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

|  |
| --- |
| Versiehistorie |

| Versie | Datum | Auteur | Opmerking |
| --- | --- | --- | --- |
| 0.1 | 18-06-2020 | Kadaster-IT/LG/AA | Eerste versie |
| 1.0 | 20 juli 2020 | Kadaster-IT/LG/AA | Definitieve versie |
| 2.0 | 24 november 2020 | Kadaster-IT/LG/AA | Aanpassingen voor nieuw stylsheetnr 20201201000024 |
| 2.1 | 8 januari 2021 | Kadaster-IT/LG/AA | AA-4914 en AA-4920 nieuw Modeldocument 2.1 |
| 3.0 | 10 mei 2023 | BOI/Team 2/ AA | AA-5776: Nieuwe versie bankmodel - woonplaatskeuze aangepast . |
| 4.0 | 14 maart 2025 | BSU2/Team2/AA | AA-7713: Het is nu mogelijk de akte genderneutraal op te stellen. De telstblokken zijn hierop aangepast en er is een keuzetekst toegevoegd: ‘k\_PersonenVolmacht’. |

Inhoud

[1 Inleiding 3](#_Toc134608946)

[1.1 Korte omschrijving 3](#_Toc134608947)

[1.2 Algemeen 3](#_Toc134608948)

[1.3 Referenties 4](#_Toc134608949)

[2 Vista Hypotheekakte 5](#_Toc134608950)

[2.1 Equivalentieverklaring 5](#_Toc134608951)

[2.2 Titel 6](#_Toc134608952)

[2.3 Aanhef 6](#_Toc134608953)

[2.4 Partijen 7](#_Toc134608954)

[2.4.1 Hypotheekgever 7](#_Toc134608955)

[2.4.2 Hypotheekbank 9](#_Toc134608956)

[2.5 Geldlening 11](#_Toc134608957)

[2.6 Onderpand 13](#_Toc134608958)

[2.7 Woonplaatskeuze 14](#_Toc134608959)

[2.8 Einde kadasterdeel 15](#_Toc134608960)

[2.9 Vrije gedeelte 15](#_Toc134608961)

# Inleiding

## Korte omschrijving

In dit document wordt beschreven hoe het modeldocument voor hypotheekakten van Vista 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

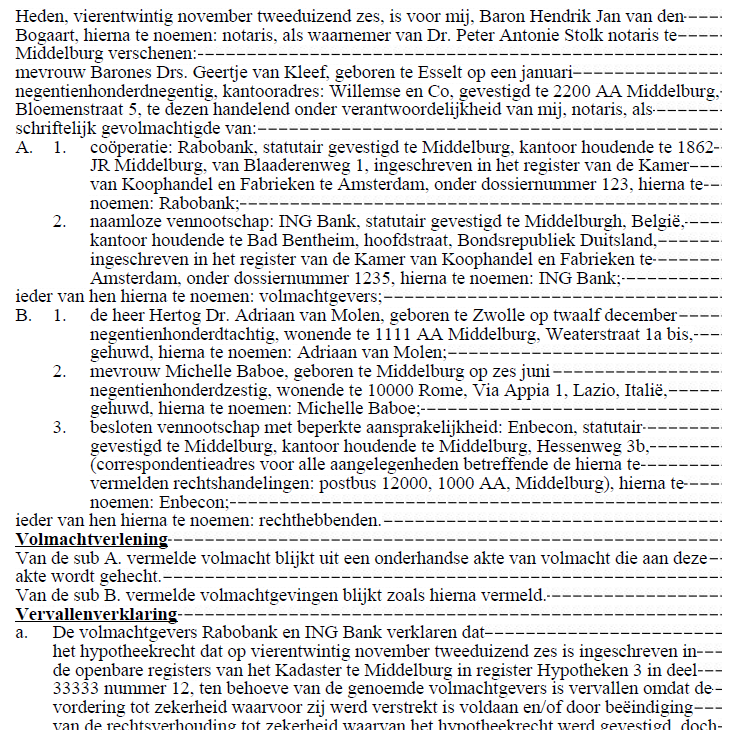
Voor de beschrijving van het kleurgebruik in het modeldocument en de presentatie van bepaalde gegevens zie het document “Tekstblok: algemene afspraken modeldocumenten en tekstblokken”.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ID | Documentnaam |
| [1] | Modeldocument Vista |
| [2] | Documentatie standaard tekstblokken: namen van de documenten en de versies daarvan zijn in de releasenotes opgenomen |
| [3] | Tekstblok - Algemene afspraken modeldocument en tekstblokken |
| [4] | Toelichting – Comparitie nummering en layout |
| [5] | Generieke XSD StukAlgemeen |

# Vista Hypotheekakte

In dit hoofdstuk is de structuur van Vista 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 de equivalentieverklaring samengesteld en afgedrukt kunnen worden t.b.v. het passeren. De tekst is toch in het 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

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocumentekst** | **Toelichting en mapping** |
| TEKSTBLOK AANHEF: | Verplicht tekstblok.  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. Er moeten twee partiijen worden genoemd. Elke partij kan meer personen bevatten. Partijen en/of personen kunnen zich laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde.

