|  |
| --- |
|  |
| Directie Beheer en Ontwikkeling Informatietechnologie (BOI) |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Toelichting modeldocument Neo v4.0 |
|  |
| Automatische Akteverwerking |
|  |
| **Versie** |
| 4.0 |
| **Datum** |
| 1 augustus 2025 |
|  |
|  |
|  | |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| **Toelichting model Neo v3.0** |
|  |
|  |
|  |
| Opdrachtgever |
| ODR/DPI |
| Status |
| Definitief |
| Verspreiding |
| Openbaar |
|  | |

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 6 maart 2024 |  |  |
| 2.0 | 25 november 2024 | BOI/Bsu2/Team2/AA | AA-7059: Extractofferte wordt niet langer meegestuurd, tekst die hiernaar verwijst verwijderd uit model |
| 3.0 | 27 februari 2025 | BOI/BSU2/Team2/AA | AA-6734: De mogelijkheid om de akte genderneutraal op te stellen toegevoegd. |
| 4.0 | 1 augustus 2025 | BOI/BSU2/Team2/AA | AA-8505 – Aanpassing vaste tekst n.a.v. nieuw bankmodel |

Om een nieuwe Versie en/of Datum toe te voegen aan het document klik op **HUISSTIJL** en in de groep **Rapport** op de knop **Versie beheer**. De versie en datum wordt ook in de koptekst doorgevoerd.

**Inhoudsopgave**

[1 Inleiding 3](#_Toc191547301)

[1.1 Doel 3](#_Toc191547302)

[1.2 Algemeen 3](#_Toc191547303)

[1.3 Referenties 4](#_Toc191547304)

[2 Neo Hypotheken 5](#_Toc191547305)

[2.1 Equivalentieverklaring 5](#_Toc191547306)

[2.2 Titel 5](#_Toc191547307)

[2.3 Aanhef 6](#_Toc191547308)

[2.4 Partijen 6](#_Toc191547309)

[**2.4.1** **Schuldenaar en Hypotheekgever** 6](#_Toc191547310)

[**2.4.2** **Bank** 8](#_Toc191547311)

[**2.4.3** **Volmachtverlening** 11](#_Toc191547312)

[**2.4.4** **Geldlening** 11](#_Toc191547313)

[**2.4.5** **Starterslening** 13](#_Toc191547314)

[**2.4.6** **Hypotheekbedrag** 13](#_Toc191547315)

[**2.4.7** **Registergoed** 15](#_Toc191547316)

[**2.4.8** **Overbrugging** 16](#_Toc191547317)

[**2.4.9** **Woonplaatskeuze** 18](#_Toc191547318)

# Inleiding

## Doel

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

# Neo Hypotheken

In dit hoofdstuk is de structuur van de Neo 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 tekstblok:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/ heeftVerklaarder  verdere 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 tekstblok:**  //IMKAD\_AangebodenStuk  verdere 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 tekstblok:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/ heeftOndertekenaar  verdere 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].

### **Schuldenaar en Hypotheekgever**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 1. | Vaste tekst.  **Mapping aanduiding partij:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij =(‘schuldenaar en hypotheekgever’)  **Mapping rol partij:**  De schuldenaar partij is vastgelegd als vervreemder bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig]  /vervreemderRechtRef [xlink:href="#id schuldenaar/hypotheekgever-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  - verdere 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.  **Mapping persoon:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/IMKAD\_Persoon  - verdere mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen:  de “Schuldenaar” en tevens te noemen: de “Hypotheekgever”. | Combinatie van vaste en afleidbare tekst.  De tekst , zowel tezamen als ieder afzonderlijk, wordt getoond wanneer de partij bestaat uit meer dan één gerechtigde persoon.  **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’ |

### **Bank**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 2. | Vaste tekst.  **Mapping aanduiding partij:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij =(‘bank’)  **Mapping rol partij:**  De bank 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  - verdere mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| TEKSTBLOK RECHTSPERSOON | Verplicht tekstblok met de gegevens van de hypotheekbank.  **Mapping rechtspersoon:**  /tia:IMKAD\_AangebodenStuk/tia:Partij/tia:IMKAD\_Persoon/  tia:tia\_Gegevens/tia:NHR\_Rechtspersoon  - verdere mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| (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 Postadres:**  //IMKAD\_Persoon/IMKAD\_PostlocatiePersoon/  ./label  ./afdeling  **Mapping binnenlandsadres: (geen postbusadres hierin opvoeren)**  //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: “Neo Hypotheken”; | Vaste tekst |

