



# Toelichting op een Starterslening en **Algemene bepalingen** voor hypothecaire leningen





---

# Inhoudsopgave

<b>Algemeen</b>	<b>4</b>
1. Wie is de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten?	4
2. Welke voorwaarden zijn van toepassing op de offerte?	4
3. Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp)	4
4. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)	4
5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	4
6. Verificatie Informatie Systeem (VIS)	5
7. Externe Verwijzings Applicatie (EVA)	5
8. Nationale Hypotheek Garantie	5
9. Vergunning AFM	5
<b>Nadere informatie over uw Starterslening</b>	<b>6</b>
1. Wat is een Starterslening?	6
2. Wie maken de Starterslening mogelijk?	6
3. Wat doet SVn?	6
4. Wat doen de instanties die een Starterslening mogelijk maken?	6
5. Hoe ziet de totale financiering er uit?	6
6. Hoe wordt het bedrag van een Starterslening vastgesteld?	7
7. Hoe werkt de hertoets	8
8. Hertoets als u reeds het volledige maandbedrag betaalt	8
9. Begrippenlijst met uitleg	9
10. Fiscaliteit	11
<b>Toelichting op een Starterslening</b>	<b>11</b>
1. Overzicht en grondslag	11
2. Specificatie Starterslening	11
3. Algemeen deel	11
4. Illustratieve aflossingstabel	11
5. Voorbehouden en benodigde bescheiden	11
6. Acceptatieverklaring en machtiging voor automatische incasso	11
<b>Overige bepalingen</b>	<b>12</b>
1. Uitbetaling van het leningsbedrag	12
2. Automatische incasso	12
3. Extra of algehele aflossing: altijd boetevrij	12
4. Saldo-opgave en renseignering	12
5. Opstalverzekering	12
6. Adreswijziging	12
7. Hoofdelijk ontslag	12
8. Kosten bij betalingsachterstand	12

---

<b>Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen</b>	<b>13</b>
Inleiding	13
Begripsbepalingen	13
Hoofdelijke aansprakelijkheid	14
Het bedrag en de looptijd van de lening	14
Rentepercentage en rente	15
De aflossing; betaling van de schuld	15
Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen	15
Rente extra stortingen	16
Verrekening	16
Te late betaling	16
Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring	16
Derdenhypotheek	16
Aanvullende zekerheden	16
Kosten voor rekening van de schuldenaar	17
In stand houden van het onderpand	17
Verzekeringen	18
Tussentijdse waardebeoordeling	19
Verhuur en/of verpachting	19
Verpanding van rechten	19
Kennisgeven en toezending van bescheiden	19
Opeisbaarheid	20
In gebreke zijn	22
Openbare verkoop	22
Voortzetten van het hypotheekrecht	22
Doorhalen van het hypotheekrecht	23
Opzegging	23
Zorgplicht SVn en schuldenaar	23
Specifieke bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties	23
Saldo-opgave en renseignering	23
Bijzondere overheidsvoorschriften	23
<b>Bijlage</b>	<b>24</b>
1. Dienstverleningsdocument	25



## Algemeen

### 1. WIE IS DE STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN?

U vraagt de lening aan bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Sinds 1996 zijn wij de financiële partner van het Rijk, gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere marktpartijen op het gebied van wijken en wonen. Voor hen verstrekken wij leningen tegen gunstige voorwaarden, zoals een lagere rente en boetevrij aflossen. Wij verzorgen de aanvraag, het beheer en de administratie van de lening. Wij werken zonder winstoogmerk. De opbrengsten komen ten goede aan nieuwe financieringsprojecten waarmee we een bijdrage leveren aan goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving.

### 2. WELKE VOORWAARDEN ZIJN VAN TOEPASSING OP DE OFFERTE?

Bij onze offerte treft u dit boekje aan. Dit boekje bestaat uit twee delen.

#### Toelichting op een Starterslening

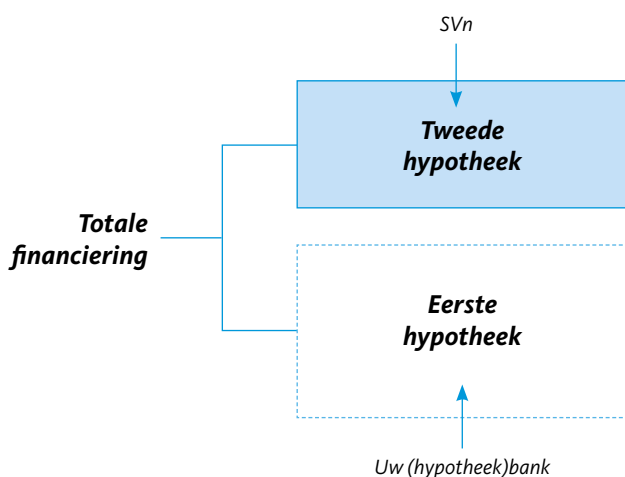
De 'Toelichting op een Starterslening' is bedoeld als handleiding bij onze offerte. Ook zijn alle specifieke regels over een Starterslening opgenomen. Tevens is als bijlage ons Dienstverleningsdocument opgenomen.

#### Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen

De 'Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen' bevatten de overige voorwaarden, die van toepassing zijn op uw Starterslening.

Bij het accepteren van onze offerte voor een Starterslening verklaart u dat u de 'Toelichting op een Starterslening' en de 'Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen' hebt ontvangen en dat deze van toepassing zijn op uw lening.

Naast de in de offerte aangeboden Starterslening vraagt u bij een geldverstrekker een eerste hypotheek aan. Het gaat om twee aparte hypotheekleningen.



### 3. WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS (WBP)

De door u in verband met uw lening aanvraag verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens worden opgenomen in de door SVn gevoerde administratie. Op deze administratie is de Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing. Deze gegevens worden in overeenstemming met de Wbp verwerkt ten behoeve van:

- de voorbereiding en uitvoering van overeenkomsten met SVn;
- het informeren over relevante producten en diensten van SVn waaronder communicatie in het kader van loyaliteitsacties;
- productontwikkeling en het verkrijgen van managementinformatie;
- de bepaling van algemeen beleid van SVn;
- de voorkoming, bestrijding en afhandeling van fraude.

Persoonsgegevens worden verstrekt aan de in het aanvraagformulier, de offerte, de akte, de Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen en/of in deze Toelichting op een Starterslening met name genoemde partijen en/of instanties ten behoeve van de te sluiten of gesloten overeenkomst(en) ofwel ter voldoening aan een wettelijke verplichting. SVn aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de wijze waarop genoemde partijen en/of instellingen persoonsgegevens verwerken. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar de betreffende partij of instelling.

U kunt een schriftelijk verzoek indienen voor algemene of specifieke inzage in de verwerkte persoonsgegevens bij SVn.

### 4. STICHTING BUREAU KREDIET REGISTRATIE (BKR)

SVn is aangesloten bij het BKR. SVn toetst of u geregistreerd staat bij het BKR. Het BKR verwerkt uw gegevens in het centrale kredietinformatiesysteem ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor kredietgevers en het voorkomen en beperken van overkreditering van kredietnemers, alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties. SVn heeft de verplichting een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen negatief te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

Nadere informatie over de BKR vindt u op de website van BKR: [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl).

### 5. STICHTING FRAUDEBESTRIJDING HYPOTHEKEN (SFH)

SVn toetst bij SFH of de aanvrager geregistreerd staat in verband met hypotheekfraude. Bij deze stichting wordt in geval van fraude gemeld welke (rechts)personen hebben gefraudeerd of daar pogingen toe hebben ondernomen.

---

## 6. VERIFICATIE INFORMATIE SYSTEEM (VIS)

Door het uitvoeren van een VIS toetsing controleren wij of een door u ter beschikking gesteld identiteitsdocument is vermist, gestolen of om andere redenen ongeldig verklaard.

---

## 7. EXTERNE VERWIJZINGS APPLICATIE (EVA)

EVA is een gezamenlijk fraudepreventiesysteem van (onder meer) de Nederlandse Vereniging van Banken. Dit register wordt door ons bij elke aanvraag voor een lening geraadpleegd om de betrokken personen bij een aanvraag te toetsen.

---

## 8. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Zowel de eerste hypotheek als de tweede hypotheek (de Starterslening) dient u af te sluiten met NHG, verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Met de NHG staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek-(bedrag). De NHG is zowel vereist voor uw eerste hypotheek als voor uw tweede hypotheek (de Starterslening).

De kosten voor NHG bedragen een promillage van een Starterslening en worden ingehouden door SVn en afgedragen aan NHG. Het Waarborgfonds stelt jaarlijks het promillage vast.

Kijk voor meer informatie op de website van NHG: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

---

## 9. VERGUNNING AFM

SVn heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor het aanbieden van hypothecair en consumentief krediet. SVn staat geregistreerd in het register van de AFM onder vergunning nummer: 12013647. U kunt het register raadplegen op: [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

SVn staat onder doorlopend toezicht van de AFM.

# Toelichting op een Starterslening

## Nadere informatie over uw Starterslening

### 1. WAT IS EEN STARTERSLENIING?

Een Starterslening is een tweede lening die u afsluit voor de aankoop van uw woning. Voor deze lening wordt een recht van tweede hypotheek gevestigd op deze woning. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van uw woning en het maximale bedrag dat u op basis van uw inkomen bij een bank kunt lenen. De Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Het bepalen van de hoogte van uw Starterslening en het bepalen van het rentepercentage voor de maandelijkse betaling gebeurt in twee stappen:

- de hoogte van een Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de specifieke voorwaarden die de instantie die uw Starterslening mogelijk maakt heeft gesteld. Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening hanteert SVn als toetsrente een rentepercentage dat is gebaseerd op de op het moment van aanvraag van de Starterslening door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG. SVn stelt de hoogte van deze toetsrente wekelijks vast en publiceert die op haar website;
- het rentepercentage, dat zal gelden voor het bepalen van de maandtermijnen van uw Starterslening, wordt door SVn vastgesteld op het moment van ontvangst van uw aanvraag bij SVn. Die rente is het 15-jaars rentetarief van SVn, zoals SVn die publiceert op haar website.

Zowel de actuele 10-jaars toetsrente als het actuele 15-jaars rentetarief van SVn kunt u vinden op [www.svn.nl/rente](http://www.svn.nl/rente).

Als aan u een Starterslening is toegekend, dan kunt u met deze toekenning bij een geldverstrekker een eerste hypotheek afsluiten. De eerste hypotheek wordt altijd tegelijk verstrekt met de tweede hypotheek, de Starterslening.

De looptijd van de Starterslening is 30 jaar. De eerste drie jaar betaalt u geen rente en aflossing. Na het derde jaar gaat u wél rente en aflossing betalen als het inkomen toereikend is.

