|  |
| --- |
|  |
|  |
| Directie IT |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Toelichting modeldocument NIBC Direct |
|  |
| Automatische Akteverwerking |
|  |
| Versie |
| 1.0 |
| Auteur(s) |
| IT/LG/AA |
|  | |
|  | |

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 26 mei 2021 |  | AA-5067: Nieuw bankmodel |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Inhoudsopgave

[1 Inleiding 3](#_Toc75175681)

[1.1 Doel 3](#_Toc75175682)

[1.2 Algemeen 3](#_Toc75175683)

[1.3 Referenties 4](#_Toc75175684)

[2 NIBC Direct 5](#_Toc75175685)

[2.1 Equivalentieverklaring 5](#_Toc75175686)

[2.2 Titel 6](#_Toc75175687)

[2.3 Aanhef 6](#_Toc75175688)

[2.4 Partijen 7](#_Toc75175689)

[2.4.1 Geldverstrekker 7](#_Toc75175690)

[2.4.2 Schuldenaar 9](#_Toc75175691)

[2.5 Geldlening 11](#_Toc75175692)

[2.6 Starterslening 13](#_Toc75175693)

[2.7 Hypotheekstelling 13](#_Toc75175694)

[2.8 Registergoed 15](#_Toc75175695)

[2.9 Overbruggingshypotheek 15](#_Toc75175696)

[2.10 Woonplaatskeuze 17](#_Toc75175697)

[2.11 Einde kadasterdeel 17](#_Toc75175698)

# Inleiding

## Doel

In dit document wordt beschreven hoe het modeldocument voor Argenta hypotheekakte 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 Argenta hypotheek |
| [2] | Documentatie standaard tekstblokken: namen van de documenten en de versies daarvan zijn te vinden in de releasenotes van Argenta. |
| [3] | Tekstblok - Algemene afspraken modeldocumenten en tekstblokken |
| [4] | Toelichting - Comparitie nummering en layout |
| [5] | Generieke XSD StukAlgemeen |

# NIBC Direct

In dit hoofdstuk is de structuur van de NBC Direct 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.

## 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 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 en mapping** |
| 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

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 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 [4].

### Geldverstrekker

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 1. | Vaste tekst.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij(‘bank’)  //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  Zie tekstblok voor verdere mapping |
| TEKSTBLOK RECHTSPERSOON | Verplicht tekstblok met de gegevens van de hypotheekbank.  Mapping:  /tia:IMKAD\_AangebodenStuk/tia:Partij/tia:IMKAD\_Persoon/  tia:tia\_Gegevens/tia:NHR\_Rechtspersoon  -Zie tekstblok voor verdere mapping |
| (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: label, afdeling, postcodeplaats, 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 te noemen: ‘NIBC Direct Hypotheken’; | Vaste tekst. |

### Schuldenaar

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 2. | Vaste tekst.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij(‘schuldenaar’)  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig]  /vervreemderRechtRef [xlink:href="#id schuldenaar-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  -Zie tekstblok voor verdere mapping |
| 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.  Mapping persoon:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/IMKAD\_Persoon  -Zie tekstblokken voor verdere mapping |
| hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: de 'schuldenaar'. | Combinatie van vaste en afleidbare tekst. De aanduiding van deze partij zoals in de akte wordt gebruikt. De tekst , zowel tezamen als ieder afzonderlijk, wordt getoond wanneer de partij bestaat uit meer dan één gerechtigde persoon.  Mapping schuldenaar partij:  De schuldenaar partij is vastgelegd als vervreemder bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /vervreemderRechtRef [xlink:href="#id schuldenaar partij"]  Mapping zowel tezamen als ieder afzonderlijk:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id schuldenaar 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/schuldenaar partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id schuldenaar partij]/aanduidingPartij = 'geldnemer of schuldenaar' |

