

## **ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GELDLENINGEN**

d.d. 1 augustus 1996  
Versie 2009 mei 2009

*Westerdorpsstraat 68  
Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken*

### **INHOUDSOPGAVE**

- Artikel 1: Begripsbepalingen
- Artikel 2: Algemeen
- Artikel 3: Het bedrag van de lening
- Artikel 4: De looptijd van de lening
- Artikel 5: Rentepercentage en rente
- Artikel 6: De aflossing; betaling van de schuld
- Artikel 7, 8 en 9: Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen
- Artikel 10: Extra en algehele aflossing
- Artikel 11: Rente extra stortingen
- Artikel 12: Verrekening
- Artikel 13: Onderpand; positieve en negatieve hypotheekverklaring
- Artikel 14: Derdenhypotheek
- Artikel 15: Aanvullende zekerheden
- Artikel 16: Opgave van het saldo van de lening
- Artikel 17: Kosten voor rekening van de schuldenaar
- Artikel 18: Instandhouding van het onderpand
- Artikel 19: Verzekeringen
- Artikel 20: Herschatting
- Artikel 21: Voorschotten, financiering en achterstanden
- Artikel 22: Verhuur
- Artikel 23: In pand geven van rechten
- Artikel 24: Kennisgeving en toezending van bescheiden
- Artikel 25: Opeisbaarheid
- Artikel 26: In gebreke zijn
- Artikel 27: Openbare verkoop
- Artikel 28: Bijzondere voorschriften
- Artikel 29: Opzegging

### **Begripsbepalingen**

#### *Artikel 1*

In deze algemene bepalingen wordt verstaan onder:

**het Stimuleringsfonds:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten kantoorhoudende te Hoevelaken;

**de algemene bepalingen:** de hierna vermelde algemene bepalingen voor door het Stimuleringsfonds verstrekte geldleningen;

**de lening:** de overeenkomst van geldlening, de kredietovereenkomst en alle uit hoofde van de lening en het krediet uitbetaalde bedragen;

**de schuldenaar:** degene die van het Stimuleringsfonds 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 rechtsopvolger van alle hier genoemden;

**de schuld:** de hoofdsom van de lening met de renten en kosten, boeten en vergoedingen waartoe de geldlening aanleiding mocht geven, de door de schuldeiser voor de schuldenaar gedane betalingen en verder al hetgeen de schuldeiser van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben;

**de akte:** de aanvaarde offerte, de overeenkomst van geldlening of van kredietovereenkomst, de onderhandse of de notariële akte, al of niet met hypotheekstelling (de hypotheekakte), de in deze stukken van toepassing verklaarde bepalingen, waaronder deze algemene bepalingen, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op/of in de voorgenoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is

ingestemd;

**het onderpand:** alle onroerende en roerende zaken, alsmede de rechten, die volgens de akte tot zekerheid voor de schuld dienen;

**erfpacht:** het zakelijk recht van erfpacht, opstal en beklemming en de daarop betrekking hebbende voorwaarden.

Elke term, welke in deze algemene bepalingen in enkelvoud is gesteld, dient - voor zover toepasbaar - tevens als in het meervoud gesteld te worden gelezen.

## **Algemeen**

### *Artikel 2*

Indien twee of meer personen zich tezamen als schuldenaar hebben gesteld, zijn zij tegenover het Stimuleringsfonds steeds hoofdelijk aansprakelijk. De verbintenissen jegens het Stimuleringsfonds zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontfangen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag aan een schuldenaar de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk blijft.

## **Het bedrag van de lening**

### *Artikel 3*

Het bedrag van de lening wordt in de akte vermeld en door de schuldenaar schuldig erkend.

## **De looptijd van de lening**

### *Artikel 4*

1. De looptijd van de lening wordt in de akte vermeld.
2. Het Stimuleringsfonds kan, indien het daartoe termen aanwezig acht, de looptijd op verzoek van de schuldenaar verlengen. Als bij het einde van de looptijd de schuld niet geheel wordt voldaan, wordt de looptijd bij gebreke van een schriftelijk overeengekomen verlenging stilzwijgend van maand tot maand verlengd onder de laatste overeengekomen voorwaarden.