Is het inkomen van uw huishouden niet toereikend, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen en gaat u de volgende periode een maandlast betalen die past bij het inkomen dat u op dat moment heeft.

#### Let op:

- u gaat dus een lening aan waarbij na drie jaar of na een later hertoetsmoment de maandlasten in beginsel toenemen;
- u gaat een lening aan die uiterlijk in 30 jaar moet zijn afgelost, ook al heeft u tot op dat moment nog geen rente en aflossing betaald;
- ook bij tussentijdse verkoop van de woning dient de lening te worden afgelost.
- na afloop van de rentevastheidsperiode van de eerste 15 jaar kunnen de voor u berekende maandlasten ook toenemen door stijging van de rente.

### 2. WIE MAKEN DE STARTERSLENIING MOGELIJK?

Er zijn diverse instanties die de Starterslening mogelijk maken en hiervoor financiële middelen beschikbaar hebben gesteld. Dat kan de gemeente, provincie of woningcorporatie zijn. Op [www.svn.nl/producten](http://www.svn.nl/producten) staat een actueel overzicht van instanties die een Starterslening mogelijk maken. Indien u in aanmerking denkt te komen kunt u bij die partijen een Starterslening aanvragen. Partijen die een Starterslening mogelijk maken kunnen eigen voorwaarden stellen en beoordelen of u voldoet aan de doelgroepseisen. Als u in aanmerking komt voor de Starterslening, ontvangt u een aanvraagformulier om de Starterslening bij SVn aan te vragen. SVn biedt de lening uiteindelijk aan u aan.

### 3. WAT DOET SVN?

Voor partijen die de Starterslening mogelijk maken biedt SVn de Starterslening aan en verzorgt SVn naast de aanvraag ook het beheer en de administratie van uw lening. Partijen hebben hiervoor een Startersfonds bij SVn en financiële middelen in dit fonds gestort. Zolang er nog voldoende geld in dit fonds aanwezig is, gebruikt SVn dit fonds om leningen te kunnen aanbieden. Omdat u een lening aangaat, dient u voldoende kredietwaardig te zijn. Ook dient u over voldoende kennis en ervaring te beschikken zodat u begrijpt welke risico's verbonden zijn aan de Starterslening. Dit wordt door SVn getoetst. SVn kan u niet adviseren welke lening het meest geschikt is. Het is voor u wel van belang dat de Starterslening goed bij u past. Twijfelt u of dit product geschikt is voor u? Of heeft u behoefte aan advies over het effect van de lening op uw financiële positie? Win dan advies in bij een erkend financieel adviseur.

### 4. WAT DOEN DE INSTANTIES DIE EEN STARTERSLENIING MOGELIJK MAKEN?

Instanties die een Starterslening voor u mogelijk maken, stellen eigen specifieke voorwaarden op en leggen deze vast in een regeling Starterslening. Hieraan moet u voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen. Er gelden algemene regels voor een Starterslening, zoals de rentevastheid van 15 jaar, de NHG en de vaste hertoetsmomenten.

De specifieke regels kunnen verschillend zijn, zoals: voor welke doelgroep een Starterslening mag worden ingezet, voor welke woningen en soms ook voor welke inkomensgrenzen. Ook kan een instantie een maximum bedrag vaststellen, bijvoorbeeld 30.000 Euro.

Iedere gemeente, provincie of woningcorporatie met een Starterslening heeft op de website van SVn een eigen pagina met daarop de specifieke voorwaarden.

### 5. HOE ZIET DE TOTALE FINANCIERING ER UIT?

De totale financiering van uw huis bestaat uit een normale eerste hypotheek en als aanvulling daarop een Starterslening. De eerste



hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar en kunt u afsluiten bij de geldverstrekker van uw keuze. Een Starterslening sluit u af bij SVn met een rentevaste periode van 15 jaar. Beide leningen (eerste hypotheek en Starterslening) moeten voldoen aan de voorwaarden van de NHG.

Om de hoogte van de (Corporatie) Starterslening te bepalen, gaat SVn uit van de verwervingskosten. Indien de marktwaarde van de woning (na verbouwing) lager uitvalt dan de investering zal de offerte van de eerste hypotheek verlaagd moeten worden. De verwervingskosten zijn de koopsom of de koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notarijskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Er is een maximum verbonden aan het vast te stellen bedrag aan verwervingskosten. Dit maximum wordt jaarlijks vastgesteld door NHG. Voor de specifieke regels, die de instantie die de Starterslening ter beschikking stelt heeft bepaald, verwijzen wij naar de website van SVn: [www.svn.nl/producten](http://www.svn.nl/producten).

## 6. HOE WORDT HET BEDRAG VAN EEN STARTERSLENIING VASTGESTELD?

Na ontvangst van een aanvraag voor een Starterslening voert SVn een inkomenstoets uit en stelt, op basis van de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening mogelijk maakt en de normen van de NHG, de hoogte van de Starterslening vast.

Voor de Starterslening en de Corporatie Starterslening gelden verschillende toewijzingsprocedures:

- bij een Starterslening die mogelijk wordt gemaakt door een gemeente of provincie geeft SVn een berekening aan deze partij over de hoogte van de toe te kennen Starterslening. Op basis van deze berekening stuurt de gemeente of provincie een toewijzingsbrief Starterslening aan de aanvrager en SVn. Met deze toewijzingsbrief gaat u naar de makelaar, tussenpersoon of rechtstreeks naar de eerste geldverstrekker en kan de offerte voor de eerste hypotheek aangevraagd c.q. uitgebracht worden. Voordat de hoogte van de eerste hypotheek wordt vastgesteld, moet dus eerst de hoogte van de Starterslening zijn bepaald. Een door de aanvrager en geldverstrekker ondertekende kopie van de geaccepteerde offerte voor de eerste hypotheek dient binnen vier weken na verzenddatum van de toewijzingsbrief naar SVn gestuurd te worden;
- bij een Corporatie Starterslening, die door een woningcorporatie of andere partij mogelijk wordt gemaakt, stuurt SVn een offerte rechtstreeks naar de aanvrager. Met deze offerte gaat u naar de makelaar, tussenpersoon of rechtstreeks naar de eerste geldverstrekker en kan de offerte voor de eerste hypotheek aangevraagd c.q. uitgebracht worden. Voordat de hoogte van de eerste hypotheek wordt vastgesteld, moet dus eerst de hoogte van de Corporatie Starterslening zijn bepaald.

Bij deze aanvangstoets wordt uitgegaan van de Startersregeling die door de instantie, die de Starterslening

mogelijk maakt, is vastgesteld. SVn voert deze regeling uit. Naast de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening mogelijk maakt en de normen van NHG komen ook de volgende inkomensaspecten aan de orde (zie ook de begrippenlijst):

### a. Vermogenstoets

Bij de aanvangstoets wordt gekeken of de aanvrager beschikt over vermogen boven de vrijstellingsgrens in een vorig belastingjaar. Indien dit het geval is wordt de financieringsbehoefte met het bedrag boven de vrijstellingsgrens verlaagd.

### b. Persoonlijke verplichtingen bij aanvangstoets

Bij het bepalen van de hoogte van een Starterslening wordt geen rekening gehouden met verplichtingen zoals uit persoonlijke leningen of andere kredieten.

### c. Huishouden bij aanvangstoets

In de regeling (en in de bijgevoegde begrippenlijst) is een definitie opgesteld van het huishouden. Er geldt een andere definitie van het huishouden bij een hertoets.

Welke kosten zijn verbonden aan het aangaan van een Starterslening?

Bijkomende eenmalige kosten:

#### 1. Afsluitkosten

SVn berekent u afsluitkosten over het leningsbedrag. Deze kosten worden in mindering gebracht bij de uitbetaling van uw lening.

#### 2. Borgtochtprovisie NHG

De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. De kosten daarvan worden in mindering gebracht bij de uitbetaling van uw lening en door ons afgedragen aan het waarborgfonds. De hoogte van de borgtochtprovisie vindt u op de website van NHG [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

#### 3. Hypotheekaktekosten

Deze kosten worden door de notaris in rekening gebracht en zijn voor uw rekening. De notaris zal u een specificatie van deze kosten geven.

#### 4. Taxatiekosten

Indien van toepassing dient het pand getaxeerd te worden door een volgens de NHG-regels acceptabele taxateur. De kosten die hiervoor door de taxateur in rekening worden gebracht zijn voor uw rekening. Als u voor de aanvraag van uw eerste hypotheek een taxatierapport heeft laten opmaken, kunt u deze ook gebruiken voor uw aanvraag voor een Starterslening.

#### 5. Kosten hypotheekadvies

Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u heeft ingewonnen bij het afsluiten van uw financiering voor uw rekening. SVn geeft geen hypotheekadvies.

Bijkomende overige kosten, die van toepassing kunnen zijn tijdens de looptijd van uw lening:

### 1. Kosten hertoets

Aan het aanvragen van een hertoets zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld en kunt u vinden op de website van SVn. Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u bij een hertoets heeft ingewonnen voor uw rekening.

### 2. Hoofdelijk ontslag

Voor het behandelen van een aanvraag voor hoofdelijk ontslag berekenen wij u kosten. Deze kosten kunt u vinden op de website van SVn.

### 3. Kosten hypotheekadvies

Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u heeft ingewonnen tijdens de looptijd van uw financiering voor uw rekening. SVn geeft geen hypotheekadvies.

---

## 7. HOE WERKT DE HERTOETS

De offerte van een Starterslening is zo opgesteld dat u na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar in principe de volledige maandlast (rente + aflossing op basis van een annuïteitenlening) voor uw Starterslening gaat betalen. Denkt u dat uw inkomen op dat moment nog ontoereikend is om de volledige maandlast te kunnen betalen, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen. Circa drie maanden vóór de herzieningsdatum krijgt u bericht van SVn om u eraan te herinneren dat u een hertoets kunt aanvragen. Als u geen hertoets aanvraagt, dan gaat u de volledige maandlast betalen. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld en kunt u terugvinden op de site van SVn. Bij de hertoets wordt de maandlast van een Starterslening door SVn aangepast aan het dan actuele huishoudinkomen. U ontvangt vervolgens uiterlijk twee weken vóór de herzieningsdatum bericht van SVn met daarin de verschuldigde maandlast in de volgende periode.

De hertoetsmomenten zijn na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over een Starterslening betaalt, vindt er geen hertoets meer plaats.

Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15e jaar blijkt dat uw inkomen nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van uw woning of conform de voorwaarden van de lening, uiteindelijk na 30 jaar.

