|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
| IT-Services |
|  |
|  |
| 20180501000016 |
|  |
| Toelichting modeldocument RegioBank |
|  |
| Automatische Akteverwerking |
|  |
| Versie |
| 2.3.0 |
|  | |

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.0.0 | 27 januari 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2478 modeldocument RegioBank 1.0.0:  - definitief. |
| 1.1.0 | 3 februari 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2514 modeldocumentRegioBank 1.1.0:  - par. 2.8 Overbruggingshypotheek aanduiding partij schuldenaar aangepast in tekst keuze met meer mogelijkheden,  AA-2534 par. 2.6 Vestiging hyp.recht, a. sluit af met ‘;’ ipv ’,’, |
| 1.2.0 | 4 maart 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2413 Modeldocument v1.2.0: Geen inhoudelijke wijzigingen. |
| 2.0.0 | 30 november 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA- 3145 Modeldocument v2.0.0: Fusie Volksbank | Aanpassing BLG, SNS en RegioBank |
| 2.1.0 | 7 december 2017 | IT/LG/AA | AA-3613 Modeldocument v2.0.0: nieuwste versie tekstblokken Aanhef en Equivalentieverklaring. |
| 2.2.0 | 14 maart 2018 | IT/LG/AA | AA-3767 Modeldocument v2.0.1: par 2.6 onderdeel a tekstaanpassing m.b.t. de offerte. |
| 2.3.0 | 16 mei 2018 | IT/LG/AA | AA-3777 Modeldocument v2.0.1 TB Burgerlijke staat: ‘geregistreerd partnerschap’ in plaats van ‘geregistreerd partner’ gebruiken.  AA-3748 Modeldocument v2.0.1 TB Burgerlijke staat: mogelijkheid om ook ‘in beperkte gemeenschap van goederen’ te gebruiken toegevoegd.  AA-3940 Modeldocument v.2.0.2: Paragraaf 2.6 datumveld offerte verwijderd.  AA-3724 Modeldocument v4.6.0 TB Recht: vermelding aantal bij (Eigendom belast met) Opstal, Erfpacht en BP rechten. |
|  |  |  |  |

**Inhoudsopgave**

[1 Inleiding 6](#_Toc508866516)

[1.1 Doel 6](#_Toc508866517)

[1.2 Algemeen 6](#_Toc508866518)

[1.3 Referenties 7](#_Toc508866519)

[2 RegioBank Hypotheekakte 8](#_Toc508866520)

[2.1 Equivalentieverklaring 8](#_Toc508866521)

[2.2 Titel 8](#_Toc508866522)

[2.3 Aanhef 9](#_Toc508866523)

[2.4 Partijen 9](#_Toc508866524)

[2.4.1 Schuldenaar en/of hypotheekgever 9](#_Toc508866525)

[2.4.2 Bank 10](#_Toc508866526)

[2.5 Overeenkomst tot vestigen hypotheek- en pandrechten 13](#_Toc508866527)

[2.6 Vestiging hypotheekrecht 14](#_Toc508866528)

[2.7 Onderpand 16](#_Toc508866529)

[2.8 Overbruggingshypotheek 17](#_Toc508866530)

[2.9 Aanvaarding 18](#_Toc508866531)

[2.10 Woonplaatskeuze 18](#_Toc508866532)

[2.11 Einde Kadasterdeel 19](#_Toc508866533)

[2.12 Vrije gedeelte 20](#_Toc508866534)

# Inleiding

## Doel

In dit document wordt beschreven hoe het modeldocument voor RegioBank 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** | **Versie** | **Datum** |
| [1] | Modeldocument RegioBank | 2.0.2 | 1-05-2018 |
| [2] | Documentatie standaard tekstblokken: namen van de documenten en de versies daarvan zijn in het modeldocument [1] opgenomen | div. | div. |
| [3] | Tekstblok - Algemene afspraken modeldocumenten en tekstblokken | 2.5 | 12-06-2013 |
| [TC] | Toelichting - Comparitie nummering en layout | 1.1.2 | 13-06-2014 |
| [4] | Generieke XSD StukAlgemeen | 7.0.0 | 18-05-2018 |

# RegioBank Hypotheekakte

In dit hoofdstuk is de structuur van de RegioBank 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. | Gegevens van de notaris in de rol van verklaarder.  Deze passage alleen afdrukken bij het afschrift.  Mapping:  Zie tekstblok |

## Titel

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

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK TITEL HYPOTHEEKAKTEN | Titelvelden. Opmaak conform het tekstblok.  Mapping:  Zie tekstblok |

## Aanhef

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK AANHEF: | Details van de notaris in de rol van ondertekenaar.  Mapping:  Zie 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].

