|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
| Directie Beheer en Ontwikkeling Informatietechnologie (BOI) |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Toelichting modeldocument SNS hypotheek v4.0 |
|  |
| Automatische Akteverwerking |
|  |
| Versie |
| 4.0 |
|  | |

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 12 februari 2015 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | Toelichting bij modeldocument SNS v1.4 |
| 1.1.0 | 7 januari 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2397 Modeldocument v1.5.0, definitief:  - nieuwste versie Tekstblok Partij niet natuurlijk persoon. |
| 1.2.0 | 4 maart 2016 | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-2413 Modeldocument v1.6.0: Geen inhoudelijke wijzigingen. |
| 2.0.0 | 30 November | Kadaster IT/KIW/AV/AA | AA-3145 Modeldocument v2.0.0: Fusie Volksbank | Aanpassing BLG, SNS en RegioBank. Nieuw modeldocument. |
| 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-3766 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-3941 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. |
| 2.4.0 | 12 juni 2018 | IT/LG/AA | AA-4025 Modeldocument v.2.0.2 TB Burgerlijke staat: Terugdraaien issue AA-3777 (Geregistreerd partnerschap).  AA-4022 Modeldocument v2.0.2: bugfix, datum ondertekening (datumOfferte) optioneel gemaakt. |
| 3.0 | 12 augustus 2019 | IT/LG/AA | AA-2415: TB Overbruggingshypotheek vervangen door een optionele tekst. |
| 4.0 | 2 juni 2025 | BOI/BSU2/Team2/AA | AA-7851: Geen inhoudelijke wijzigingen. Alleen versie modeldocument aangepast |

**Inhoudsopgave**

[1 Inleiding 6](#_Toc508868481)

[1.1 Doel 6](#_Toc508868482)

[1.2 Algemeen 6](#_Toc508868483)

[1.3 Referenties 7](#_Toc508868484)

[2 SNS Hypotheekakte 8](#_Toc508868485)

[2.1 Equivalentieverklaring 8](#_Toc508868486)

[2.2 Titel 8](#_Toc508868487)

[2.3 Aanhef 9](#_Toc508868488)

[2.4 Partijen 9](#_Toc508868489)

[2.4.1 Hypotheekgever 9](#_Toc508868490)

[2.4.2 Bank 10](#_Toc508868491)

[2.5 Verklaring 12](#_Toc508868492)

[2.6 Vestiging hypotheekrecht 13](#_Toc508868493)

[2.7 Onderpand 15](#_Toc508868494)

[2.8 Overbruggingshypotheek 16](#_Toc508868495)

[2.9 Afsluiting 17](#_Toc508868496)

[2.10 Vrije gedeelte 18](#_Toc508868497)

# Inleiding

## Doel

In dit document wordt beschreven hoe het modeldocument voor SNS 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 SNS 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 |

# SNS Hypotheekakte

In dit hoofdstuk is de structuur van de SNS 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. |

## Titel

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

|  |  |
| --- | --- |
| TEKSTBLOK TITEL HYPOTHEEKAKTEN | Titelvelden. Opmaak conform het tekstblok. |

## Aanhef

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

## 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].

### Hypotheekgever

|  |  |
| --- | --- |
| 1. |  |
| 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:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde, waarbij ./aanduidingPartij één van de waarden uit tekstblok ‘Partijnamen in hypotheekakten’ heeft. |
| 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 over de partijaanduiding van de hypotheekgever.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek/vervreemderRechtRef [xlink:href="#id partij]  //Partij[id]/  -de overige mapping is opgenomen in het genoemde tekstblok. |

### Bank

|  |  |
| --- | --- |
| 2. |  |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Dit tekstblok is verplicht omdat er altijd een gevolmachtigde optreedt in naam van de bank. Dit tekstblok kan maar één keer voorkomen.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde, waarbij ./aanduidingPartij(‘de bank’) |
| 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 hypotheeknemer-partij is vastgelegd als verkrijger bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = niet aanwezig] /verkrijgerRechtRef [xlink:href="#id hypotheeknemer-partij"] |
| 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’ |

## Verklaring

|  |  |
| --- | --- |
| 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 keuzetekst ‘, de hypotheekgever’ alleen wordt getoond indien de tekst ‘hypotheekgever’ voorkomt in de partijaanduiding van de hypotheekgever-partij (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 keuzetekst ‘/hypotheekgever’ alleen wordt getoond indien de tekst ‘hypotheekgever’ voorkomt in de partijaanduiding van de hypotheekgever-partij (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.  Het leningbedrag wordt uitgeschreven getoond, gevolgd door het bedrag in cijfers, tussen haakjes.  Mapping hypotheekbedrag:  //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 |  |
| 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.  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: | 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 combinatie van één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED wordt getoond. 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.  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, tot meerdere zekerheid voor de betaling van de lening als hierboven vermeld, bij deze aan de bank, 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 telwoord:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek[aanduidingHypotheek = ‘overbruggingshypotheek’]/rangordeHypotheek |
| TEKSTBLOK RECHT TEKSTBLOK REGISTERGOED. | Optionele herhalende combinatie van één TEKSTBLOK RECHT met één TEKSTBLOK REGISTERGOED welke wordt getoond voor de overbruggingslening.  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 komma en de andere combinaties met een puntkomma.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek [aanduidingHypotheek = overbruggingshypotheek] /IMKAD\_ZakelijkRecht  -zie tekstblokken voor de verdere mapping |

## Afsluiting

|  |  |
| --- | --- |
| **Aanvaarding**  De in deze akte vermelde hypotheekverlening, verpandingen, volmachten en verdere verbintenissen worden door de bank aanvaard. | Vaste tekst |
| **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 woonplaatskeuze heeft betrekking op alle comparanten, zowel de hypotheeknemer als de hypotheekgevers.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze  ./tagNaam(‘k\_Woonplaatskeuze’)  ./tekst*(met de gekozen tekst zonder de koptekst)*  *-de koptekst ‘Woonplaatskeuze ’wordt niet in de keuzetekst opgenomen, maar dient getoond te worden als de ‘tekst’ bij de betreffende tagnaam is ingevuld.* |
| 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 |