## Geldlening

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| De comparanten verklaarden dat tussen NIBC Direct Hypotheken en de schuldenaar is overeengekomen een geldlening met hypotheekstelling en inpandgeving aan te gaan, van welke overeenkomst blijkt uit een aan deze akte gehechte, door de schuldenaar ondertekende offerte, ter uitvoering waarvan zij het volgende zijn overeengekomen. | Vaste tekst. |
| LENING  De schuldenaar verklaarde wegens van NIBC Direct Hypotheken ter leen ontvangen gelden hoofdelijk schuldig te zijn aan NIBC Direct Hypotheken een bedrag van leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers). NIBC Direct Hypotheken verklaarde de hiervoor vermelde schuldbekentenis te aanvaarden.  Tot zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verdere verschuldigde zal ten behoeve van NIBC Direct Hypotheken recht van hypotheek casu quo pand worden gevestigd zoals hierna wordt omschreven.  Met betrekking tot deze lening hebben de comparanten verklaard dat NIBC Direct Hypotheken en de schuldenaar het volgende zijn overeengekomen. | Vaste tekst.  Het leningbedrag 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 |
| 1. Looptijd en aflossing   De lening heeft een looptijd zoals in de offerte is overeengekomen. De aflossing van de lening vindt plaats op de wijze zoals in de offerte is overeengekomen, resp. zoals eventueel nader tussen partijen zal worden overeengekomen.   1. Rente   De schuldenaar is voor het eerst vanaf de datum omschreven in de toelichting bij de offerte tot het einde van de desbetreffende maand naar het overeengekomen percentage rente verschuldigd, berekend over de schuld. De rente wordt voor iedere volgende maand naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld per het einde van de daaraan voorafgaande maand. Bij de saldobepaling van de schuld zullen eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen bij de schuld worden geteld.   1. Overige bepalingen   Verder zijn op voormelde lening van toepassing, de Algemene Voorwaarden voor een NIBC Direct Hypotheek, hierna te noemen de ‘Algemene Voorwaarden’. | Vaste tekst. |

## Starterslening

|  |  |
| --- | --- |
| IV. SVn Starterslening  In verband met de door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) te verstrekken Starterslening, heeft NIBC Direct Hypotheken zich jegens SVn en Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) verplicht, na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Tevens heeft NIBC Direct Hypotheken zich jegens SVn en WEW verplicht reeds afgeloste bedragen op de lening, onder verband van de eerste hypotheekstelling, niet opnieuw te laten opnemen door de schuldenaar. Voormelde verplichtingen rusten op NIBC Direct Hypotheken uitsluitend zolang de bij SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost. | Optionele keuzetekst om aan te geven dat een ‘starterslening’ van toepassing is, mag ook weggelaten worden.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam('k\_SVnStarterslening')  ./tekst = (‘true’ = tekst wordt wel getoond; ‘false’ = tekst wordt niet getoond) |

## Hypotheekstelling

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| HYPOTHEEKSTELLING EN VERPANDING  Tot meerdere zekerheid voor:   1. de betaling van de schuld ad hypotheekbedrag voluit in letters (hypotheekbedrag in cijfers), waaronder begrepen de eventueel aan de schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan NIBC Direct Hypotheken verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in deze akte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het hierna onder I. genoemde onderpand, danwel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant danwel uit welke hoofde ook; 2. 1. voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;   2. voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen NIBC Direct Hypotheken verder uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen mocht hebben, welke onder 1 en 2 bedoelde bedragen worden begroot op een totaal bedrag ad rentebedrag voluit in letters (rentebedrag in cijfers);  derhalve tot een totaalbedrag ad totaalbedrag voluit in letters (totaalbedrag in cijfers), | Vaste tekst.  Mapping hypotheekbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./hoofdsom/som  ./hoofdsom/valuta  Mapping rentebedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragRente/som  ./bedragRente/valuta  Mapping totaalbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragTotaal/som  ./bedragTotaal/valuta |
| I. verleent de schuldenaar bij deze aan NIBC Direct Hypotheken, die van de schuldenaar aanvaardt, het recht van telwoord hypotheek op het hierna te omschrijven onderpand: | Mapping rang telwoord hypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]/rangordeHypotheek |

## Registergoed

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 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 tekstblok voor verdere mapping |

## Overbruggingshypotheek

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| Overbruggingshypotheek  Voorts verleent de schuldenaar tot zekerheid voor de betaling van de schuld als hierboven vermeld bij deze aan NIBC Direct Hypotheken, die van de schuldenaar aanvaardt, het recht van telwoord hypotheek op het hierna te omschrijven onderpand: | Geheel optionele tekst. De gegevens met betrekking tot de overbruggingshypotheek worden getoond wanneer hiervoor gekozen is.  Het telwoord wordt als getal in het essentialiabestand opgenomen maar als tekst in de akte.  Mapping tonen overbruggingshypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]  -is aanwezig  Mapping rang telwoord:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]/rangordeHypotheek |
| 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 = ‘overbruggingshypotheek’]/IMKAD\_ZakelijkRecht  - Zie tekstblok voor verdere mapping |

## Woonplaatskeuze

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| Woonplaats  Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. | Optionele tekst. Deze paragraaf is verplicht als één van de personen uit één van de partijen een buitenlands adres heeft. (Het modeldocument dwingt dit niet af.)  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 =Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte |

## Einde kadasterdeel

|  |  |
| --- | --- |
| Modeldocument tekst | Toelichting en mapping |
| **EINDE KADASTERDEEL** | Vaste tekst. |