Voor het bepalen van uw inkomen en uw huishouden geldt de peildatum. Deze ligt drie maanden voor de herzieningsdatum.

### a. Persoonlijke verplichtingen bij hertoets

Bij de hertoets van uw Starterslening wordt geen rekening gehouden met verplichtingen, die u bent aangegaan nadat de Starterslening is verstrekt. In die gevallen dat binnen de definitie van het huishouden bij hertoets een persoon aan het huishouden wordt toegevoegd voor de vaststelling van de betaalcapaciteit, zal SVn een kredietwaardigheidstoets uitvoeren voor deze toegevoegde persoon.

### b. Huishouden bij hertoets

In de regeling (en in de bijgevoegde begrippenlijst) is een definitie opgesteld van het huishouden:

*De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt. Als de Starterslening aan één persoon is verstrekt, dan behoort bij de draagkracht hertoets ook tot het huishouden zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.*

Bij een hertoets kan dus een persoon aan het huishouden worden toegevoegd. Deze persoon wordt geen schuldenaar voor de Starterslening. Vanaf dat moment wordt voor de bepaling van uw betaalcapaciteit echter wel rekening gehouden met het inkomen dat deze toegevoegde persoon inbrengt. Als uit de berekening blijkt dat u het volledige maandbedrag voor de Starterslening kunt opbrengen, dan bestaat er geen volgende hertoetsperiode en wordt (in principe) voor de resterende looptijd rekening gehouden met beide inkomens behoudens de situatie in artikel 8 hieronder.

---

## 8. HERTOETS ALS U REEDS HET VOLLEDIGE MAANDBEDRAG BETAALT

In die gevallen dat bij de hertoets voor de berekening van de betaalcapaciteit een persoon aan het huishouden is toegevoegd en deze persoon het huishouden op enig moment verlaat, kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend. Deze regeling geldt alleen wanneer in het verleden een feitelijke hertoets heeft plaatsgevonden op verzoek van de aanvrager door SVn. Als geen hertoets heeft plaatsgevonden en de aanvrager is door het verstrijken van de tijd de volledige maandtermijn gaan betalen, dan geldt deze mogelijkheid van tussentijdse hertoets niet.

Het kan derhalve verstandig zijn om uw recht van een hertoets niet te 'verspelen' en in alle gevallen waarbij sprake is van een toegevoegde persoon aan het huishouden, een hertoets aan te vragen ook als uw inkomen op dat moment daartoe geen aanleiding geeft.

## 9. BEGRIPPENLIJST MET UITLEG

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
<b>Peildatum</b>	De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen.	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de (gedefinieerde) herzieningsdatum.
<b>Aanvrager</b>	De aanstaande eigenaar of eigenaren die de aanvraag voor de Starterslening doet of doen. Een aanvrager mag niet eerder een woning in bezit hebben gehad.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt en de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden is gaan behoren.
<b>Huishouden</b>	De aanstaande eigenaar of eigenaren worden beschouwd als huishouden voor het bepalen van de draagkracht in de aanvangsdraagkrachttoets.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt. Als de Starterslening aan één persoon is verstrekt, dan behoort bij de draagkracht hertoets ook tot het huishouden zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
<b>Individueel toetsinkomen</b>	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.
<b>Toetsinkomen huishouden</b>	Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
<b>Financieringslastpercentage</b>	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG
<b>Peiljaar voor de vermogenstoets</b>	Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt. Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.	
<b>Beschikbaar eigen geld uit vermogen</b>	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).	

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
<b>Verwervingskosten</b>	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.	
<b>Genormeerde last eerste hypotheek</b>	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van jaarannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek, berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.
<b>Ingangsdatum lening</b>	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd of, als deze datum eerder is, de datum van uitbetaling van de lening.	
<b>Periode</b>	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De Starterslening kent 5 perioden: Periode 1: jaar 1 t/m jaar 3 Periode 2: jaar 4 t/m jaar 6 Periode 3: jaar 7 t/m jaar 10 Periode 4: jaar 11 t/m jaar 15 Periode 5: jaar 16 t/m jaar 30	
<b>Herzieningsdatum</b>		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
<b>Rente Starterslening</b>	Het rentepercentage, dat door SVn wordt vastgesteld op basis van de op het moment van aanvraag van de Starterslening geldende rente voor 15 jaar vaste leningen bij SVn.	Het voor uw Starterslening geldende 15 jaar vaste rentetarief van SVn.
<b>Toetsrente</b>	Het rentepercentage, dat door SVn wordt vastgesteld op basis van de op moment van aanvraag van de Starterslening door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG. SVn stelt de hoogte van deze toetsrente wekelijks vast en publiceert deze op haar website.	Het gewogen gemiddelde van de rentepercentages, die gelden voor uw Starterslening en uw lopende eerste hypotheek.
<b>Tussentijdse hertoets</b>		Als bij een hertoets een persoon aan het huishouden is toegevoegd voor het bepalen van de betaalcapaciteit en deze persoon verlaat het huishouden, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend.

## 10. FISCALITEIT

Uw Starterslening kwalificeert normaliter voor fiscale aftrek in box 1 en wordt gemeld bij de Belastingdienst. Wendt u tot de Belastingdienst of uw belastingadviseur. Meer informatie over fiscale aftrek vindt u op: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### Toelichting op een Starterslening

De offerte voor een Starterslening bestaat uit zes onderdelen:

#### 1. OVERZICHT EN GRONDSLAG

Het overzicht geeft de belangrijkste gegevens over de aangevraagde tweede hypotheek, de zekerheden, de Nationale Hypotheek Garantie, het leningsbedrag en de kosten.

De grondslag van de financiering is de toewijzing door uw gemeente of een regeling van een samenwerkingspartner van SVn. De grondslag is de basis voor dit financieringsaanbod van SVn. Dit houdt in dat de inhoud van deze grondslag van toepassing is op deze offerte, ook als die inhoud niet woordelijk is overgenomen.

In het vervolg van deze toelichting wordt nadere informatie gegeven op de in dit overzicht vermelde bedragen.

#### 2. SPECIFICATIE STARTERSLENING

In dit onderdeel wordt een omschrijving gegeven van het product, de maandelijkse betalingen, de rentevastheidsperiode en de economische looptijd.

##### **Maandelijkse betalingen**

Gedurende de eerste drie jaar bent u geen maandelijkse betalingen verschuldigd voor uw Starterslening. In het overzicht is vermeld wat u met ingang van het vierde jaar per maand gaat betalen. Het bedrag dat u na drie jaar gaat betalen is gebaseerd op de resterende looptijd na drie jaar.

##### **Jaarlijks kostenpercentage**

Dit zijn de totale kosten, uitgedrukt als jaarlijks percentage van de totale lening. Dit percentage houdt rekening met de afsluitkosten en de frequentie van uw termijnbetalingen. Aan de hand van het jaarlijks kostenpercentage kunt u verschillende aanbiedingen onderling beter vergelijken.

##### **Rentevastheidsperiode**

De rentevastheidsperiode voor uw Starterslening is 15 jaar. Ook als u nog niets voor uw Starterslening betaalt is de rentevastheidsperiode al ingegaan. Daarom wordt in de offerte vermeld tot welke datum de aangegeven bedragen van kracht zijn. De looptijd van uw lening is 360 maanden (30 jaar). Als uw lening na 15 jaar nog bij ons loopt wordt de rente aangepast aan het dan geldende renteniveau voor een rentevastheidsperiode van 15 jaar bij SVn.

## 3. ALGEMEEN DEEL

In het algemeen deel wordt inzicht gegeven in de te verwachten (eenmalige) kosten die verband houden met uw Starterslening. Ook worden de algemene leningsvoorwaarden benoemd die op de offerte voor een Starterslening van toepassing zijn. Ten slotte worden de voorwaarden benoemd die verband houden met het speciale karakter van de Starterslening als tweede hypotheek naast een eerste hypotheek bij een andere bank.

##### **Afsluitkosten**

De afsluitkosten voor uw Starterslening worden bij de uitbetaling van het leningsbedrag aan uw notaris door ons ingehouden.

##### **Borgtochtprovisie NHG**

De borgtochtprovisie ten behoeve van de NHG door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt eveneens ingehouden en voor u afgedragen.

## 4. ILLUSTRATIEVE AFLOSSINGSTABEL

De illustratieve aflossingstabel geeft een weergave van het verloop van uw lening, rekening houdend met een looptijd van 30 jaar en een eerste rente- en aflossingsvrije periode van drie jaar, waarbij het rentepercentage gedurende de gehele looptijd ongewijzigd blijft.

## 5. VOORBEHOUDEN EN BENODIGDE BESCHIEDEN

Voor de voortgang van uw dossier is het belangrijk dat aan de voorbehouden wordt voldaan, voordat de financiering kan worden verstrekt. Voorbehouden kunnen ook documenten zijn, die wij nog van u nodig hebben.

## 6. ACCEPTATIEVERKLARING EN MACHTIGING VOOR AUTOMATISCHE INCASSO

Door het invullen en ondertekenen van de acceptatieverklaring en de incassomachtiging kunt u de offerte accepteren en ons machtigen tot automatische incasso. Er zijn aanwijzingen in deze verklaring opgenomen voor eventueel nog ontbrekende of te controleren gegevens.

De offerte is geldig tot de aangegeven datum in de offerte. Als u de offerte binnen deze termijn accepteert, blijven de opgenomen leningsvoorwaarden tot drie maanden na de offertedatum van kracht. Binnen deze drie maanden dient de akte bij de notaris te zijn getekend. Als dit niet mogelijk is kan de geldigheidsduur op uw schriftelijk verzoek worden verlengd tegen de op dat moment door SVn vast te stellen voorwaarden. Eventueel voorgaande offertes zijn met het uitbrengen van deze offerte vervallen. Als u deze offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen.

## Overige bepalingen

In de 'Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen' zijn bepalingen opgenomen die verband houden met uw Starterslening.

### 1. UITBETALING VAN HET LENINGSBEDRAG

Het leningsbedrag wordt bij voorkeur ineens aan uw notaris uitbetaald. Voor een spoedbetaling worden bancaire kosten aan u doorberekend.

Bij nieuwbouw vindt uitbetaling in sommige gevallen niet in één keer plaats. In dat geval wordt een tijdelijk bouwkrediet geopend. Ook bij verbouwing van een bestaand pand kunnen afspraken zijn gemaakt over het openen van een tijdelijk bouwkrediet.

Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het bouwkrediet komen, dient u gebruik te maken van de declaratieformulieren, die wij u met een nadere schriftelijke toelichting ter beschikking zullen stellen.

