstaande mapping geldnemer partij  Mapping:  //Partij/tekstKeuze  ./tagNaam(k\_ToestemmingPartners)  ./tekst*(*elkander over en weer toestemming verlenende als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek*)* |
| hierna (tezamen) te noemen ‘geldnemer’; | Combinatie van vaste en afleidbare tekst. De aanduiding van deze partij zoals in de akte wordt gebruikt. De tekst (tezamen) wordt getoond wanneer de partij bestaat uit meer dan één gerechtigde persoon.  Mapping (tezamen):  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id geldnemer partij]  -wanneer de partij meer dan één gerechtigde persoon bevat:  //IMKAD\_Persoon/tia\_IndGerechtigde is ‘true’ en/of  //IMKAD\_Persoon/gerelateerdePersoon/IMKAD\_Persoon/tia\_IndGerechtgde is ‘true’ en/of  //IMKAD\_Persoon/gerelateerdePersoon/IMKAD\_Persoon/gerelateerdePersoon/  IMKAD\_Persoon/tia\_IndGerechtgde is ‘true’  Mapping aanduiding geldnemer partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id geldnemer partij]/aanduidingPartij ‘geldnemer’ |

### Hypotheekbank

|  |  |
| --- | --- |
| 2. | De gegevens van de personen die een rol spelen binnen de hypotheekbank partij.  Mapping hypotheekbank partij:  De hypotheekbank partij is vastgelegd als verkrijger bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /verkrijgerRechtRef [xlink:href="#id hypotheekbank partij"] |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Dit tekstblok is verplicht omdat er altijd een gevolmachtigde optreedt in naam van de bank en wordt één keer getoond.  Mapping gevolmachtigde:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| TEKSTBLOK RECHTSPERSOON | Verplicht tekstblok met de gegevens van de hypotheekbank.  Mapping:  -zie tekstblok |
| (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de  hierna te vermelden rechtshandelingen: label, afdeling,  postcode plaats, straatnaam huisnummer letter  toevoeging / postbus postbusnummer postcode plaats /  regio plaats, straat land) | Optioneel postadres.  Label en afdeling zijn twee onafhankelijke optionele variabelen, die voor elk type adres getoond kunnen worden.  Voor het adres moet gekozen worden uit binnenlands adres, postbus adres of buitenlands adres.  Voor plaats en land moet gekozen worden uit een waardelijst.  Mapping:  //IMKAD\_Persoon/IMKAD\_PostlocatiePersoon/  ./label  ./afdeling  Mapping binnenlandsadres:  //IMKAD\_Persoon/IMKAD\_PostlocatiePersoon/adres/binnenlandsAdres/  ./BAG\_NummerAanduiding/postcode  ./BAG\_Woonplaats/woonplaatsnaam  ./BAG\_OpenbareRuimte/openbareRuimteNaam  ./BAG\_NummerAanduiding/huisnummer  ./BAG\_NummerAanduiding/huisletter  ./BAG\_NummerAanduiding/huisnummertoevoeging  Mapping buitenlandsadres:  //IMKAD\_Persoon/IMKAD\_PostlocatiePersoon/adres/buitenlandsAdres/  ./woonplaats  ./adres  ./regio  ./land  Mapping postbusadres:  //IMKAD\_Persoon/IMKAD\_PostlocatiePersoon/adres/Imkad\_AdreskeuzePI/postbusAdres/  ./postbusnummer  ./postcode  ./woonplaatsnaam |
| ; | Vaste tekst. |
| hierna zowel naam als haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere  titel te noemen: ‘de hypotheekbank’. | Vaste tekst.  Mapping naam:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/IMKAD\_Persoon/tia\_Gegevens/NHR\_Rechtspersoon/  ./statutaireNaam  Mapping aanduiding hypotheekbank partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id hypotheekbank partij]/aanduidingPartij ‘de hypotheekbank’ |

## Lening

|  |  |
| --- | --- |
| De comparanten verklaarden, dat door de hypotheekbank aan de geldnemer overeenkomstig een tussen hen gesloten overeenkomst van geldlening - welke overeenkomst is omschreven in de door geldnemer geaccepteerde offerte van de hypotheekbank onder nummer offertenummer - met ingang van heden een lening is verstrekt van leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers), en een overbruggingslening van leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers) (waarvoor de geldnemer aan de hypotheekbank kwijting verleent en welk bedrag hij aan de hypotheekbank wettig - en als er meerdere geldnemers zijn: hoofdelijk - schuldig is) waarbij hij zich heeft verplicht tot het vestigen ten behoeve van de hypotheekbank van recht van hypotheek en pand op de in deze akte omschreven registergoederen/zaken, met inachtneming van de hierna vermelde voorwaarden. | Vaste tekst, waarbij de afleidbare keuzetekst , en een overbruggingslening van leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers) alleen wordt getoond indien het bedrag voor de overbruggingslening voorkomt (de overbruggingshypotheek moet dan ook getoond worden, zie par. 2.8 Overbruggingshypotheek).  Het leningbedrag en het leningbedrag overbruggingslening wordt uitgeschreven getoond, gevolgd door het bedrag in cijfers, tussen haakjes.  Mapping leningbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragLening/som  ./bedragLening/valuta  Mapping bedrag overbruggingslening:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek]  ./bedragLening/som  ./bedragLening/valuta  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam(‘k\_Offertenummer’)  ./tekst(*met de gekozen tekst*) |