## **Rentepercentage en rente**

### *Artikel 5*

1. Het rentepercentage waartegen de lening is verstrekt, alsmede de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevastheidsperiode), worden in de offerte vermeld. De rente wordt door de schuldenaar schuldig erkend door ondertekening van de akte.
2. De rente wordt voor het eerst vanaf de datum omschreven in de akte 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 het Stimuleringsfonds voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij het Stimuleringsfonds 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 het Stimuleringsfonds te verstrekken nieuwe soortgelijke leningen met een - in tijdsduur gezien - ten opzichte van de resterende looptijd van de lening eerstvolgende (naastbijgelegen) langere rentevastheidsperiode, mits het daarvoor van toepassing zijnde rentepercentage lager is dan bij handhaving van de alsdan geldende rentevastheidsperiode.
5. Indien het bericht omtrent 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 het Stimuleringsfonds 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 offerte vermeld.
2. Bij het einde van de looptijd van de lening, danwel in het geval de schuld in zijn geheel opeisbaar is voor het einde van de looptijd, dient, ongeacht de overeengekomen wijze van aflossing, de schuld aan het Stimuleringsfonds te worden voldaan.

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

#### *Artikel 7*

1. Het volgens artikel 5 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 het Stimuleringsfonds zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet bij vooruitbetaling worden voldaan in twaalf gelijke maandelijkse termijnen. Alle termijnen moeten worden voldaan voor de laatste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moeten dan op het hoofdkantoor van het Stimuleringsfonds zijn ontvangen. De berekening en vaststelling van het maandelijks verschuldigde bedrag geschiedt door het Stimuleringsfonds.
2. Het door de schuldenaar maandelijks 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 blijkt, dat de lening niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd zal kunnen worden afgelost. De herziening van het maandelijks te betalen bedrag vindt plaats op de wijze en met ingang van de datum zoals in de akte is omschreven.
3. De maandelijks te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking geschieden in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door het Stimuleringsfonds aangegeven wijze en zonder kosten voor het Stimuleringsfonds. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso worden eerst geacht te zijn voldaan indien zij door het Stimuleringsfonds zijn ontvangen.

#### *Artikel 8*

1. Indien aan een verplichting tot betaling aan het Stimuleringsfonds niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim door het enkele feit daarvan.
2. Indien enig 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 laat deze vergoeding onverlet de bevoegdheid van het Stimuleringsfonds om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding wordt berekend als een rente over het opeisbare bedrag, telkens op basis van het rentepercentage voor door het Stimuleringsfonds te verstrekken leningen met aflossing volgens annuïteit, met de alsdan kortste rentevastheidsperiode, zoals dat alsdan telkens geldt op de eerste van een maand. Dit rentepercentage wordt voor de berekening van de vergoeding verhoogd met drie.
4. 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 zal worden berekend. Het Stimuleringsfonds is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen telkens per het einde van een maand bij het saldo van de lening te tellen.
5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

#### *Artikel 9*

1. Voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 17 t/m 21, welke door het Stimuleringsfonds zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht. Eén en ander laat onverlet het bepaalde in artikel 25.
2. Alle op basis van het eerste lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in artikel 21 genoemde datum.
3. De toerekening van alle door de schuldenaar betaalde bedragen ter zake van de lening geschiedt door het Stimuleringsfonds in de volgorde:

1. Terugbetaling van door het Stimuleringsfonds voor de schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
  2. vergoedingen of andere op grond van de akte verschuldigde bedragen;
  3. rente;
  4. aflossing.
4. Het Stimuleringsfonds zal over hetgeen uit hoofde van de lening wordt ontvangen nimmer rente verschuldigd zijn, behoudens het bepaalde in artikel 11.