### 2. AUTOMATISCHE INCASSO

In de offerte is een machtigingsformulier opgenomen, waarmee u ons machtigt om de door u verschuldigde bedragen voor uw lening automatisch van uw IBAN af te schrijven. In het machtigingsformulier staan uw unieke machtigingskenmerk en het incassanten ID van SVn. Beide worden te zijner tijd vermeld in de omschrijving van het te incasseren bedrag.

Wijziging van uw IBAN kunt u opgeven aan SVn. Wij ontvangen graag van u een kopie van een recent bankafschrift of afschrift Internet bankieren (niet ouder dan een maand) waaruit uw nieuwe IBAN en uw adresgegevens blijken en een kopie van een geldig paspoort, Europese identiteitskaart of rijbewijs van de IBAN-houder(s).

Wij incasseren uw maandbedrag aan het einde van de maand. De incassodata zijn vermeld op onze website [www.svn.nl/incasso](http://www.svn.nl/incasso). Als u het niet eens bent met de incasso van uw IBAN door SVn, dan heeft u de mogelijkheid deze betaling binnen 56 dagen ongedaan te maken (te storneren). Neemt u hiervoor contact op met uw bank en/of met SVn.

### 3. EXTRA OF ALGHELE AFLOSSING: ALTIJD BOETEVRIJ

U kunt altijd boetevrij extra aflossen op uw Starterslening, of deze voor het einde van de looptijd algeheel aflossen.

Een extra aflossing tijdens de periode dat u nog geen rente en aflossing betaalt heeft pas effect op uw maandelijks te betalen bedrag op het moment dat u wel rente en aflossing gaat betalen.

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijks bedrag met minimaal EUR 5,00 tot gevolg heeft. Vanzelfsprekend kunt u in verband met extra aflossing ook altijd eerder om aanpassing van het maandelijks bedrag verzoeken.

### 4. SALDO-OPGAVE EN RENSEIGNERING

Jaarlijks ontvangt u een saldo-opgave. Hiermee geven wij verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De fiscale gegevens, die naar onze mening in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte worden eveneens in de saldo-opgave vermeld. Wij informeren elk jaar de Belastingdienst over het saldo van uw lening, de eventueel verschuldigde rente en de gegevens van een eventueel bouwkrediet.

### 5. OPSTALVERZEKERING

In de 'Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen' die op deze lening van toepassing zijn, is opgenomen, dat voor het onderpand (indien dit een onroerende zaak betreft) een uitgebreide opstalverzekering dient te worden afgesloten.

### 6. ADRESWIJZIGING

Ook tijdens de periode dat u nog geen betalingen hoeft te doen hebben wij dringend een adreswijziging nodig, zodat wij u de fiscale jaaropgave en hertoetsformulieren kunnen toezenden.

Wilt u bij uw adreswijziging uw leningnummer vermelden?

### 7. HOOFDELIJK ONTSLAG

In geval van echtscheiding of beëindiging van een relatie kan het zijn dat één of meer schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de Starterslening. Een verzoek daartoe kunt u bij ons indienen.

Voor de beoordeling hiervan zullen wij u kosten in rekening brengen.

### 8. KOSTEN BIJ BETALINGSACHTERSTAND

Wanbetaling kan ernstige gevolgen voor u hebben, SVn zal uw betalingsachterstanden melden bij BKR. Dit zal overige kredietaanvragen bemoeilijken. SVn behoudt zich het recht voor om boeterente over de achterstallige termijnen in rekening te brengen. Bij wanbetaling brengt SVn eventuele gerechtelijke of buitengerechtelijke (incasso) kosten bij u in rekening.

# Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen

## Inleiding

### ARTIKEL 1

Deze Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen van SVn zijn van toepassing op leningen die door SVn worden verstrekt waarbij:

- een recht van hypotheek wordt gevestigd;
- sprake is van een notariële akte van lening;
- een positieve-/negatieve hypotheekverklaring wordt overeengekomen;
- een lening wordt verstrekt aan een Vereniging van Eigenaren.

Veel van deze Algemene bepalingen zijn gebaseerd op de wet en sluiten daarom in (juridische) terminologie hierop aan. Waar – voor de leesbaarheid – 'hij' vermeld staat, wordt vanzelfsprekend ook 'zij' bedoeld. Waar in de Algemene bepalingen het enkelvoud voorkomt, moet ook het meervoud worden gelezen en omgekeerd. Dit geldt niet wanneer uit de strekking duidelijk anders blijkt.

Voor zover er onderlinge strijdigheid is, heeft de inhoud van de hypotheekakte voorrang, gevolgd door de specifiek voor de lening omschreven voorwaarden (waaronder mede verstaan de Toelichting), gevolgd door achtereenvolgens de overige bepalingen van de leningdocumentatie en de Algemene bepalingen.

## Begripsbepalingen

### ARTIKEL 2

In deze Algemene bepalingen wordt verstaan onder:

#### **Bouwkrediet**

Rekening bij SVn die aangeboden wordt aan een schuldenaar, eventueel samen met één of meerdere leningen, en waaruit het uitbetalen van de facturen op declaratiebasis plaatsvindt.

#### **Bankgarantie**

Een bank komt met SVn overeen (in een zogenoemde overeenkomst van borgtocht) dat de bank de betalingsverplichtingen van de schuldenaar nakomt (garandeert) tot een genoemd maximum bedrag indien en zodra de schuldenaar zijn verplichtingen niet meer nakomt. De partij als garanderende partij die een dergelijke overeenkomst van borgtocht afsluit noemen we borg.

#### **Cessie**

De overdracht van een recht. Bijvoorbeeld het recht op subsidiegelden; na cessie worden deze subsidiegelden rechtstreeks uitbetaald aan SVn.

#### **Eigenaar**

Natuurlijke persoon of rechtspersoon die het recht van eigendom of een ander zakelijk recht (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal) heeft op een object. Huurders, pachters en beheerders worden niet als eigenaar aangemerkt.

#### **Hypotheek**

Wordt ook hypothecaire lening genoemd. Een lening met als zekerheid het recht van hypotheek op een onderpand (vrijwel altijd een woning of appartementsrecht).

#### **Hypotheekakte**

De notariële akte waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd.

#### **Hypotheekgever**

De eigenaar van of rechthebbende (bijvoorbeeld erfpachter) ten aanzien van het onderpand die een recht van hypotheek verleent als zekerheid aan de kredietgever. Vrijwel altijd is de hypotheekgever ook de schuldenaar en vrijwel altijd is het onderpand een woning of appartementsrecht. Het hypotheekrecht houdt in dat SVn het onderpand mag verkopen als de schuldenaar zijn verplichtingen niet nakomt.

#### **Lening**

De overeenkomst van lening, de kredietovereenkomst en alle uit hoofde van de lening en het krediet uitbetaalde bedragen.

#### **Leningdocumentatie**

Alle schriftelijke stukken die op de overeenkomst van lening met hypotheekstelling van toepassing zijn: de aanvaarde offerte, de overeenkomst van lening of kredietovereenkomst, de onderhandse overeenkomst en/of notariële hypotheekakte, de in deze stukken van toepassing verklaarde voorwaarden en bepalingen, waaronder deze Algemene bepalingen, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de hiervoor genoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is ingestemd.

#### **Notariële akte van lening**

Een notariële akte waarbij de overeenkomst van lening wordt aangegaan.

#### **Onderpand**

Alle onroerende en roerende zaken en rechten waarop SVn volgens de leningdocumentatie een hypotheekrecht of een pandrecht krijgt of behoort te krijgen.

#### **Onderzetter**

Degene die zijn onroerende zaak beschikbaar stelt als onderpand. De onderzetter is (mede) hypotheekgever. De onderzetter hoeft niet de schuldenaar te zijn.

**Opstalverzekering**

Een verzekering die dekking biedt tegen schade aan het onderpand (niet de inboedel) door bijvoorbeeld brand en blikseminslag.

**Positieve/negatieve hypotheekverklaring**

Onderhandse akte waarin de schuldenaar zich ten opzichte van de kredietgever verbindt het onderpand niet (verder) te bezwaren met een hypotheekrecht (de negatieve verklaring) en zich daarnaast verbindt op eerste verzoek van de kredietgever mee te werken aan het vestigen van een hypotheekrecht op het onderpand (positieve verklaring).

**Rangwisseling**

Bij notariële akte kan worden bepaald dat een hypotheekrecht een hogere rang zal hebben dan haar op basis van het tijdstip van haar inschrijving toekomt. Zo kan een hypotheek die later is gevestigd toch eerste in rang worden (en dus voorrang krijgen boven het oudere recht). Rangwisseling vereist de medewerking van de hypotheekhouder(s) met hogere rang.

**Rechtspersonen en zakelijke relaties**

Onder rechtspersonen en zakelijke relaties worden verstaan een bepaald type schuldenaren waarbij de volgende situatie(s) van toepassing is (zijn) of worden:

- de schuldenaar is of wordt:
  - een rechtspersoon (bijvoorbeeld een Besloten Vennootschap, een Naamloze Vennootschap, een Stichting, Vereniging of Kerkgenootschap);
  - een deelnemer aan een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap.
- de schuldenaar handelt of gaat handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- de schuldenaar gebruikt het onderpand niet voor zelf bewoning, maar als verhuurd (beleggings)object.

**Rentevastheidsperiode**

Bij het aangaan van de lening wordt het rentepercentage voor een bepaalde periode afgesproken en vastgezet: de rentevastheidsperiode. Na afloop van deze periode zal de rente worden aangepast (herzien) aan de dan geldende actuele rentestand en voor een nieuwe rentevastheidsperiode worden vastgezet.

**Renteherzieningsdatum**

Na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum, wordt het voor de lening geldende rentepercentage opnieuw door SVn voor een nieuwe periode vastgesteld. Zo'n renteherziening gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

**Royement**

Het (gedeeltelijk) doorhalen (verwijderen) van de inschrijving van een hypotheek in de registers van het Kadaster.

**Schuld**

De schuld bestaat uit:

- de hoofdsom van de lening met rente en kosten, boete en vergoedingen waartoe de lening aanleiding mocht geven;

- de door SVn voor de schuldenaar gedane betalingen;
- al hetgeen SVn van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of op enig moment te vorderen zal hebben.

**Schuldenaar**

Degene die van SVn een lening heeft ontvangen, diens medeschuldenaar, alsmede – voor zover de Algemene bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn – de hypotheekgever/onderzetter, de borg en de rechtsopvolgers van alle hier genoemden.

**SVn**

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken.