Als er sprake is van een volmacht dan wordt eerst de gevolmachtigde genoemd en daarna volgt (een opsomming van) de perso(o)n(en) die de gevolmachtigde vertegenwoordigt/vertegenwoordigen. De nummering van de personen wordt toegelicht in [4]

### **Hypotheekgever**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 1. | Verplichte tekst. |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Optioneel tekstblok.  Het tekstblok en wordt alleen opgenomen wanneer een gevolmachtigde optreedt voor de genoemde partij of perso(o)n(en).  Er kan maximaal één gevolmachtigde vermeld worden, die optreedt voor de genoemde partij.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde |
| a. TEKSTBLOK PARTIJ NATUURLIJK PERSOON /  TEKSTBLOK PARTIJ NIET NATUURLIJK PERSOON; | Verplichte keuze uit deze 2 tekstblokken.  Er moet minimaal één teksblok ingevuld zijn. Er mogen meerdere dezelfde of verschillende tektblokken na elkaar vermeld worden. Alle combinaties zijn toegestaan.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/IMKAD\_Persoon  -de overige mapping is opgenomen in de genoemde tekstblokken. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| voor zover in deze akte niet anders genoemd zowel samen als ieder apart, hierna te noemen: “hypotheekgever”; | Combinatie van vaste en afleidbare tekst. De aanduiding van deze partij zoals in de akte wordt gebruikt. De tekst zowel samen als ieder apart wordt getoond wanneer de partij bestaat uit meer dan één gerechtigde persoon.  Mapping hypotheekgever partij:  De schuldenaar partij is vastgelegd als vervreemder bij het StukdeelHypotheek:  //IMKAD\_AangebodenStuk  /vervreemderRechtRef [xlink:href="#id hypotheekgever partij"]  Mapping (zowel tezamen als ieder afzonderlijk):  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id hypotheekgever 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 schuldenaar partij:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij[id schuldenaar partij]/aanduidingPartij ‘hypotheekgever’ |

### **Hypotheekbank**

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| 2. | Verplichte tekst.  Mapping:  IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek/ verkrijgerRechtRef//Partij/  ./aanduidingPartij(‘geldverstrekker’) |
| TEKSTBLOK GEVOLMACHTIGDE: | Verplicht tekstblok.  De bank moet altijd vertegenwoordigt worden door een gevolmachtigde.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/Partij/Gevolmachtigde  -zie overige mapping het desbetreffende teksblok |
| TEKSTBLOK RECHTSPERSOON | Verplicht tekstblok met de gegevens van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vista Hypotheken B.V  Mapping:  //IMKAD\_Persoon/tia\_Gegevens/NHR\_Rechtspersoon  -zie voor overige mapping het desbetreffende 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 |
| hierna te noemen: “geldverstrekker”. | Vaste tekst. |
| Van het bestaan van de volmacht aan de comparant/comparante/persoon onder 2. genoemd is mij, notaris, genoegzaam gebleken. | Vaste tekst met een verplichte keuze tussen comparant/comparante/persoon.  Mapping (dit wijkt af van het bankmodel):  //IMKAD\_AangebodenStuk/  ./tia\_TekstKeuze/  ./tagNaam(‘k\_PersonenVolmacht’)  ./tekst (‘comparant’, ‘comparante’, ‘persoon’) |