### **Extra en algehele aflossing**

#### *Artikel 10*

1. Met inachtneming van het hierna bepaalde kan de schuldenaar altijd extra aflossen of de lening voor het einde van de looptijd algeheel aflossen.
2. Extra aflossingen leiden steeds tot herziening van het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag, één en ander als nader omschreven in de akte.
3. Indien de schuldenaar de lening voor het einde van de looptijd ervan algeheel wenst af te lossen, zal hij het Stimuleringsfonds tenminste veertien dagen voor de datum waarop hij de betaling wenst te verrichten schriftelijk om een schuldrestopgave verzoeken. Het Stimuleringsfonds zal op dat verzoek een schuldrestopgave opstellen waarin de schuld is berekend tot en met de door de schuldenaar opgegeven betalingsdatum.  
Wordt het bedrag van de schuld door het Stimuleringsfonds op een latere datum ontvangen dan zal het Stimuleringsfonds alsnog rente in rekening brengen over de periode vanaf de opgegeven datum waarop het bedrag moest worden ontvangen.
4. De schuldenaar is geen vergoeding verschuldigd - ook niet indien één of meer van onderstaande extra of algehele aflossingen in een kalenderjaar samenvallen - over:
  - a. een aflossing die plaatsvindt op een moment waarop het door het Stimuleringsfonds voor soortgelijke nieuwe leningen (met een zelfde rentetype) gehanteerde dagrentepercentage gelijk is aan of hoger is dan het alsdan voor de lening geldende rentepercentage;
  - b. een aflossing welke plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van een schuldenaar tot ten hoogste het door hem in de akte schuldig erkende bedrag;
  - c. een aflossing welke plaatsvindt binnen twaalf maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand;
  - d. een aflossing per de renteherzieningsdatum, met inachtneming van het bepaalde in de akte ten aanzien van de verschillende rentetypen;
  - e. een aflossing van de lening op de overeengekomen einddatum daarvan;
  - f. een aflossing tot een bedrag gelijk aan 10% per jaar van het bedrag van de lening.
5. Over extra of algehele aflossingen, die niet overeenkomstig het voorgaande lid van vergoeding zijn vrijgesteld, is de schuldenaar aan het Stimuleringsfonds tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding verschuldigd, indien de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Stimuleringsfonds voor soortgelijke nieuwe leningen (met een zelfde rentetype) gehanteerde dagrentepercentage lager is dan het alsdan voor de lening geldende rentepercentage. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevastheidsperiode, berekend over het af te lossen bedrag op basis van het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met hetzelfde rentetype) dat door het Stimuleringsfonds wordt gehanteerd:
  - a. in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
  - b. in geval van algehele aflossing: 14 dagen voor het moment waarop de schuldenaar tot het verrichten van de betaling overgaat. Indien echter de schuldenaar niet tenminste 14 dagen voor het betalingsmoment het Stimuleringsfonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het dagrentepercentage gehanteerd dat geldt op het moment van ontvangst van het schriftelijk verzoek door het Stimuleringsfonds.
6. De overeenkomstig lid 5 berekende vergoeding bedraagt maximaal 3% van het af te lossen bedrag in geval van aflossing in verband met gehele verkoop van het onderpand, gepaard gaande met zowel juridische (-bij notariële akte-) als feitelijke levering van het gehele onderpand door de schuldenaar aan een derde, niet zijnde een rechtspersoon c.q. samenwerkingsvorm, waarbij de schuldenaar is betrokken, danwel ingeval van aflossing als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand.
7. In afwijking van het in de vorige leden gestelde kunnen bij bepaalde leningsvormen bijzondere regelingen van toepassing zijn ter zake extra of algehele aflossing en de vergoeding. Deze

regelingen zijn dan in de akte weergegeven.