**Verpanding**

Een zakelijk zekerheidsrecht waarmee een zaak of vordering bezwaard kan worden. Het pandrecht wordt door SVn gevestigd om SVn de mogelijkheid te geven zich met voorrang te verhalen op de met het pandrecht bezwaarde goederen of vorderingen. Een pandrecht kan worden gevestigd op bijvoorbeeld (rechten op) verzekeringen, rekeningen, subsidies. Als de schuldenaar zich niet aan de gemaakte afspraken houdt (zoals terugbetaling van de lening), mag SVn het geld dat op bijvoorbeeld een rekening staat of dat als subsidie wordt uitbetaald, gebruiken om de lening terug te betalen.

## Hoofdelijke aansprakelijkheid

### ARTIKEL 3

Indien twee of meer (rechts-)personen als schuldenaar samen een lening hebben gesloten met SVn, zijn zij ieder voor zich tegenover SVn steeds hoofdelijk voor de gehele schuld aansprakelijk. De verbintenissen met SVn zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontlenen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan een schuldenaar de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk blijft. Mededelingen van SVn aan de in de akte eerstgenoemde schuldenaar zullen gelden als mededelingen aan alle hoofdelijk verbonden schuldenaren, tenzij anders aangegeven.

## Het bedrag en de looptijd van de lening

### ARTIKEL 4

1. Het bedrag van de lening wordt in de leningdocumentatie vermeld en door de schuldenaar schuldig erkend.
2. De looptijd van de lening wordt in de leningdocumentatie vermeld. SVn kan, indien SVn daar redenen voor heeft, de looptijd op verzoek van de schuldenaar verlengen. Als bij het einde van de looptijd de schuld niet geheel wordt voldaan en er geen schriftelijk overeengekomen verlenging is, wordt de looptijd stilzwijgend van maand tot maand verlengd onder de laatst overeengekomen voorwaarden.



## Rentepercentage en rente

### ARTIKEL 5

1. Het rentepercentage waarvoor de lening is verstrekt, en de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevastheidsperiode), worden in de leningdocumentatie vermeld. De rente wordt door de schuldenaar schuldig erkend door ondertekening van de notariële akte.
2. De rente wordt voor het eerst vanaf de datum omschreven in de leningdocumentatie tot het einde van het desbetreffende jaar naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld. Voor ieder volgend jaar wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over de dan uitbetaalde bedragen alsmede schuld per het einde van het daaraan voorafgaande jaar. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.
3. Het voor de lening geldende rentepercentage wordt na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum, opnieuw door SVn voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij SVn geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen (met hetzelfde rentetype). Een renteherziening geschiedt en gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).
4. Indien op een renteherzieningsdatum de alsdan resterende looptijd van de lening korter is dan de alsdan geldende rentevastheidsperiode, wordt de rente voor de resterende looptijd van de lening vastgesteld aan de hand van de dan geldende rente voor door SVn te verstrekken nieuwe soortgelijke leningen met een – in tijdsduur gezien – ten opzichte van de resterende looptijd van de lening eerstvolgende (naastbij gelegen) langere rentevastheidsperiode, mits het daarvoor van toepassing zijnde rentepercentage lager is dan bij handhaving van de alsdan geldende rentevastheidsperiode.
5. Indien het bericht over de renteherziening na de renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de renteherzieningsdatum. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, zal SVn dat schriftelijk aan de schuldenaar berichten.

## De aflossing; betaling van de schuld

### ARTIKEL 6

1. De wijze van aflossing van de lening wordt in de leningdocumentatie vermeld.
2. Bij het einde van de looptijd van de lening, dan wel in het geval de schuld in zijn geheel opeisbaar is voor het einde van de looptijd, moet, ongeacht de overeengekomen wijze van aflossing, de schuld door de schuldenaar aan SVn worden voldaan.

## Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

### ARTIKEL 7

Wanneer in de leningdocumentatie is overeengekomen dat de schuldenaar verplicht is periodiek schuldenaar een bedrag aan SVn te betalen, geldt het volgende:

1. het periodiek berekende bedrag aan rente wordt verhoogd met het overeengekomen bedrag aan aflossing en met verdere kosten en bedragen welke op grond van de lening periodiek door de schuldenaar aan SVn zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet worden voldaan in de overeengekomen periodieke termijnen. Het bedrag moet steeds op tijd worden voldaan, dat betekent vóór de laatste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moet dan bij SVn zijn ontvangen. SVn berekent en stelt periodiek het verschuldigde bedrag vast;
2. het door de schuldenaar periodiek te betalen bedrag wordt herzien:
  - a. bij wijziging van het rentepercentage;
  - b. na een extra aflossing op de lening;
  - c. indien periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd van de lening blijkt dat de schuld niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd kan worden afgelost.
3. de periodiek te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking worden voldaan in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door SVn aangegeven wijze en zonder kosten voor SVn. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso, worden eerst geacht te zijn voldaan indien zij door SVn zijn ontvangen;
4. indien SVn enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door SVn betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door SVn wordt overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW;
5. voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 14 t/m 18, die door SVn zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht en zijn verschuldigd. Een en ander doet niets af aan het bepaalde in artikel 21;
6. alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum;
7. SVn rekent in onderstaande volgorde alle door de schuldenaar betaalde bedragen in verband met de lening toe:
  - a. terugbetaling van door SVn voor de schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
  - b. vergoedingen of andere op grond van de leningdocumentatie verschuldigde bedragen;
  - c. rente;
  - d. aflossing.
8. SVn zal over hetgeen dat op basis van de lening wordt ontvangen nooit rente verschuldigd zijn, uitgezonderd het bepaalde in artikel 8.

## Rente extra stortingen

### ARTIKEL 8

Over stortingen door de schuldenaar die in enig jaar uitgaan boven het totaal van de in dat jaar verschuldigde maandbedragen, wordt vanaf de datum van ontvangst rente vergoed naar hetzelfde rentepercentage als voor de lening geldt. Dit geldt niet als er sprake is van een algehele en/of extra aflossing. Het voldoen van een achterstand of betalingen die door SVn overeenkomstig artikel 7 lid 5 niet als aflossing worden toegerekend, worden niet als een extra storting aangemerkt. Het bedrag van de rentevergoeding wordt per het einde van het jaar van ontvangst van de extra storting met de lening verrekend.

## Verrekening

### ARTIKEL 9

In het geval de schuldenaar of diens rechtsopvolger op enig moment vorderingen (al of niet opeisbaar) tegen SVn mocht krijgen, ongeacht waar deze op gebaseerd zouden zijn, is SVn altijd bevoegd om deze vorderingen te verrekenen met de schuld.

## Te late betaling

### ARTIKEL 10

- Indien en zodra aan een verplichting tot betaling aan SVn niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim.
- Als een opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW doet deze vergoeding geen afbreuk aan de bevoegdheid van SVn om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- De vergoeding wordt berekend als een rentepercentage over het opeisbare bedrag. Dit rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente over het opeisbare bedrag. Tevens kunnen administratie en/of incassokosten in rekening worden gebracht bij te late betaling.
- De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten, met dien verstande dat geen vergoeding over de vergoeding zal worden berekend. SVn is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen en/of administratiekosten en/of incassokosten telkens per het einde van een maand aan het saldo van de lening toe te voegen.
- Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

## Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring

### ARTIKEL 11

- Indien in de offerte is aangegeven dat in verband met de lening vestiging van een recht van hypotheek wordt verlangd, geeft de schuldenaar tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen in onderpand de registergoederen en/of andere goederen als omschreven in de leningdocumentatie, onder de voorwaarden zoals in de leningdocumentatie bepaald en verder roerende zaken en andere goederen die bestemd zijn om de (register-)goederen duurzaam te dienen.
- Indien in de offerte is overeengekomen dat tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening het afgeven van een positieve/negatieve hypotheekverklaring wordt verlangd, wordt deze verklaring zo nodig samen met een onherroepelijke volmacht tot hypotheekvestiging aan SVn opgenomen in de hypotheekakte.
- Waar in deze Algemene bepalingen wordt gesproken over 'het onderpand' gelden deze bepalingen ook – met uitzondering van het bepaalde in artikel 23 – indien en zolang niet een recht van hypotheek is gevestigd maar uitsluitend sprake is van een positieve en negatieve hypotheekverklaring.

## Derdenhypotheek

### ARTIKEL 12

Onder een derdenhypotheek wordt een hypotheekrecht verstaan dat gegeven wordt door een ander persoon of rechtspersoon dan de schuldenaar zelf. Deze hypotheekgever wordt ook wel onderzetter genoemd. De onderzetter (hypotheekgever bij een derdenhypotheek) doet door ondertekening van de hypotheekakte zoveel mogelijk afstand van het recht op vergoeding als bepaald in artikel 3:233 lid 2 BW. De onderzetter heeft verder de volgende verplichtingen:

- hij verbindt zich voor de tijd waarvoor en voor de voorwaarden waaronder de lening met de schuldenaar mocht worden verlengd;
- hij keurt goed dat SVn met de schuldenaar regelingen treft over vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan SVn verschuldigde;
- hij gaat ermee akkoord dat SVn, al dan niet tegen aflossing op de schuld, zodanige gedeelten van het onderpand uit het hypothecair verband ontslaat als het zal goedvinden;
- hij verbindt zich zonder uitzondering de bepalingen in de akte na te komen voor zover de bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn.

## Aanvullende zekerheden

### ARTIKEL 13

- Op alle eventuele cessies en alle eventuele inpandgevingen, die plaatsvinden in verband met deze schuld zijn steeds de bepalingen van de leningdocumentatie, waaronder onder meer begrepen de offerte, de voorwaarden en de bijkomende voorwaarden, voor zover mogelijk, van toepassing.

2. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de schuldenaar op basis van de leningdocumentatie aan SVn schuldig is of zal zijn, kan worden overeengekomen dat de schuldenaar alle rechten die hij heeft op derden (bijvoorbeeld rechten op een subsidie of een levensverzekering) aan SVn verpandt. Als er sprake is van een verpanding door de schuldenaar van een door hem bij een derde partij afgesloten of af te sluiten (levens-) verzekeringen/of (beleggings)rekening, wijst de schuldenaar zo nodig SVn onherroepelijk als eerste begunstigde aan. Het pandrecht omvat mede het recht op afkoop, belenen, premievrij maken, het aanwijzen van een begunstigde en mededeling van verpanden. Als er sprake is van de in dit artikel bedoelde verpanding geldt het volgende:
- de schuldenaar is niet bevoegd de hierboven genoemde aan SVn in pand gegeven rechten aan een derde te vervreemden of te verpanden, tenzij SVn daartoe schriftelijke toestemming heeft gegeven;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van SVn de opgebouwde waarde tussentijds geheel of gedeeltelijk op te nemen of de (levens) verzekering of de beleggingsrekening op te zeggen;
  - in zijn algemeenheid geldt dat geen handelingen kunnen worden verricht met betrekking tot de verpande rechten, waaronder (levens-)verzekering of beleggingsrekening, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van SVn;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van SVn (tijdelijk) te stoppen met overeengekomen (periodieke) stortingen op de beleggingsrekening of te stoppen met de premiebetalingen van de (levens-) verzekering of deze (tijdelijk) te verminderen of op te schorten.
3. Indien en zodra er sprake is van één of meerdere van de in artikel 21 lid 2 vermelde opeisingsgronden, is SVn gerechtigd van de schuldenaar aanvullende zekerheden als onder meer pand- of hypotheekrecht te eisen. De schuldenaar zal aan een verzoek hiertoe van SVn meteen voldoen.
- incassokosten;
  - administratiekosten;
  - afhandelingskosten, waaronder kosten voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en kosten voor het op verzoek van de schuldenaar omzetten van een leningsvorm;
  - de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand;
  - de kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht;
  - alle kosten die SVn, zowel in als buiten rechte, naar zijn oordeel tot behoud of ter uitoefening van zijn rechten moet maken;
  - de kosten van opeising van de schuld of ontruiming van het onderpand, waaronder begrepen de kosten die gepaard gaan met het niet naleven door de schuldenaar, respectievelijk het effectueren door SVn van het bepaalde in de artikelen 15, 16 en 17 van deze Algemene bepalingen.
- d. alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, beklemhuren, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen die verband houden met de schuld of op het onderpand drukken of daarop verhaalbaar zijn, uiterlijk op de vervaldag, ook indien zij van SVn worden geheven. Door ondertekening van de leningdocumentatie worden de in dit artikel bedoelde kosten door de schuldenaar, zowel reeds nu als voor alsdan schuldig erkend.
2. De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van de kosten die hij in verband met het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan SVn te geven, zodra SVn dit verlangt.
3. Als de schuldenaar de kosten zoals in dit artikel bedoeld niet (volledig) betaalt, is het SVn bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

## Kosten voor rekening van de schuldenaar

### ARTIKEL 14

1. Naast hetgeen verder in de leningdocumentatie is bepaald, komen de volgende kosten voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop deze kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:
- a. de kosten voor het verstrekken van de lening, van de hypotheekakte, van het inschrijven, wijzigen, vernieuwen, verbeteren en aanvullen van het recht van hypotheek, van de grosse, en ook de kosten van royement en rangwisseling van de hypotheek;
  - b. de kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door SVn wordt verlangd;
  - c. alle kosten waartoe de leningdocumentatie aanleiding geeft, waaronder in elk geval:

## In stand houden van het onderpand

### ARTIKEL 15

1. Het onderpand moet in elk opzicht goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden. Daarbij dient de schuldenaar zich te houden aan de desbetreffende overheidsvoorschriften en vergunningen. Het mag niet, noch door toedoen noch door louter gedogen van de schuldenaar, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd, noch – voor zover ook ongebouwd – worden ondergraven of afgegraven.
2. Het onderpand mag op geen enkele wijze worden misbruikt. Zonder schriftelijke toestemming van SVn mag het onderpand niet:
  - worden verdeeld;
  - met enig recht of enige last worden bezwaard;
  - van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten worden ontdaan;
  - van aard, inrichting, gedaante of bestemming worden veranderd;

- worden verbouwd;
- met een ander perceel verenigd in appartementsrechten worden gesplitst.

Zonder schriftelijke toestemming van SVn is het niet toegestaan:

- de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand te wijzigen;
  - het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede) gebruik of (mede) genot af te staan anders dan voor korte duur;
  - een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen vast te stellen, overeen te komen, te ontvangen of af te kopen.
- Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dienen, en zaken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd, mogen niet zonder schriftelijke toestemming van het SVn door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.
  - Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na vestiging van het hypotheekrecht vallen onder de zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen. Dit geldt ook voor de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
  - SVn heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.
  - Indien de schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen tegenover het SVn, is SVn bevoegd om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits de ter zake bevoegde President van de Rechtbank daartoe machtiging heeft verleend. Indien dit met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is SVn bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.
  - SVn heeft het recht altijd het onderpand door een door SVn aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is gedaan of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan SVn en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop SVn op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is SVn bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.
  - De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle met betrekking tot de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften om zo de aan SVn verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

de bouwperiode, tenminste tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing, tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle mogelijke andere schade en risico's die gangbaar worden verzekerd. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij en onder in de markt gangbare voorwaarden.

- De polis van de verzekering, het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet – zo SVn dit wenst – aan SVn ter beschikking worden gesteld. Dit moet dan gebeuren binnen acht dagen na het passeren van de hypotheekakte dan wel de datum waarop het risico van het onderpand op de schuldenaar is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat.
- Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door SVn gestelde termijn voldaan, dan heeft SVn het recht:
  - hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde te betalen;
  - hetzij zelf een verzekering af te sluiten, desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de schuldenaar.
- De schuldenaar is verplicht bij elke schade SVn hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
- Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het bedrag van de schuld aan SVn als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.
- De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars vooraf te laten goedkeuren door SVn. Door ondertekening van de akte machtigt de schuldenaar SVn, indien SVn na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen:
  - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen;
  - geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies;
  - deskundigen te benoemen;
  - dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;
  - verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven en over deze penningen te procederen.
 Na inning van de verzekeringspenningen door SVn besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan SVn verschuldigde of tot herbouw, c.q. herstel van het onderpand op de door hem te bepalen wijze.
- SVn behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het onderpand naar tevredenheid van SVn is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van SVn voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal SVn het bedrag van de verpande verzekeringspenningen of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende. Wanneer het onderpand bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende: hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk

## Verzekeringen

### ARTIKEL 16

- De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand met een uitgebreide (opstal-) verzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, zowel tijdens als na

is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

8. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand.
9. Als er sprake is van rechtspersonen en zakelijke relaties geldt het volgende: de schuldenaar zal er steeds voor zorgen op voldoende en verantwoorde wijze tegen de voor zijn branche en zijn bedrijf algemene en specifieke risico's verzekerd te zijn.

## Tussentijdse waardebeoordeling

### ARTIKEL 17

1. In de offerte of anderszins kan zijn afgesproken dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de schuld en de executiewaarde en of marktwaarde van het onderpand zal plaatsvinden. De executiewaarde en/of marktwaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door SVn te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur.
2. De schuldenaar is verplicht zijn volledige medewerking aan deze taxatie te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.
3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de schuld en de getaxeerde executiewaarde en/marktwaardewaarde van het onderpand is SVn gerechtigd om het voor de lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

## Verhuur en/of verpachting

### ARTIKEL 18

1. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het SVn niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten. Zonder toestemming van SVn mogen huur- of pachtovereenkomsten niet tegen voor SVn meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning (executoriale verkoop) van het onderpand door SVn, de veilingkoper of de koper, zonodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, worden vernietigd.
2. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mag zonder schriftelijke toestemming van SVn niet door de schuldenaar worden afgesproken of ontvangen over een periode die langer is dan een maand. Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan SVn is niet toegestaan. Bij uitwinning van het onderpand zal door SVn, de veilingkoper of de koper een beroep op dat beding worden gedaan.

## Verpanding van rechten

### ARTIKEL 19

Reeds bij het aangaan van de overeenkomst van lening wordt tot meerdere zekerheid van de betaling van het verschuldigde met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan SVn stil pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar, als rechthebbende op het onderpand, heeft.

1. De schuldenaar verplicht zich om desgevraagd aan SVn te zullen verpanden alle rechten die hij na het passeren van de notariële akte met betrekking tot het onderpand zou mogen krijgen.
2. SVn heeft altijd het recht de in dit artikel genoemde stille pandrechten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mee te delen.
3. In de akte zal door de schuldenaar aan SVn volmacht worden verleend de in dit artikel genoemde inpandgeving namens de schuldenaar te verrichten.
4. De gelden die SVn op basis van de in dit artikel bedoelde verpanding ontvangt, worden door SVn, na aftrek van de gemaakte kosten, in mindering gebracht op de schuld. Dit geldt niet voor gelden die zijn ontvangen in verband met tenietgaan of beschadiging van het onderpand. Van de in dit artikellid bedoelde mindering op de schuld wordt uitgesloten elke compensatie welke ten voordele van de schuldenaar zou kunnen strekken en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.
5. SVn zal met de op basis van tenietgaan of beschadiging ontvangen gelden handelen op de wijze als bepaald in artikel 16 lid 7, met dien verstande, dat gelden, ontvangen in verband met de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

## Kennisgeven en toezending van bescheiden

### ARTIKEL 20

1. De schuldenaar is verplicht zijn adreswijziging binnen veertien dagen na verhuizing schriftelijk aan SVn door te geven.
2. Indien en zodra de schuldenaar zijn e-mailadres heeft opgegeven als adres waarnaar correspondentie over de lening toegezonden kan worden, mag en kan SVn correspondentie over de lening per e-mail aan het opgegeven e-mailadres sturen. De schuldenaar is verplicht een gewijzigd e-mailadres zelf aan SVn door te geven.
3. De schuldenaar is verplicht direct aan SVn toe te zenden: alle bescheiden, stukken, gegevens, (overheids-)beschikkingen en vergunningen betreffende de schuldenaar of het onderpand die in het kader van de lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens die betrekking hebben op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 van deze Algemene bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden of het onderhoud en de instandhouding van het onderpand betreffen.