## Geldlening

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **1. Lening**  Geldnemer heeft op datum een bedrag van leningbedrag voluit in letters (leningbedrag in cijfers) ontvangen en is dit bedrag schuldig aan de geldverstrekker. Wie de geldnemer is, staat hierna onder debiteur. | Vaste tekst.  Mapping datum:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek/datumLeningOntvangen  Mapping leningbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  ./bedragLening/som  ./bedragLening/valuta |
| **2. Hypotheek- en pandrechten**  Hypotheek- en pandrechten zijn zekerheden voor de geldverstrekker. In deze akte en de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op deze akte, staan regels waaraan de geldverstrekker en de hypotheekgever zich moeten houden.  Hypotheek- en pandrechten geven de geldverstrekker het recht het onderpand te executeren. Executeren betekent dat de geldverstrekker het onderpand mag verkopen. En de opbrengst mag gebruiken voor wat de debiteur aan de geldverstrekker moet betalen. Executeren mag alleen in de gevallen die zijn of worden afgesproken tussen de geldverstrekker en de hypotheekgever of de debiteur. In deze akte en de algemene voorwaarden die van toepassing zijn wordt dit verder uitgewerkt.  **3. Overeenkomst tot het vestigen van hypotheek- en pandrechten**  De hypotheekgever en de geldverstrekker hebben afgesproken dan wel spreken voor zover nodig hierbij af dat de hypotheekgever het hypotheekrecht en pandrechten aan de geldverstrekker geeft op de goederen die worden omschreven in deze akte en in de Algemene voorwaarden Vista Hypotheken die van toepassing zijn. Hierna staat waarvoor het hypotheekrecht en de pandrechten als zekerheid gelden. | Vaste tekst. |
| **4. Hypotheekverlening**  Ter uitvoering van de afspraak om een hypotheekrecht te geven geeft de hypotheekgever een hypotheekrecht aan de geldverstrekker. Dit hypotheekrecht wordt gevestigd tot het bedrag dat hierna onder ‘Hypotheekbedrag’ staat op het onderpand dat hierna onder ‘Onderpand’ staat en indien daar meerdere onderpanden staan, op elk van de onderpanden voor het bedrag dat hierna onder 'Hypotheekbedrag' staat. Dit hypotheekrecht geldt als zekerheid voor alle schulden van de debiteur aan de geldverstrekker. Wie de debiteur is, staat hierna. Zijn er meer debiteuren? Dan geldt het hypotheekrecht als zekerheid voor de schulden van de debiteuren samen. Maar ook voor de schulden van iedere debiteur apart. Het kunnen schulden zijn die de debiteur nu al heeft en schulden die de debiteur later krijgt aan de geldverstrekker. Een schuld kan ontstaan uit elke rechtsverhouding tussen de debiteur en de geldverstrekker. Bijvoorbeeld uit geldleningen en kredieten, borgtochten of regresrechten.  Hypotheekbedrag  De hypotheekgever geeft het hypotheekrecht tot:   1. een bedrag van hypotheekbedrag voluit in letters   (hypotheekbedrag in cijfers) plus  2. renten, vergoedingen, boeten en kosten, samen begroot op vijftig procent (50%) van het bedrag  hiervoor onder 1., dat is 50% van hypotheekbedrag voluit in letters (50% van hypotheekbedrag in cijfers)*,* dus tot een totaalbedrag van 150% van hypotheekbedrag voluit in letters (150% van hypotheekbedrag in cijfers), op: | Vaste tekst.  Mapping hypotheekbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  ./hoofdsom/som  ./hoofdsom/valuta  Mapping rentebedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  ./bedragRente/som  ./bedragRente/valuta  Mapping totaalbedrag:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  ./bedragTotaal/som  ./bedragTotaal/valuta |

## Onderpand

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **5. 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 komma ‘,’ en de andere combinaties met een puntkomma ‘;’.  Mapping:  //IMKAD\_AangebodenStuk/StukdeelHypotheek  /IMKAD\_ZakelijkRecht  -zie tekstblokken voor de verdere mapping |
| hierna (zowel samen als ieder apart) te noemen: onderpand. | Combinatie van vaste en optionele tekst:  Mapping optionele tekst:  //IMKAD\_AangebodenStuk/ StukdeelHypotheek/tekstkeuze  ./tagNaam(‘k\_RegistergoederenTezamen’)  ./tekst =*‘*true’: tekst wordt getoond = ‘false’ of niet aanwezig: tekst wordt niet getoond |
| **6. Opzegging**  De geldverstrekker mag het hypotheekrecht en de pandrechten helemaal of voor een deel opzeggen. De hypotheekgever mag dit niet. |  |

## Woonplaatskeuze

|  |  |
| --- | --- |
| **Modeldocument tekst** | **Toelichting en mapping** |
| **7. Woonplaatskeuze**  Voor het uitvoeren van de rechten en verplichtingen uit deze akte kiest de hypotheekgever woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. De geldverstrekker kiest woonplaats op het kantoor van Quion Hypotheekbegeleiding B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 VA Capelle aan den IJssel aan de Fascinatio Boulevard 1302 (postadres: Postbus 2936, 3000 CX Rotterdam). | 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.)  Wanneer deze tekst getoond wordt dan wordt deze afgesloten met een punt ‘.’.  Mappin tonen tekst :  //IMKAD\_AangebodenStuk/tia\_TekstKeuze  ./tagNaam(‘k\_Woonplaatskeuze’)  ./tekst =(‘ Voor het uitvoeren van de rechten en verplichtingen uit deze akte kiest de hypotheekgever woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. De geldverstrekker kiest woonplaats op het kantoor van Quion Hypotheekbegeleiding B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 VA Capelle aan den IJssel aan de Fascinatio Boulevard 1302 (postadres: Postbus 2936, 3000 CX Rotterdam)’) |

## Einde kadasterdeel

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

## Vrije gedeelte

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