## **Rente extra stortingen**

### *Artikel 11*

Over stortingen die in enig jaar uitgaan boven het totaal van de in dat jaar verschuldigde maandbedragen wordt, behoudens in geval van algehele aflossing, vanaf de datum van ontvangst rente vergoed naar hetzelfde rentepercentage als voor de lening geldt. Inhaling van een achterstand of betalingen die door het Stimuleringsfonds overeenkomstig artikel 9 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 12*

Het Stimuleringsfonds is bevoegd om bedragen, ter zake waarvan de schuldenaar of diens rechtsopvolger op enig moment -uit welken hoofde dan ook- vorderingen (al of niet opeisbaar) jegens het Stimuleringsfonds mocht verkrijgen, te allen tijde te verrekenen met de schuld (al of niet opeisbaar).

## **Onderpand; positieve en negatieve hypotheekverklaring**

### *Artikel 13*

1. Indien in de offerte is aangegeven dat ter zake van de lening vestiging van een recht van hypotheek wordt verlangd, geeft de schuldenaar tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen in onderpand de registergoed(eren) als omschreven in de akte, overeenkomstig het in die akte bepaalde, alsmede zijn daarin omschreven roerende zaken en andere goederen.
2. Indien in de offerte is aangegeven dat ter zake van de lening het afgeven van een positieve en negatieve hypotheekverklaring wordt verlangd, dan wordt deze verklaring tezamen met een onherroepelijke volmacht ter zake aan het Stimuleringsfonds, evenals de bepalingen welke inzake een dergelijke verklaring zullen gelden, opgenomen in de akte.
3. Waar in deze algemene bepalingen sprake is van "het onderpand", geldt het ter zake bepaalde evenzeer - met uitzondering echter van het bepaalde in artikel 27 - indien en zolang niet een recht van hypotheek wordt gevestigd doch uitsluitend sprake is van een positieve en negatieve hypotheekverklaring.

## **Derdenhypotheek**

### *Artikel 14*

Bij derdenhypotheek doet de onderzetter door ondertekening van de notariële akte voor zoveel mogelijk afstand van het recht op vergoeding als bepaald in artikel 3:233 lid 2 BW. Hij verbindt zich ook voor de tijd waarvoor en op de voorwaarden waaronder de lening met de schuldenaar mocht worden verlengd en keurt goed dat het Stimuleringsfonds met de schuldenaar regelingen treft ter zake vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde, alsmede dat het Stimuleringsfonds, al dan niet tegen aflossing op de schuld, zodanige gedeelten van het onderpand uit het hypothecair verband ontslaat als het zal goedvinden.

## **Aanvullende zekerheden**

### *Artikel 15*

Op alle cessies, alsmede alle eventuele stille en bezitloze inpandgevingen, welke plaatsvinden in verband met deze schuld, zullen steeds de bepalingen van de akte, voor zover mogelijk, van toepassing zijn.

## **Opgave van het saldo van de lening**

### *Artikel 16*

1. Het Stimuleringsfonds zendt de schuldenaar jaarlijks een opgave van het saldo 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. Indien de schuldenaar binnen een maand na de verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij het Stimuleringsfonds, wordt hij geacht met de opgave in te stemmen.
3. Ten aanzien van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde zal de schuldenaar zich houden aan en genoegen nemen met de door het Stimuleringsfonds overeenkomstig zijn boeken verstrekte

opgave. De opgave strekt gedurende de gehele looptijd van de lening tot bewijs voor het bedrag van de schuld. De schuldenaar heeft evenwel het recht om bij algehele voldoening of verhaal van de gehele schuld terug te vorderen hetgeen hij mocht bewijzen minder verschuldigd te zijn geweest dan hem ten laste werd gebracht.