4. De schuldenaar is verplicht om alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van (een deel van) het onderpand treden, schriftelijk binnen acht dagen na het ontstaan daarvan door te geven aan SVn.
  5. In afwijking van artikel 6:48 BW is SVn bij voldoening van een schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.
  6. Iedere schuldenaar heeft aan iedere medeschuldenaar de bevoegdheid verleend om namens hem alle mededelingen en aanzeggingen die SVn met betrekking tot de lening doet, te ontvangen en daarvan kennis te nemen. Ieder schuldenaar is bevoegd om namens iedere medeschuldenaar SVn mededelingen te doen.
- c. indien het onderpand:
    - i. door schuld, nalatigheid of verwaarlozing van de schuldenaar aanzienlijk in waarde vermindert;
    - ii. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken; onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
    - iii. of een gedeelte van het onderpand wordt verkocht en/of overgedragen in de zin van artikel 3:84 BW en/of artikel 3:89 BW c.q. artikel 3:99 BW of artikel 3:105 BW, of wordt verzwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, de schuldenaar zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op de bescherming van artikel 3:88 BW of enige andere derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
  - d. indien het onderpand:
    - i. bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
      - a. bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstalster in strijd met de erfpachtsvoorwaarden of opstalvoorwaarden;
      - b. bij opzegging van het erfpachtsrecht of opstalrecht;
      - c. bij wijziging van de erfpachts- of opstalvoorwaarden, canon- of retributiewijziging daar onder begrepen;
        - i. bij wijziging of opheffing van het erfpachtsrecht of opstalrecht door de rechter;
        - ii. bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
    - ii. bestaat uit een appartementsrecht:
      - a. bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij geheel of gedeeltelijk slopen van het gesplitste gebouw;
      - b. bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
    - iii. is verhuurd of verpacht:
      - a. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of het gedaante van het onderpand is verleend;
      - b. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;
      - c. indien de huurprijs of pacht prijs wordt verlaagd;

## Opeisbaarheid

### ARTIKEL 21

1. Naast hetgeen is vastgelegd in de akte en in deze Algemene bepalingen is de lening van de kant van SVn niet opzegbaar.
2. De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:
  - a. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising of verval van een andere aan de schuldenaar door SVn verstrekte lening en/of bij opeising, verval of verlaging van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering en/of subsidie;
  - b. indien de schuldenaar:
    - i. zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hypotheekakte en/of de voorwaarden en/of deze Algemene bepalingen en/of de leningdocumentatie tegenover SVn niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte en/of de voorwaarden en/of deze Algemene bepalingen strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van SVn;
    - ii. surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde op zaken te hebben gesteld of overlijdt;
    - iii. een borgstelling of andere aanvullende zekerheid niet stelt of verstrekt (heeft) voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rangorde dan in de akte is bepaald;
    - iv. bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat SVn bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
    - v. in gemeenschap van goederen gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
    - vi. een geregistreerd partnerschap wijzigt en/of beëindigt;
    - vii. handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de betrokken overeenkomst of het betrokken reglement met betrekking tot het onderpand;

- e. indien:
- i. er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht gebreken bestaan;
  - ii. blijkt dat met betrekking tot het onderpand sprake is van dusdanig vervuilde grond dat – zou SVn dit bij het beoordelen van de aanvraag van de lening bekend zijn geweest – SVn de lening niet of niet onder dezelfde condities zou hebben afgesloten;
  - iii. een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de schuldenaar uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
  - iv. op het geheel of op een, naar het oordeel van SVn, belangrijk gedeelte van het onderpand en/of ander vermogensbestanddeel van de schuldenaar;
    - a. executoriaal beslag wordt gelegd;
    - b. een daarop gelegd conservatoir beslag niet is vernietigd of opgeheven binnen dertig dagen na de dag van beslaglegging;
  - v. de goederen van de schuldenaar geheel of voor een, naar het oordeel van SVn, belangrijk deel worden vervoemd of bezwaard, onteigend of geconfisqueerd, zijn teniet gegaan of beschadigd;
  - vi. de lening niet wordt aangewend voor het doel waartoe zij is verstrekt of indien, naar het oordeel van SVn, vaststaat dat het doel waarvoor de lening is verstrekt niet is of zal worden gerealiseerd dan wel in belangrijke mate niet is of zal worden gerealiseerd;
  - vii. wetgeving of de interpretatie daarvan is gewijzigd, dan wel indien een overheidsmaatregel is genomen, die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de offerte en/of de verstrekte zekerheden en/of de waarde daarvan, en de schuldenaar en SVn binnen een redelijke door SVn te stellen termijn geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de desbetreffende bepalingen en/of zekerheden, waarbij als uitgangspunt dient dat de positie van SVn niet in een naar het oordeel van SVn negatieve zin verandert;
  - viii. SVn het voortzetten van de relatie met de schuldenaar en/of de borg uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor SVn ervaart of naar zijn oordeel reputatieschade kan ontstaan;
  - ix. enig onderdeel van de leningdocumentatie nietig, vernietigbaar of ontbonden wordt;
  - x. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van SVn niet kan worden verlangd dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
3. Naast de opeisingsgronden zoals opgenomen in lid 2 van dit artikel, geldt bij rechtspersonen en zakelijke relaties het volgende. De lening is onmiddellijk opeisbaar:
- a. indien de schuldenaar enigerlei verplichting uit hoofde van enige andere lenings- of financieringsovereenkomst, dan wel uit hoofde van enige garantie tegenover derden niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
  - b. in één van de volgende situaties:
    - indien de schuldenaar besluit tot beëindiging van zijn beroep of bedrijf;
    - bij gehele of gedeeltelijke staking, verkoop, verhuur of vervoeming van zijn onderneming of praktijk;
    - indien de schuldenaar geschorst wordt in de uitoefening van zijn beroep, ambt of functie of daaruit wordt ontzet of ontslagen;
    - indien een voor de uitoefening van het beroep of bedrijf van de schuldenaar noodzakelijke bevoegdheid, vergunning of inschrijving vervalt of aan de schuldenaar wordt ontzegd of ontnomen;
    - indien de aard van het door de schuldenaar uitgeoefende beroep of bedrijf naar het oordeel van SVn ingrijpend wordt gewijzigd;
    - indien de schuldenaar besluit tot verplaatsing van de uitoefening van zijn beroep of bedrijf naar een ander land;
    - indien de schuldenaar handelt in strijd met enig op de uitoefening van zijn beroep of bedrijf betrekking hebbend wettelijk voorschrift;
    - indien de schuldenaar ophoudt zijn huidige statutaire doel na te streven of zijn rechtspersoonlijkheid verliest;
  - c. bij ontbinding van het maatschaps- of vennootschapscontract, toe- of uittreding van één of meer maten of vennoten, ontbinding, liquidatie dan wel besluit of kennelijk voornemen tot ontbinding of liquidatie;
  - d. indien de schuldenaar of één van zijn vennoten surseance van betaling aanvraagt, een verzoek tot faillietverklaring doet, in staat van faillissement wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt, boedelafstand doet of een schuldsaneringsregeling aanvraagt;
  - e. in één van de volgende situaties:
    - de juridische structuur van de schuldenaar wordt gewijzigd;
    - de schuldenaar gaat een fusie of belangengemeenschap aan met één of meer derden;
    - er doet zich – al dan niet als gevolg van een aandelenoverdracht – een, naar het oordeel van SVn, ingrijpende wijziging voor in de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming, en/of de praktijk van de schuldenaar;
    - er komt een, naar het oordeel van SVn, ingrijpende wijziging in de statuten of reglementen van de schuldenaar;
  - f. indien de schuldenaar zijn aandeelhouders ontheft van een verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen, overgaat tot inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen of tot een uitkering ten laste van zijn reserves, dan wel een besluit daartoe neemt of het kennelijke voornemen daartoe heeft, één en ander zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVn;
  - g. in één van de volgende situaties:
    - indien één in dit artikellid onder b. tot en met f. genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van een borg, garant, hoofdelijk medeschuldenaar of degene die voor de lening in enige andere vorm zekerheid aan SVn heeft gegeven;
    - indien een voor SVn ten behoeve van de schuldenaar gestelde borgtocht of garantie door de borg of garant wordt opgezegd of ingetrokken;

- indien een derde die voor de lening zekerheid aan SVn heeft gegeven of toegezegd in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting uit hoofde van de (toegezegde) zekerheidstelling;
  - h. indien één in dit artikellid onder b. tot en met f. genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van één of meer van de ondernemingen of vennootschappen die in de geconsolideerde balans van de schuldenaar zijn opgenomen of ten aanzien van één of meer ondernemingen of (personen)vennootschappen die een controlerend belang in de schuldenaar hebben of indien zodanige onderneming(en) of vennootschap(pen) in gebreke blijft (blijven) met de nakoming van enige verplichting tegenover SVn verband houdende met door SVn verstrekte kredieten of garantiefaciliteiten;
  - i. de schuldenaar verbindt zich SVn meteen op de hoogte te stellen van het zich voordoen van één of meer van de omstandigheden, genoemd in dit artikellid onder 1a tot en met h.
  - e. erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
  - f. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen dan wel in bezit te nemen, desnoods met behulp van de politie, dit uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
  - g. uit de op basis van artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder af legging van rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van zijn recht tot openbare verkoop gebruik te maken, is SVn bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met zijn belangen verstandig lijkt.
  3. De schuldenaar draagt er zorg voor, dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ter verkoop is aangeboden. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het onderpand onbeheerd is, zal SVn zich de toegang daartoe mogen verschaffen.
  4. Verkoop van een gedeelte van het onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De schuldenaar zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van SVn in gebruik is bij derden.
  5. De schuldenaar zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het onderpand daartegen gerechtelijke stappen ondernemen, indien hij dat nodig acht. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.
  6. De schuldenaar doet – voor zover rechtens mogelijk – afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
  7. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is SVn na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan SVn gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te laten plaats vinden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend op basis van de grosse van de akte.

## In gebreke zijn

### ARTIKEL 22

1. Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 21 van deze Algemene bepalingen zich voordoet, wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van de schuldenaar. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:82 BW treedt het verzuim eerst na ingebrekestelling in, tenzij sprake is van één van de situaties als bedoeld in artikel 6:83 BW, dan wel de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is als bedoeld in artikel 6:265 BW. Indien SVn na constatering van de tekortkoming in de nakoming alsnog een termijn stelt, zal de schuldenaar bij niet voldoen aan hetgeen waarvoor hem deze termijn is gegeven, zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim zijn.
2. Het verzuim kan slechts schriftelijk door SVn worden opgeheven.
3. Het bedoelde in dit artikel is niet van toepassing op de bepalingen als bedoeld in artikel 7 en 10.

## Openbare verkoop

### ARTIKEL 23

1. Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan SVn voldoet, is SVn gerechtigd naast de overige wettelijke rechten en met het recht een derde in zijn plaats te stellen:
  - a. om het onderpand conform het bepaalde in artikel 3:268 lid 1 BW, respectievelijk artikel 3:248 lid 1 BW, alsmede de roerende zaken conform het bepaalde in artikel 3:254 BW, geheel of gedeeltelijk in het openbaar door een notaris te doen verkopen;
  - b. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
  - c. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
  - d. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;

## Voortzetten van het hypotheekrecht

### ARTIKEL 24

Indien en zodra het hypotheekrecht teniet gaat of indien en zodra het de schuldenaar en/of de geldgever bekend is dat het hypotheekrecht teniet zal gaan, is de schuldenaar verplicht op zijn kosten het hypotheekrecht onverkort en ononderbroken voort te doen zetten. De schuldenaar zal daartoe op zijn kosten tot zekerheid voor de schuld (de oorspronkelijke hoofdsom) ten behoeve van de geldgever opnieuw een recht van (eerste) hypotheek vestigen op het onderpand.