### Schuldenaar en/of hypotheekgever

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Verplichte partij ‘de schuldenaar’ en/of ‘de hypotheekgever’.  Controle backendverwerking voor de hele partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij één van de waarden uit tekstblok ‘Partijnamen in hypotheekakten’ heeft  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /vervreemderRechtRef [xlink:href=#id schuldenaar/hypotheekgever partij] |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Optioneel tekstblok, wordt getoond voor de gevolmachtigde die optreedt voor deze partij.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde |
| 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.    Mapping stukdeel:  De hypotheekgever-partij is vastgelegd als vervreemder bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /vervreemderRechtRef [xlink:href=#id van de hypotheekgever-partij] |
| TEKSTBLOK PARTIJNAMEN IN HYPOTHEEKAKTEN; | Verplicht tekstblok voor de te tonen partijaanduiding(en), de schuldenaar en/of de hypotheekgever.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek/vervreemderRechtRef [xlink:href=#id partij]  //Partij[id]/  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

### Bank

|  |  |
| --- | --- |
| 2. | Verplichte partij ‘de bank’.  Controle backendverwerking voor de hele partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/ waarbij ./aanduidingPartij(de bank)  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /verkrijgerRechtRef [xlink:href=#id bank-partij] |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Verplicht tekstblok, er treedt altijd een gevolmachtigde op in naam van de bank.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde |
| TEKSTBLOK RECHTSPERSOON | Verplicht tekstblok met de gegevens van de bank.  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 |
| , | Verplichte tekst. |
| hierna zowel naam als haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel te noemen: ‘de bank’. | Verplichte 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 bank’ |

## Overeenkomst tot vestigen hypotheek- en pandrechten

|  |  |
| --- | --- |
| De comparanten verklaren als volgt:  **Overeenkomst tot vestigen hypotheek- en pandrechten**  De schuldenaar, de hypotheekgever en de bank komen overeen dat ten behoeve van de bank het recht van hypotheek en pandrechten worden verleend op de in deze akte en in na te melden algemene voorwaarden omschreven goederen, tot zekerheid zoals hierna vermeld. | Vaste tekst, waarbij de optionele tekst , de hypotheekgever wordt getoond indien de hypotheekgever getoond wordt in partij 1 hypotheekgever en/of schuldenaar (zie par. 2.4.1).  Mapping tonen , de hypotheekgever:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek/vervreemderRechtRef [xlink:href="#id partij]  //Partij[id]/aanduidingPartij = ‘de Hypotheekgever’  Of  //Partij[id]/aanduidingPartij = ‘de Schuldenaar en/of de Hypotheekgever’  Of  //Partij[id]/aanduidingPartij = ‘Aanduiding per persoon’ |