### **Kosten voor rekening van de schuldenaar**

#### *Artikel 17*

1. Onverminderd hetgeen in de akte is bepaald, komen voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop de kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:

- a. de kosten van verstrekking van de lening, van de akte, van de inschrijving, wijziging, vernieuwing, verbetering en aanvulling van het recht van hypotheek, van de grosse, alsmede de kosten van royement en rangwijziging van de hypotheek;
- b. de kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door het Stimuleringsfonds mocht worden verlangd;
- c. alle kosten waartoe de akte aanleiding geeft, waaronder in elk geval de incassokosten, alsmede de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand en kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht en verder alle kosten die het Stimuleringsfonds, zowel in als buiten rechte, naar zijn oordeel tot behoud of ter uitoefening van zijn rechten moet maken en 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 effectueren door het Stimuleringsfonds van het bepaald in de artikelen 18, 19 en 20 van deze algemene bepalingen;
- d. alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, beklemhuren, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen ter zake van de schuld of op het onderpand drukkende of daarop verhaalbaar uiterlijk op de vervaldag, ook indien zij van het Stimuleringsfonds worden geheven. Door ondertekening van de akte worden deze kosten door de schuldenaar, zowel nu als voor alsdan schuldig erkend.

2. De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van hetgeen hij ter zake van het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan het Stimuleringsfonds over te leggen zodra het Stimuleringsfonds dit verlangt.

3. Bij gebreke van enige betaling als in dit artikel bedoeld, is het Stimuleringsfonds 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.

### **Instandhouding van het onderpand**

#### *Artikel 18*

1. Het onderpand zal in elk opzicht in goede staat worden gehouden. 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 en - voor zover ongebouwd - niet worden vergraven of afgegraven.

2. Het onderpand mag op generlei wijze worden misbruikt. Zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds mag het onderpand niet worden verdeeld, met enig recht of enige last bezwaard, van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten worden ontdaan, van aard, inrichting, gedaante of bestemming veranderd, verbouwd, met een ander perceel verenigd of in appartementsrechten worden gesplitst; evenmin mag de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds worden gewijzigd, mag het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede)gebruik of (mede)genot worden afgestaan anders dan voor korte duur of mogen een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen worden vastgesteld, overeengekomen, ontvangen of afgekocht.

3. Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dient, alsmede werken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd mogen niet zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestandsdeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.

4. Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na de vestiging van het hypotheekrecht strekken tot zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen, evenmin als de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.

5. Het Stimuleringsfonds 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.

6. Indien de schuldenaar in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen tegenover het Stimuleringsfonds, is het Stimuleringsfonds 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 zulks met het oog op een executie vereist of dringend gewent is, is het Stimuleringsfonds bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.

7. Het Stimuleringsfonds heeft het recht te allen tijde het onderpand door een door hem aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is geschied of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds 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 het Stimuleringsfonds op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is het Stimuleringsfonds bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen. De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle ter zake van de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften teneinde de aan het Stimuleringsfonds verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

## **Verzekeringen**

### *Artikel 19*

1. De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand met een uitgebreide opstalverzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tenminste tegen alle schaden ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing (daaronder begrepen die bedoeld in artikel 249 van het Wetboek van Koophandel), zomede tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle zodanige andere schaden en risico's als het Stimuleringsfonds nodig acht. De verzekering moet plaats hebben bij een solide maatschappij ten genoegen van het Stimuleringsfonds en onder door haar goedgekeurde voorwaarden.

2. De polis van de verzekering danwel het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet - zo het Stimuleringsfonds dit wenst - binnen acht dagen na het passeren van de notariële akte danwel 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, onder berusting van het Stimuleringsfonds worden gesteld.

3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door het Stimuleringsfonds gestelde termijn voldaan, dan heeft het Stimuleringsfonds het recht hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde bedrag te betalen, hetzij zelf een verzekering af te sluiten desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de schuldenaar.

4. De schuldenaar is verplicht bij elke schade het Stimuleringsfonds hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.

5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het beloop van de schuld aan het Stimuleringsfonds als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.

6. De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars aan de voorafgaande goedkeuring van het Stimuleringsfonds te onderwerpen. Door ondertekening van de notariële akte machtigt de schuldenaar het Stimuleringsfonds - indien het Stimuleringsfonds 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, de verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven, zomede over deze penningen te procederen.