## Vestiging hypotheekrecht

|  |  |
| --- | --- |
| Tot zekerheid voor de betaling van elke huidige of toekomstige schuld van de geldnemer aan de hypotheekbank op grond van deze lening en/of van in de toekomst door hem met de hypotheekbank overeen te komen leningen, of op grond van andere rechtsverhoudingen tussen beiden: | Vaste tekst. |
| 1. voor de hoofdsom hypotheekbedrag voluit in letters (hypotheekbedrag in cijfers); | Vaste tekst. Het hypotheekbedrag wordt uitgeschreven getoond, gevolgd door het bedrag in cijfers, tussen haakjes.  Mapping hypotheekbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./hoofdsom/som  ./hoofdsom/valuta |
| 1. voor daarover verschuldigde renten voor een periode van drie jaren en voor eventuele boeten en door de hypotheekbank te maken kosten, tezamen tot een bedrag van vijfenveertig procent (45%) van de hoofdsom, zijnde 45% van hypotheekbedrag voluit in letters (45% van hypotheekbedrag in cijfers), | Vaste tekst. Het hypotheekbedrag wordt uitgeschreven getoond, gevolgd door het bedrag in cijfers, tussen haakjes.  Mapping '45% van hypotheekbedrag'  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragRente/som  ./bedragRente/valuta |
| verklaarde de geldnemer tot het totaalbedrag van 145% van hypotheekbedrag voluit in letters (145% van hypotheekbedrag in cijfers) recht van telwoord hypotheek te verlenen aan de hypotheekbank op het hierna te omschrijven onderpand: | Vaste tekst, waarbij telwoord optioneel is. Het hypotheekbedrag wordt uitgeschreven getoond, gevolgd door het bedrag in cijfers, tussen haakjes. Wanneer het telwoord niet in de akte moet worden vermeld dan wordt deze variabele niet opgenomen in het essentialiabestand. Deze variabele wordt als getal in het essentialiabestand opgenomen maar als tekst in de akte.  Mapping '145% van hypotheekbedrag'  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragTotaal/som  ./bedragTotaal/valuta  Mapping telwoord:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./rangordeHypotheek |

## Onderpand

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK RECHT TEKSTBLOK REGISTERGOED. | Herhalende combinatie van één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED. Er moet minimaal één combinatie recht/registergoed zijn, er kunnen er meerdere zijn.  Van TEKSTBLOK REGISTERGOED zijn alleen de objecten perceel, appartementsrecht, netwerk en schip van toepassing.  Bij meer combinaties TEKSTBLOK RECHT en REGISTERGOED wordt de laatste combinatie afgesloten met een punt ‘.’ en de andere combinaties met een puntkomma ‘;’.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /IMKAD\_ZakelijkRecht  -zie tekstblokken voor de verdere mapping |

## Overbruggingshypotheek

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK. | Optioneel tekstblok, wordt samen met de overbruggingslening wel of niet getoond, zie par. 2.5 Lening.  De aanduiding voor de verkrijgende en vervreemdende partij die in het tekstblok getoond wordt moet hetzelfde zijn als de aanduiding die in dit modeldocument getoond wordt. Dit is voor elk modeldocument verschillend en daarom is de tekst voor deze tekstkeuze hier opgenomen.  Mapping partij aanduiding verkrijger:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]  ./tekstkeuze/  ./tagNaam(k\_VerkrijgerOverbrugging)  ./tekst (‘de hypotheekbank')  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok.  Mapping partij aanduiding vervreemder:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]  ./tekstkeuze/  ./tagNaam(k\_VervreemderOverbrugging)  ./tekst (‘geldnemer')  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

## Afsluiting

|  |  |
| --- | --- |
| De comparant onder 2 verklaarde deze rechten van hypotheek en pand namens de hypotheekbank aan te nemen. | Vaste tekst. |

## Woonplaatskeuze

|  |  |
| --- | --- |
| De comparanten verklaarden ook voor daden van executie, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte. | Optionele tekst. De woonplaatskeuze heeft betrekking op alle comparanten, zowel de hypotheeknemer als de hypotheekgever. Wanneer deze tekst getoond wordt dan wordt deze afgesloten met een punt ‘.’.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze  ./tagNaam(‘k\_Woonplaatskeuze’)  ./tekst*(*De comparanten verklaarden ook voor daden van executie, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte*)* |

## Einde kadasterdeel

|  |  |
| --- | --- |
| EINDE KADASTERDEEL | Vaste tekst. |

## Vrije gedeelte

|  |  |
| --- | --- |
|  | Dit is vrije tekst, die als geheel opgenomen kan worden in het essentialiabestand. Het Kadaster doet hier niets mee. De Kadaster stylesheet biedt geen ondersteuning voor het invullen van variabelen uit dit tekstdeel.  Mapping:  //IMKAD\_Aangebodenstuk/tia\_TekstTweedeDeel |