## Vestiging hypotheekrecht

|  |  |
| --- | --- |
| **Vestiging hypotheekrecht**  De in de aanhef onder 1. genoemde schuldenaar/hypotheekgever verleent aan de bank, tot zekerheid voor de betaling van:  al hetgeen de bank blijkens haar administratie nu of te eniger tijd van de schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben: | Vaste tekst, waarbij de optionele tekst /hypotheekgever getoond wordt indien de hypotheekgever getoond wordt in partij 1 hypotheekgever en/of schuldenaar (zie par. 2.4.1).  Mapping tonen /hypotheekgever:  Zie par. 2.5 |
| 1. uit hoofde van de door de bank en de schuldenaar gesloten overeenkomst van verstrekte geldlening van in hoofdsom leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers) zoals vastgelegd in de door de schuldenaar ondertekende offerte hypothecaire geldlening onder nummer offertenummer of zoals deze eventueel, al dan niet met kredietfaciliteiten, later gewijzigd, aangevuld of verhoogd mocht worden; | Vaste tekst met verplichte variabelen.  Mapping leningbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragLening/som  ./bedragLening/valuta  Mapping offertenummer:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam(‘k\_Offertenummer’)  ./tekst(*met de gekozen tekst*) |
| 1. uit hoofde van de heden tussen de bank en de schuldenaar bestaande rekening-courant; en/of | Vaste tekst. |
| 1. uit welken andere hoofde ook, al dan niet onder tijdsbepaling of voorwaarde, al dan niet uit hoofde van gewoon bankverkeer zowel in als buiten rekening-courant, tot een totaalbedrag van hypotheekbedrag voluit in letters (hypotheekbedrag in cijfers), te vermeerderen met al hetgeen de bank nu of te eniger tijd van de schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben uit hoofde van renten, boeten, kosten en/of premies tot maximaal vijftig procent (50%) van voornoemd bedrag of 50% van hypotheekbedrag voluit in letters (50% van hypotheekbedrag in cijfers), | Vaste tekst met verplichte variabelen.  Mapping hypotheekbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig] ./hoofdsom/som  ./hoofdsom/valuta  Mapping 50% van hypotheekbedrag: //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = leeg of niet aanwezig]  ./bedragRente/som  ./bedragRente/valuta |
| derhalve tot een totaalbedrag van 150% van hypotheekbedrag voluit in letters (150% van hypotheekbedrag in cijfers, recht van telwoord hypotheek op: | Vaste tekst met verplichte variabelen.  Mapping 150% 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 verplichte combinatie van één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED wordt getoond.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /IMKAD\_ZakelijkRecht  -zie tekstblokken voor de verdere mapping |
| hierna te noemen: ‘het registergoed’. | Vaste tekst. |

## Overbruggingshypotheek

|  |  |
| --- | --- |
| **Overbruggingshypotheek**  Voorts verleent de schuldenaar / de hypotheekgever / de schuldenaar en/of de hypotheekgever, tot meerdere zekerheid voor de betaling van de lening als hierboven vermeld, bij deze aan de bank, die van de schuldenaar / de hypotheekgever / de schuldenaar en/of de hypotheekgever aanvaardt het recht van telwoord hypotheek op het hierna te omschrijven onderpand: | Optionele tekst voor de overbruggingshypotheek met gebruikerskeuze voor de aanduiding van de schuldenaar/hypotheekgever.  Mapping tonen tekst:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek]  Mapping schuldenaar/hypotheekgever:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek]/  tekstkeuze/  ./tagNaam(k\_SchuldenaarOverbrugging)  ./tekst*(‘*de schuldenaar’ of ‘de hypotheekgever’ of ‘de schuldenaar en/of de hypotheekgever’)  Mapping telwoord:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek]  ./rangordeHypotheek |
| TEKSTBLOK RECHT TEKSTBLOK REGISTERGOED. | Optionele herhalende combinatie van één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED wordt getoond. Er moet minimaal één combinatie recht/registergoed zijn voor de overbruggingshypotheek, er kunnen er meerdere zijn.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek] /IMKAD\_ZakelijkRecht  -zie tekstblokken voor de verdere mapping |

## Aanvaarding

|  |  |
| --- | --- |
| **Aanvaarding**  De in deze akte vermelde hypotheekverlening, verpandingen, volmachten en verdere verbintenissen worden door de bank aanvaard. | Vaste tekst |

## Woonplaatskeuze

|  |  |
| --- | --- |
| **Woonplaatskeuze**  Partijen kiezen ter zake van deze akte woonplaats ten kantore van de notaris, 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 koptekst **Woonplaatskeuze** wordt getoond wanneer de tekst getoond wordt en anders niet. De tekst wordt afgesloten met een ‘.’.  De woonplaatskeuze heeft betrekking op alle comparanten, zowel de hypotheeknemer als de hypotheekgevers.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze  ./tagNaam(k\_Woonplaatskeuze)  ./tekst*(*Partijen kiezen ter zake van deze akte woonplaats 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 |