7. Na inning van de verzekeringspenningen door het Stimuleringsfonds besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde of tot herbouw c.q. herstel van het onderpand op de door haar te bepalen wijze. Het Stimuleringsfonds behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het onderpand ten genoegen van het Stimuleringsfonds is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van het Stimuleringsfonds voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal het Stimuleringsfonds het tot zekerheid strekkende bedrag of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende.

8. Hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal, ingeval dat bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek, niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

9. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand.

Als één van de voorwaarden, bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in elk geval gesteld, dat de schuldenaar in de overeenkomst met de verzekeraar bedingt dat laatstgenoemde het Stimuleringsfonds van een voorgenomen royement van de verzekering van het onderpand tijdig op de hoogte stelt. Indien een royement van de verzekering of vermindering van de omvang van de verzekering, dan wel van het verzekerde bedrag, het gevolg is van een besluit van een vereniging van eigenaren, zal de schuldenaar het Stimuleringsfonds onmiddellijk van een dergelijk besluit in kennis te stellen.

## **Herschating**

### *Artikel 20*

1. In de offerte kan zijn bepaald dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de schuld en de executiewaarde van het onderpand zal plaatsvinden.
2. De executiewaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door het Stimuleringsfonds te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur. De schuldenaar is verplicht aan deze taxatie zijn volledige medewerking 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 van het onderpand is het Stimuleringsfonds 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.

## **Voorschotten, financiering van achterstanden**

### *Artikel 21*

Indien het Stimuleringsfonds enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door het Stimuleringsfonds betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door het Stimuleringsfonds wordt overgemaakt. Deze datum wordt als vervalddag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW.

## **Verhuur**

### *Artikel 22*

1. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten; bij het aangaan van de lening reeds bestaande huur- of pachtovereenkomsten mogen zonder toestemming van het Stimuleringsfonds niet tegen voor het Stimuleringsfonds meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning van het onderpand door het Stimuleringsfonds of de veilingkoper, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, worden vernietigd.

2. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mogen zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds niet door de schuldenaar worden bedongen of ontvangen over een periode die langer is dan een maand.

Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan het Stimuleringsfonds is niet toegestaan. Bij uitwinning van het onderpand zal door het Stimuleringsfonds of de veilingkoper een beroep op dat beding worden gedaan.

## **Inpandgeven van rechten**

### *Artikel 23*

1. Reeds bij het aangaan van de overeenkomst van geldlening wordt tot meerdere zekerheid van betaling van het verschuldigde met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan het Stimuleringsfonds het stil pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar als rechthebbende op het onderpand heeft, zoals deze in de akte nader zullen worden aangeduid.
2. De schuldenaar verplicht zich om desverlangd aan het Stimuleringsfonds te zullen verpanden alle rechten en acties die hij na het verlijden van de akte ter zake het onderpand zou mogen krijgen.
3. Het Stimuleringsfonds heeft te allen tijde het recht de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde stille



pandrecht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mede te delen.

4. In de akte zal door de schuldenaar aan het Stimuleringsfonds volmacht worden verleend de in de leden 1 en 2 genoemde inpandgeving namens de schuldenaar te verrichten.

5. Het Stimuleringsfonds zal uit hoofde van het vorenstaande zuiver ontvangen gelden, met uitzondering van die wegens tenietgaan of beschadiging en na aftrek van de gemaakte kosten, doen strekken in mindering of tot betaling van de schuld aan het Stimuleringsfonds, met uitsluiting van elke compensatie welke ten voordele van de schuldenaar zou kunnen strekken, en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord. Het Stimuleringsfonds zal met de uit hoofde van tenietgaan of beschadiging zuiver ontvangen gelden handelen op de wijze als in bepaald in artikel 19 lid 7, met dien verstande, dat gelden, ontvangen ter zake van de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

### **Kennisgeving en toezending van bescheiden**

#### *Artikel 24*

1. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds binnen veertien dagen schriftelijk kennis te geven aan elke wijziging in zijn adres.

2. De schuldenaar is verplicht binnen acht dagen aan het Stimuleringsfonds toe te zenden: alle bescheiden, stukken en gegevens 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 betrekking hebbende op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van deze algemene bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden.

3. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds kennis te geven van alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van de verbonden goederen treden, zulks binnen acht dagen na het ontstaan daarvan.

## **Opeisbaarheid**

### *Artikel 25*

1. Onverminderd het bepaalde in de akte is de lening van de zijde van het Stimuleringsfonds niet opzegbaar.

2. De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:

A. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising of bij verval van een andere aan de schuldenaar door het Stimuleringsfonds verstrekte lening en/of bij opeising van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering;

B. indien de schuldenaar

a. zijn verplichtingen voortvloeiende uit de akte tegenover het Stimuleringsfonds niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van het Stimuleringsfonds;

b. 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;

c. zijnde een rechtspersoon, vennootschap onder firma of maatschap naar burgerlijk recht, wordt ontbonden, de statuten wijzigt, een wijziging in vennoten, aandeelhouders, aandelenbezit of directie ondergaat of de aansprakelijkheid wijzigt;

d. een borgtocht 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;

e. bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat het Stimuleringsfonds bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;

f. in gemeenschap gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;

g. handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de betrokken overeenkomst of het betrokken reglement ter zake van het onderpand.

C. indien het onderpand:

a. door schuld, nalatigheid of verwaarlozing van de schuldenaar aanzienlijk in waarde vermindert;

b. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken;

c. onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in conservatoir, revindicatoir of executoriaal beslag wordt genomen, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;

d. indien het verbodene of een gedeelte daarvan wordt 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:

a. bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht

- bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden;

- bij opzegging van het erfpachtrecht of opstalrecht;

- bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden, canonwijziging of retributiewijziging daaronder begrepen;

- bij wijziging of opheffing van het erfpachtrecht of opstalrecht door de rechter;

- bij tenietgaan van het recht om welke reden dan ook;

b. bestaat uit een appartementsrecht:

- bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij gehele of gedeeltelijke sloop van het gesplitste gebouw;

- bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;

c. is verhuurd of verpacht:

- indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;

- indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats stellen;

- indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd.

E. indien blijkt dat:

a. er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht gebreken bestaan;

b. 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;

c. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van het Stimuleringsfonds niet kan worden verlangd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.

### **In gebreke zijn**

#### *Artikel 26*

1. Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 25 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 het Stimuleringsfonds 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 het Stimuleringsfonds worden opgeheven.

3. Het bedoelde in dit artikel is niet van toepassing op de bepalingen als bedoeld in artikel 8 en 9.

### **Openbare verkoop**

#### *Artikel 27*

1. Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan het Stimuleringsfonds voldoet, is het Stimuleringsfonds gerechtigd, onverminderd overige wettelijke rechten, 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 ten overstaan van 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;

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 c.q. in bezit te nemen, desnoods met behulp van de sterke arm, zulks uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;

g. uit de, ingevolge artikel 3:270 BW, in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder aflegging van een rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.

2. Alvorens van zijn recht tot openbare verkoop gebruik te maken is het Stimuleringsfonds bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met zijn verlangen raadzaam voorkomt.

3. De schuldenaar draagt er zorg voor dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ten verkoop is aangeslagen. 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 ten minste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het onderpand onbeheerd is zal het Stimuleringsfonds 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 het Stimuleringsfonds in gebruik is bij derden.

5. De schuldenaar zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het onderpand daartegen in rechte opkomen, indien hij dat nodig oordeelt. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden dan 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 het Stimuleringsfonds na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan het Stimuleringsfonds gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te doen geschieden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend krachtens de grosse van de akte.

### **Bijzondere voorschriften**

#### *Artikel 28*

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

### **Opzegging**

#### *Artikel 29*

Het Stimuleringsfonds kan door opzegging het aan haar verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.