### **Volmachtverlening**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| Van het bestaan van de (mondelinge) volmacht van Neo Hypotheken aan de comparant/comparante/persoon onder 2 genoemd is mij, notaris, genoegzaam gebleken. | Vaste tekst met verplichte keuzetekst.  De keuze tussen comparant/comparante/persoon is een verplichte gebruikerskeuze  Mapping (dit wijkt af van het bankmodel):  //IMKAD\_AangebodenStuk/  ./tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam(‘k\_PersonenVolmacht’)  ./tekst (‘comparant’, ‘comparante’, ‘persoon’) |
| De comparanten verklaarden als volgt: | Vaste tekst. |

### **Geldlening**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **Artikel 1 Overeenkomst van geldlening**  Neo Hypotheken en de Schuldenaar zijn een leningsovereenkomst met hypotheekstelling en inpandgeving aangegaan, hierna te noemen: de "Leningsovereenkomst". Ter uitvoering van de Leningsovereenkomst verstrekt Neo Hypotheken aan de Schuldenaar een geldlening voor het hierna te noemen bedrag en is de Schuldenaar verplicht aan Neo Hypotheken de in deze akte omschreven rechten van hypotheek en pand te (doen) vestigen op de wijze en onder de bepalingen en voorwaarden als uiteengezet in deze akte. | Vaste tekst |
| **Artikel 2 Lening**  De Schuldenaar verklaarde wegens van Neo Hypotheken ter leen ontvangen gelden hoofdelijk schuldig te zijn aan Neo Hypotheken een bedrag van: leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers), hierna te noemen: de "Lening".  Neo Hypotheken verklaarde de hiervoor vermelde schuldbekentenis te aanvaarden. | Vaste tekst met varibelen.  **Mapping leningbedrag:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  ./bedragLening/som  ./bedragLening/valuta |
| **Artikel 3 Gegevens van de Lening**  Voor wat betreft de (verdere) gegevens (zoals o.a. looptijd, aflossing, rente) en voorwaarden van de Lening wordt verwezen naar de hierna onder 8 vermelde Algemene Voorwaarden NEO Hypotheken. | Vaste tekst. |

### **Starterslening**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| SVn Starterslening  In verband met de door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) te verstrekken Starterslening, heeft Neo 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 Neo 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 Neo Hypotheken uitsluitend zolang de bij SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost. | Optionele tekst.  **Mapping tonen starterslening:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam('k\_SVnStarterslening')  ./tekst = (‘true’ = tekst wordt wel getoond; ‘false’ = tekst wordt niet getoond) |

### **Hypotheekbedrag**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **Artikel 4 Hypotheekstelling, maximum bedrag hypotheekverlening, voorafgaande verkrijging**  Tot meerdere zekerheid voor:   1. de (terug)betaling van de Lening en de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan (waaronder begrepen de eventueel aan de Schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen) alsmede de terugbetaling van al hetgeen NEO Hypotheken blijkens haar administratie van de Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben, uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in rekening-courant, vorderingen op de Schuldenaar die *NEO Hypotheken* van derden heeft overgenomen, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, of uit welken anderen hoofde, tot een bedrag van hypotheekbedrag voluit in letters (hypotheekbedrag in cijfers) | Vaste tekst met variabelen.  **Mapping hypotheekbedrag:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig] ./hoofdsom/som  ./hoofdsom/valuta |
| 1. de betaling van: 2. de bedongen rente over de Lening en de eventueel later overeen gekomen verhoging daarvan (ook indien deze betrekking heeft op een periode langer dan drie jaren), 3. de eventueel verschuldigde extra rente, 4. voldoening van alle boeten, vergoedingen en kosten (waaronder begrepen de eventuele buitengerechtelijke kosten conform de Wet normering buitengerechtelijke kosten (Stb. 2012, 140) en de staffel van het bijbehorende Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Stb. 2012, 141) en al hetgeen de Schuldenaar verder krachtens deze akte en de hierna te noemen Algemene Voorwaarden verschuldigd is of wordt, welke onder I, II en III genoemde bedragen samen worden begroot op veertig procent (40%) van het onder a genoemde bedrag, oftewel: rentebedrag voluit in letters (rentebedrag in cijfers), | Vaste tekst met variabele.  **Mapping rente bedrag:** //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig]  ./bedragRente/som  ./bedragRente/valuta |
| dus in totaal (lees; de onder a en b genoemde bedragen gezamenlijk) voor een maximumbedrag van totaalbedrag voluit in letters (totaalbedrag in cijfers), wordt bij dezen door de Schuldenaar aan NEO Hypotheken het recht van telwoord hypotheek verleend op het volgende registergoed/ieder van de volgende registergoederen afzonderlijk: | Vaste tekst met variabelen en een verplichte keuzetekst.   * Het telwoord is optioneel   **Mapping totaal bedrag**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig]  ./bedragTotaal/som  ./bedragTotaal/valuta  **Mapping telwoord:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./rangordeHypotheek  **Mapping tonen keuzetekst:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek./tekstkeuze  ./tia:tagNaam (k\_RegistergoedHypotheek)  ./tia:tekst (‘het volgende registergoed’ ***of*** ‘ieder van de volgende registergoederen afzonderlijk’) |

### **Registergoed**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| TEKSTBLOK RECHT TEKSTBLOK REGISTERGOED; | Herhalende combinatie van minimaal één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED, wanneer er meer dan één combinatie wordt getoond dan wordt de tekst per combinatie voorafgegaan door een opvolgende letter beginnend bij ‘a.’. Elke opsomming eindig met een puntkomma (;).  Van TEKSTBLOK REGISTERGOED zijn alleen de objecten perceel, appartementsrecht, netwerk en schip van toepassing.  **Mapping recht en registergoed:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig]  /IMKAD\_ZakelijkRecht  - verdere mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| hierna te noemen het "Onderpand". | Vaste tekst |

### **Overbrugging**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **Artikel 5 Overbrugging**  Tot meerdere zekerheid voor de voldoening van de in artikel 4 genoemde bedragen wordt door Schuldenaar/Hypotheekgever tevens een recht van telwoord hypotheek verleend op | Geheel optionele tekst.   * Het gebruik van het rangtelwoord is optioneel.   **Mapping tonen overbruggingshypotheek:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’] = aanwezig  **Mapping telwoord:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]/rangordeHypotheek |
| het hierna te omschrijven registergoed / ieder van de volgende registergoederen afzonderlijk | Verplichte keuze indien overbruggingshypotheek aanwezig is.  **Mapping tonen keuzetekst:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’] = aanwezig  ./tekstkeuze  ./tia:tagNaam (k\_RegistergoedOverbrugging)  ./tia:tekst (‘het hierna te omschrijven registergoed’ ***of*** ‘ieder van de volgende registergoederen afzonderlijk’) |
| : | Vaste tekst indien overbruggingshypotheek aanwezig is. |
| TEKSTBLOK RECHT TEKSTBLOK REGISTERGOED; | Herhalende combinatie van minimaal één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED, wanneer er meer dan één combinatie wordt getoond dan wordt de tekst per combinatie voorafgegaan door een opvolgende letter beginnend bij ‘a.’. Elke opsomming eindig met een puntkomma (;).  Van TEKSTBLOK REGISTERGOED zijn alleen de objecten perceel, appartementsrecht, netwerk en schip van toepassing.  **Mapping recht en registergoed:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek’]  /IMKAD\_ZakelijkRecht  - verdere mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |
| hierna te noemen het "Onderpand II". | Vaste tekst indien overbruggingshypotheek aanwezig is. |

### **Woonplaatskeuze**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| Woonplaats  Partijen kiezen voor de uitvoering en voor alle gevolgen van hetgeen bij deze akte overeen is gekomen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. | Optionele tekst. De woonplaatskeuze is verplicht wanneer één van de personen uit één van de partijen een buitenlands adres heeft (het modeldocument en de stylesheet dwingen dit niet af).  De woonplaatskeuze heeft betrekking op alle comparanten, zowel de geldgever als de geldnemer of hypotheekgever.  **Mapping tonen woonplaatskeuze:**  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze  ./tagNaam (‘k\_Woonplaatskeuze’)  ./tekst (Partijen kiezen voor de uitvoering en voor alle gevolgen van hetgeen bij deze akte overeen is gekomen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte)  *-de koptekst ‘Woonplaatskeuze ’wordt niet in de keuzetekst opgenomen, maar dient getoond te worden als de ‘tekst’ bij de betreffende tagnaam is ingevuld. Geldt ook voor de afsluitende punt.* |