De onderzetter/hypotheekgever staat ervoor in dat de zekerheden nooit op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW kunnen worden aangetast. Mocht enige verkrijging van het onderpand op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW door de hypotheekgever/onderzetter worden vernietigd, waardoor de aan SVn verleende zekerheden worden aangetast, dan is de schuldenaar aan SVn een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan de desbetreffende lening.

## Doorhalen van het hypotheekrecht

### ARTIKEL 25

Indien en zodra de lening geheel is afgelost, zal het hypotheekrecht – indien de schuldenaar de wens daartoe kenbaar maakt – op verzoek van de geldgever en voor rekening van de schuldenaar door de notaris worden doorgehaald (geroyeerd). De doorhaling gebeurt niet automatisch.

## Opzegging

### ARTIKEL 26

SVn kan door opzegging het aan hem verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.

## Zorgplicht SVn en schuldenaar

### ARTIKEL 27

1. SVn neemt bij haar dienstverlening de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van de schuldenaar. Geen van deze Algemene bepalingen, noch andere op de lening van toepassing verklaarde voorwaarden kan aan dit principe afbreuk doen.
2. De schuldenaar neemt jegens SVn de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van SVn. De schuldenaar stelt SVn in staat haar wettelijk en contractuele verplichtingen na te kunnen komen en haar dienstverlening correct te kunnen uitvoeren. De schuldenaar mag van de diensten en/of producten van SVn geen oneigenlijk of onrechtmatig gebruik (laten) maken, waaronder mede begrepen gebruik dat strijdig is met wet- en regelgeving, dienstbaar is aan strafbare feiten of schadelijk is voor SVn of haar reputatie of voor de integriteit van het financiële stelsel.

## Specifieke bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties

### ARTIKEL 28

Als er sprake is van rechtspersonen en zakelijke relaties geldt het volgende:

1. De schuldenaar zal SVn onmiddellijk in kennis stellen van wijzigingen in zijn vennootschappelijke structuur en in die van zijn eventuele dochtervennootschappen en groepsmaatschappijen, daaronder begrepen wijzigingen

in de persoon of de personen van de aandeelhouder(s) van de schuldenaar en zijn eventuele dochtervennootschappen en groepsmaatschappijen.

2. De schuldenaar zal telkens onmiddellijk na het gereedkomen, doch uiterlijk binnen zes maanden na afloop van zijn boekjaar, aan SVn één exemplaar zenden van de op dat boekjaar betrekking hebbende balans en winst- en verliesrekening en bijbehorende toelichting. De schuldenaar zal SVn zowel op eerste verzoek als ongevroegd alle inlichtingen verschaffen over zijn financiële positie en ontwikkelingen in zijn bedrijfsvoering die daarop een belangrijke invloed kunnen hebben.

## Saldo-opgave en rensegering

### ARTIKEL 29

1. SVn zendt de schuldenaar jaarlijks een saldo-opgave van de lening per 31 december van het voorafgaande jaar. Bij de saldobepaling van de schuld zullen eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen bij de schuld worden geteld. De jaarlijkse opgave omvat tevens een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen.
2. De saldo-opgave dient als bewijs van de schuld gedurende de gehele looptijd van de lening, behoudens tegenbewijs. Indien de schuldenaar binnen 13 maanden na verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij SVn, stemt de schuldenaar in met de opgave.
3. SVn informeert de Belastingdienst elk jaar over het saldo van de lening, de door de schuldenaar verschuldigde rente en de gegevens van een eventueel bouwkrediet.

## Bijzondere overheidsvoorschriften

### ARTIKEL 30

In de leningdocumentatie wordt aangegeven of en in hoeverre rekening is of zal worden gehouden met bijzondere overheidsvoorschriften.

# Bijlage 1 Dienstverleningsdocument

Bijlage bij deze toelichting is het Dienstverleningsdocument, dat wij op voorschrift van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hebben opgesteld.

Deze bijlage vindt u op de volgende pagina.

## Dienstverleningsdocument Hypotheekvraag

In dit document staat wat wij voor u kunnen doen. En hoeveel dat kost. Andere financiële dienstverleners hebben ook zo'n document. Zo kunt u ons vergelijken met anderen. En kunt u ook onze kosten vergelijken.

Stichting Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting Nederlandse  
Gemeenten  
Westerdorpsstraat 66  
3871AZ HOEVELAKEN  
033 2539401  
info@svn.nl

**Let op!** In dit document beschrijven we wat we normaal gesproken doen en wat de gemiddelde prijs is van deze diensten. Deze informatie is dus niet specifiek afgestemd op uw persoonlijke situatie. Maak daarom altijd goede afspraken met uw financiële dienstverlener.

### U heeft een hypotheekvraag

Wilt u een lening voor uw woning? Bijvoorbeeld omdat u een woning wilt kopen en daarvoor een lening nodig heeft, of omdat u nadenkt over een nieuwe lening omdat de rentevastperiode van uw lening, is afgelopen. Dan kunt u in dit document lezen wat wij voor u kunnen doen. En hoeveel onze dienstverlening kost. In deze situaties heeft u een hypotheek vraag en moet u over een aantal dingen nadenken. Bijvoorbeeld over:

- De hoogte van het bedrag dat u wilt lenen.
- Voor uw lening betaalt u iedere maand. De rente is niet bij iedere bank en verzekeraar hetzelfde.
- Ook moet u de lening terugbetalen. Dat kan op verschillende manieren. Ook daar moet u goed over nadenken.
- Soms is het verstandig om een verzekering te nemen bij uw lening.

In dit document kunt u lezen of wij u bij het beantwoorden van deze vragen kunnen helpen, hoe we dat doen en welke kosten daar ongeveer tegenover staan.

### Samenvatting: wat kunnen wij voor u doen?

Wij zijn een financiële dienstverlener en hieronder staat wat wij voor u kunnen doen. Wat financiële dienstverleners voor u kunnen doen kan verdeeld worden in vijf verschillende soorten activiteiten. Niet iedere financiële dienstverlener doet ze alle vijf. Wij doen de donkergekleurde activiteiten. De lichtgekleurde doen we niet.

#### De hypotheek

<b>1</b> Onderzoek Hoe is uw persoonlijke situatie?	<b>2</b> Advies Welke financiële oplossing past bij u en uw situatie?	<b>3</b> Zoeken Welke aanbieder heeft de financiële oplossing die bij u past?	<b>4</b> Contract Heeft u gekozen? Dan kunnen wij ervoor zorgen dat u de contracten krijgt.	<b>5</b> Onderhoud U heeft het contract. Daarna houden wij in de gaten of het goed gaat.
--	--	--	--	---

#### Gemiddelde kosten

Advies	Gericht op afsluiten	Combinatie
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

## Dienstverleningsdocument **Hypotheekvraag**

### Toelichting: Wat kunnen wij voor u doen?

<p><b>1</b> Onderzoek</p> <p>Hoe is uw persoonlijke situatie?</p>				
<p><b>2</b> Advies</p> <p>Welke financiële oplossing past bij u en uw situatie?</p>				
<p><b>3</b> Zoeken</p> <p>Welke aanbieder heeft de financiële oplossing die bij u past?</p> <p><input type="text"/></p> <p>Dit biedt deze dienstverlener</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Dit biedt deze dienstverlener niet</p>	<p><b>De hypotheek</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 969 699 1037">Geen vergelijking van producten</td> <td data-bbox="699 969 1023 1037">Vergelijking van beperkt aantal producten</td> <td data-bbox="1023 969 1353 1037">Vergelijking van groot aantal producten</td> </tr> </table>	Geen vergelijking van producten	Vergelijking van beperkt aantal producten	Vergelijking van groot aantal producten
Geen vergelijking van producten	Vergelijking van beperkt aantal producten	Vergelijking van groot aantal producten		

## Dienstverleningsdocument Hypotheekvraag

### Toelichting: Wat kunnen wij voor u doen?

<p><b>4</b> Contract</p> <p>Heeft u gekozen? Dan kunnen wij ervoor zorgen dat u de contracten krijgt</p>	
<p><b>5</b> Onderhoud</p> <p>U heeft een contract. Daarna houden wij in de gaten of het goed gaat</p>	<p>Het contract loopt vaak lang door. Nadat u het contract heeft getekend, kan uw persoonlijke situatie veranderen. Mogelijk past het product in de toekomst niet meer bij uw persoonlijke situatie. Het is belangrijk dat u weet dat u tijdens de looptijd van het contract recht hebt op informatie over onder andere belangrijke wijzigingen in het product.</p> <p><b>Let op!</b></p> <p><b>Wat financiële dienstverleners voor u kunnen doen nadat u het contract heeft, kan heel erg verschillen. Spreek daarom goed af wat hij doet en wat hij niet doet. En hoeveel dat kost.</b></p> <p>Wij kunnen, naast de wettelijke verplichtingen die wij al hebben, de donkergedrukte activiteiten verrichten voor het onderhoud van uw contract.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig controleren of het product nog steeds past bij uw persoonlijke (financiële) situatie en wensen.</li> <li>• Regelmatig vergelijken of er nieuwe of vernieuwde producten zijn die mogelijk beter bij uw (persoonlijke) situatie passen.</li> <li>• Uw belangen behartigen wanneer het tussen u en de bank of verzekeraar misgaat.</li> <li>• <b>Gedurende de contractperiode kunnen er conform offerte en toelichting hertoetsingen plaatsvinden.</b></li> </ul> <p>De kosten worden apart in rekening gebracht via een vast tarief.</p>

## Dienstverleningsdocument [Hypothekenvraag](#)

---

### Kosten: Hoeveel betaalt u?

Kosten voor de dienstverlening

	Gemiddelde kosten
Advieskosten	n.v.t.
Kosten gericht op afsluiten product	n.v.t.
Combinatie	n.v.t.

De kosten worden apart in rekening gebracht via een vast tarief.

De afsluitkosten zijn 1,5% van de lening. Bij Stimulerings- en Maatwerklening zijn de kosten van een krediettoets € 55 (loondienst/uitkering) of € 135. Bij een Stimulerings- en Maatwerklening zijn de kosten van een bouwkrediet 0,5% met een minimum van € 70 en een maximum van € 550. Kosten hertoets bij Starters- en Maatwerklening zijn € 155. Kosten hoofdelijk ontslag € 250. (prijspeil kosten: 2015)

Afhankelijk van de diensten die u kiest kunnen de kosten die in rekening gebracht worden verschillen.

Dit document kunt u gebruiken bij het maken van concrete afspraken over de dienstverlening.



**SVn**  
Postbus 9  
3870 CA Hoevelaken

T 033 253 9436  
kredietverlening@svn.nl  
www.svn.nl/producten



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting