



Algemene voorwaarden

BUILD VERHUURHYPOTHEEK MAX VOOR
PROFESSIONALS

Inhoudsopgave

A. INLEIDING	4
1. FINANCIERINGSDOEL	4
2. AANVRAAGPROCES	4
3. LENINGOVEREENKOMST	4
B. DEFINITIES	5
C. ALGEMEEN	8
1. TOTSTANDKOMING LENINGOVEREENKOMST	8
2. FINANCIERINGSRATIO'S	8
3. BETALINGEN	9
4. KOSTENVERGOEDINGEN	9
5. UW INFORMATIEVERPLICHTINGEN	11
6. UW OVERIGE VERPLICHTINGEN	12
7. HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID	13
8. VOLMACHT	14
9. RECHTEN VAN BUILD	14
D. LENING	16
1. OPNAME LENING	16
2. LOOPTIJD LENING	16
3. RENTE	16
4. AFLOSSING: REGULIER, VERPLICHT EN VRIJWILLIG	17
6. OPEISING VAN DE LENING	20
E. BOUWDEPOT	23
1. ALGEMEEN	23
2. UITBETALING	23
3. RENTE	23
4. BEËINDIGING	23
F. ZEKERHEDEN	24
1. ALGEMEEN, UITWINNING EN EINDE ZEKERHEIDSRECHT	24
2. VOORWAARDEN HYPOTHEEKRECHT	25
3. VOORWAARDEN PANDRECHT	26

4.	VOORWAARDEN BORGSTELLING	28
G.	OVERIGE AFSPRAKEN	29
1.	INFORMATIEVERSTREKKING	29
2.	PERSOONSGEGEVENS	29
3.	OVERDRACHT EN OVERGANG	29
4.	KLACHTENREGELING	30
5.	AANSPRAKELIJKHEID	30
6.	OPSCHORTING EN VERREKENING	31
7.	ONTBINDING EN Vernietiging	31
8.	WIJZIGING VAN DE ALGEMENE VOORWAARDEN	31
9.	TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTERLIJKE INSTANTIE	31

A. INLEIDING

1. Financieringsdoel

Build verstrekt uitsluitend Leningen aan vastgoedinvesteerders die niet kwalificeren als consument. De Lening is bestemd voor:

- de aankoop van verhuurd of te verhuren Residentieel Onroerend Goed;
- verbetering of renovatie van verhuurd Residentieel Onroerend Goed;
- (her)financiering van verhuurd Residentieel Onroerend Goed;
- Combinatiepanden en Commercieel Onroerend Goed als onderdeel van een gemengde portefeuille met Residentieel Onroerend Goed

2. Aanvraagproces

Het acceptatieproces voor het verkrijgen van een Lening start als U een aanvraag bij ons indient. Build gaat aan de hand van de door U verstrekte informatie beoordelen of U in aanmerking komt voor een Lening. Bij een positieve uitkomst van deze initiële beoordeling ontvangt U van Build een Indicatief Aanbod. In dit Indicatief Aanbod staan de voorwaarden van de beoogde Lening beschreven. Daarnaast bevat een Indicatief Aanbod een lijst van documenten die U dient aan te leveren.

Als U akkoord gaat met het Indicatief Aanbod dient U de gevraagde documenten aan Build te verstrekken. Build zal op basis hiervan nader beoordelen of Build U een Bindend Aanbod wenst te doen. Tijdens deze beoordeling kan Build aanvullende informatie bij U opvragen. Door ondertekening van een Bindend Aanbod komt de Leningovereenkomst tot stand en ontstaat er een rechtsverhouding tussen U en Build. In het Indicatief Aanbod en het Bindend Aanbod staat binnen welke periode de relevante stukken moeten zijn ontvangen door Build.



3. Leningovereenkomst

Dit document omvat de Algemene Voorwaarden die op de Lening van toepassing zijn. In deze Algemene Voorwaarden staat onder andere welke afspraken er tussen U en Build gelden met betrekking tot de Lening, welke rechten en verplichtingen U heeft en wat U van Build kunt verwachten. Als een bepaling uit deze Algemene Voorwaarden tegenstrijdig is met een bepaling uit de Leningovereenkomst, kunt U de bepaling uit deze Algemene Voorwaarden buiten beschouwing laten.

B. DEFINITIES

In deze Algemene Voorwaarden bepaalde woorden met een hoofdletter geschreven. Deze woorden staan hieronder opgesomd met de bijbehorende betekenis.

Aandeel	Heeft de betekenis zoals opgenomen in paragraaf C.7.6.
Algemene Voorwaarden	Deze algemene voorwaarden van Build, zoals gewijzigd en/of aangevuld van tijd tot tijd.
Annuleringskosten	De annuleringskosten bedragen 1,0% berekend over de hoofdsom van de Lening en berekend op de manier zoals beschreven in paragraaf C.4.3.
Bereidstellingsprovisie	De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,2% per (gehele) maand berekend over de hoofdsom van de Lening.
Bindend Aanbod	Het bindend aanbod dat Build U doet of heeft gedaan voor een Lening volgend op een Indicatief Aanbod waarin de definitieve voorwaarden van de Lening zijn opgenomen.
BKR	Stichting Bureau Krediet Registratie.
Borgsteller	De natuurlijke persoon die zich verbindt om de verplichtingen van de Leningnemer uit hoofde van de Leningovereenkomst na te komen, indien de Leningnemer deze verplichtingen niet (tijdig) nakomt.
Borgstelling	Elke akte van borgtocht waarin een Borgsteller zich jegens Build verbindt om de verplichtingen van de Leningnemer uit hoofde van de Leningovereenkomst na te komen, indien de Leningnemer deze verplichtingen niet (tijdig) nakomt.
Build of wij	Build Finance II B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98991086 en haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
Combinatiepanden	Een combinatie van Residentieel Onroerend Goed en Commercieel Onroerend Goed die deel uitmaken van hetzelfde gebouw of complex en die, al dan niet via gezamenlijk eigendom of het lidmaatschap van een VvE, onlosmakelijk met elkaar samenhangen.
Commercieel Onroerend Goed	Objecten die niet onlosmakelijk verbonden zijn met het Residentieel Onroerend Goed en die bestemd zijn voor niet-residentiële doeleinden, zoals kantoor-, winkel- en/of bedrijfsruimte.
DSCR	De debt service coverage ratio; de ratio berekent volgens de formule in paragraaf C.2.3.
Financieringsratio's	De DSCR, ICR en Loan to Value.
Huurinkomsten	De laagste van de WWS-puntenhuur, markthuur en contracthuur zoals vastgesteld in het Taxatierapport.
Hypotheekakte	Elke akte waarmee U een Hypotheekrecht aan Build geeft tot zekerheid van de betaling van de Schuld.
Hypotheekrecht	Elk zekerheidsrecht op het Onroerend Goed ten gunste van Build, gevestigd bij het passeren van een notariële akte.
ICR	De ratio berekent volgens de formule in paragraaf C.2.3.

Indicatief Aanbod	Een indicatieve offerte dat Build U doet of heeft gedaan waarin de voorlopige voorwaarden van de te verstrekken lening staan beschreven onder voorbehoud van definitieve goedkeuring en klantacceptatie.
Kwartaalvariabel rentepercentage	Het rentepercentage dat U betaalt op de Lening na afloop van Uw rentevastperiode als er geen rente voor een nieuwe rentevastperiode beschikbaar is. Dit rentepercentage bestaat uit het 3-maands Euribor tarief op de laatste werkdag van ieder kalenderkwartaal met een minimum van 0% vermeerderd met een vaste Opslag die in Uw Leningovereenkomst staat vermeld.
Lening	De lening die Build aan U heeft verstrekt op grond van de Leningovereenkomst (inclusief het ongetrokken bouwdepot).
Leningdocumenten	De Leningovereenkomst, deze Algemene Voorwaarden, elke Hypotheekakte, elke Pandakte en elk ander document waarmee afspraken in verband met de Lening zijn of worden gemaakt tussen U en Build.
Leningovereenkomst	Het Bindend Aanbod dat door U en Build is ondertekend en op basis waarvan U een Lening krijgt of hebt gekregen waar deze Algemene Voorwaarden op van toepassing zijn.
Loan to Value	Het percentage berekent volgens de formule in paragraaf C.2.3.
Marktwaarde	De marktwaarde verhuurde staat zoals vastgesteld in het Taxatierapport of in geval van Onroerend goed dat <6 maanden geleden is aangekocht, de laagste van de marktwaarde verhuurde staat en de aankoopprijs (exclusief belastingen).
Onderpand	Elk Onroerend Goed, elke Verpande Vordering en elke Verpande Zaak.
Onafhankelijke Derde	Een persoon of entiteit die geen persoonlijke of directe financiële belangen deelt met de leningnemer buiten een gebruikelijke zakelijke relatie.
Onroerend Goed	Elk Residentieel Onroerend Goed, Combinatiepand, Commercieel Onroerend Goed of ander onroerend goed waarop een Hypotheekrecht is of wordt gevestigd als zekerheid voor Uw Lening.
Opeisingsgrond	Elke situatie zoals beschreven in paragraaf D.6.
Opslag	Het percentage dat in de Leningovereenkomst staat vermeld en dat gebruikt wordt om het Kwartaalvariabel rentepercentage vast te stellen.
Pandakte	Elke akte waarmee U een Pandrecht aan Build geeft.
Recreatiewoning	Een tot bewoning bestemd gebouw dat gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein en/of bestemd is voor bewoning gedurende de vakantie en niet permanent bewoond mag worden.
Pandrecht	Ieder zekerheidsrecht op vorderingen of roerende zaken ten gunste van Build tot zekerheid voor de betaling van de Schuld.
Rentegarantie	De garantie van Build dat wanneer U aan de voorwaarden genoemd in paragraaf C.1.2 voldoet, Build het definitieve rentepercentage in het Bindend Aanbod baseert op de Rentetabel.
Rentetabel	De rentetabel die U van Build heeft ontvangen als bijlage bij het Indicatief Aanbod (inclusief eventuele van toepassing zijnde opslagen).
Residentieel Onroerend Goed	Onroerend goed dat bestemd is voor permanente bewoning als hoofdverblijf van de huurder(s) en Short-stay woningen.
Schuld	Het totale uitstaande bedrag dat U aan Build moet betalen in verband met de Leningovereenkomst. Dat bedrag bestaat uit:

	<ul style="list-style-type: none"> a) de uitstaande hoofdsom; b) alle soorten rente en provisies; c) kosten en vergoedingen; d) voorgesloten bedragen of namens U gedane betalingen; en e) al het overige dat U aan Build moet betalen in verband met de Leningovereenkomst.
Short-stay	Residentieel Onroerend Goed dat verhuurd wordt voor tijdelijke bewoning van maximaal 6 maanden.
Taxatierapport	Een taxatierapport met betrekking tot het Onroerend Goed dat voldoet aan de eisen van Build en door Build is geaccepteerd.
U	<ul style="list-style-type: none"> a) iedere persoon en/of entiteit die een aanvraag doet voor de Lening; b) iedere persoon en/of entiteit waarmee Build de Leningovereenkomst heeft gesloten. Als er meerdere personen of entiteiten de Lening aanvragen of de Leningovereenkomst afsluiten, wordt met deze woorden al die personen en/of entiteiten zowel samen als apart bedoeld; en c) iedere Borgsteller, <p>en al diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzonder titel.</p>
UBO	De uiteindelijk belanghebbende(n) van Uw onderneming (<i>Ultimate Beneficial Owner</i>).
Verbouwing	Verbeteringen aan het Onderpand waarvoor een bouwdepot beschikbaar wordt gesteld.
Verhaalsvordering	Heeft de betekenis zoals opgenomen in paragrafen C.7.6 en C.7.7.
Verpande Vorderingen	Elke vordering waarop een Pandrecht is of wordt gevestigd tot zekerheid voor de betaling van de Schuld zoals beschreven in paragraaf F.3.1.
Verpande Zaken	Elke roerende zaak waarop een Pandrecht is of wordt gevestigd tot zekerheid voor de betaling van de Schuld zoals beschreven in paragraaf F.3.1.
Verstrekkingsnorm	De waarden waar de Financieringsratio's op moment van verstrekking van de Lening aan moeten voldoen.
VvE	Vereniging van Eigenaren van een Onroerend Goed.
Website	www.build-finance.com .
(Woon)eenheid	Elke (woon)ruimte binnen het Onroerend Goed die individueel verhuurd wordt.
Zekerheidsrechten	Elk Hypotheekrecht en/of elk Pandrecht.

De titels van de paragrafen en artikelen in deze Algemene Voorwaarden zijn uitsluitend opgenomen ten behoeve van de overzichtelijkheid, maar dienen niet voor de uitleg van deze Algemene Voorwaarden

C. ALGEMEEN

1. Totstandkoming Leningovereenkomst

Indicatief Aanbod

- 1.1 Aan het Indicatief Aanbod kunnen geen rechten worden ontleend.
- 1.2 In het Indicatief Aanbod kunt U optioneel een Rentegarantie kiezen. Als U kiest voor een Rentegarantie dan dient de Rentetabel op dagtekening van het Indicatief Aanbod als grondslag voor het definitieve rentepercentage indien wij U een Bindend Aanbod kunnen doen en u aan de volgende voorwaarden heeft voldaan:
 - a) U heeft het Indicatief Aanbod binnen één (1) week ondertekend en geretourneerd aan Build;
 - b) U heeft binnen zes (6) weken vanaf dagtekening van het Indicatief Aanbod alle gevraagde (bewijs)stukken en documenten aangeleverd aan Build;
 - c) U heeft geen wijzigingen in Uw aanvraag doorgevoerd voor wat betreft de Leningnemers, de hoofdsom van de Lening, het aantal Onderpanden en de gekozen rentevastperiode.

Bindend Aanbod

- 1.3 Build kan U uitsluitend een Bindend Aanbod doen als U aan onze krediet- en klantacceptatievoorwaarden voldoet. In een Bindend Aanbod staan de definitieve voorwaarden van de Lening beschreven, waaronder het definitieve rentepercentage. Deze voorwaarden kunnen afwijken van het Indicatief Aanbod.
- 1.4 Zodra U het Bindend Aanbod heeft ondertekend en het tijdig door Build is ontvangen, komt de Leningovereenkomst tot stand en daarmee ontstaat er een rechtsverhouding tussen U en Build. Als na de totstandkoming van de Leningovereenkomst, maar voor opname van de Lening, blijkt dat de door U verstrekte informatie onjuist of onvolledig is, dat relevante informatie niet is gedeeld of dat U niet aan de voorwaarden voor opname van de Lening voldoet of kunt voldoen, bent U Annuleringskosten verschuldigd en vervalt het Bindend Aanbod.
- 1.5 Als U en Build na de totstandkoming van de Leningovereenkomst andere afspraken maken over een bepaald onderdeel van de Leningovereenkomst, ontstaat er geen nieuwe Leningovereenkomst maar wordt de betreffende Leningovereenkomst gewijzigd.
- 1.6 Als U een document met een digitale handtekening ondertekend, dan doet U dat alleen wanneer U de gebruikte methode van ondertekening voldoende betrouwbaar vindt. We komen daarom hierbij overeen dat elke gebruikte methode voor digitale ondertekening voldoende betrouwbaar is.

2. Financieringsratio's

- 2.1 Tijdens de looptijd van Uw Lening gelden de Financieringsratio's (DSCR, ICR per (Woon)eenheid en Loan to Value) die in Uw Leningovereenkomst staan. Bij het verstrekken van de Lening kan Build striktere Verstrekkingnormen hanteren dan tijdens de looptijd van Uw Lening.
- 2.2 De Financieringsratio's worden berekend op de volgende momenten:
 - a) bij verstrekking van de Lening;
 - b) op elk ander moment als Build reden heeft om te denken dat U de Financieringsratio's mogelijk niet meer haalt of dat anderszins nodig acht.

- 2.3 De Financieringsratio's worden als volgt berekend:
- a) $DSCR = (\text{Huurinkomsten} - \text{erfpachtcanon}) / (\text{rentelasten} + \text{aflossingen});$
 - b) $ICR = (\text{Huurinkomsten} - \text{erfpachtcanon}) / \text{rentelasten};$
 - c) $ICR \text{ per (Woon)eenheid} = (\text{markthuur} - \text{erfpachtcanon}) / \text{rentelasten};$ en
 - d) $\text{Loan to Value} = \text{uitstaande Schuld} / \text{Marktwaaarde onderpand}.$

3. Betalingen

- 3.1 Vanaf het moment dat het bedrag van Uw Lening door de notaris is ontvangen moet U iedere maand de overeengekomen rente en aflossing betalen op de 25e dag van de maand, met ingang van de maand vermeld in paragraaf D.3. U moet dit doen zonder inhoudingen en zonder te verrekenen.
- 3.2 Deze betalingen en andere kosten die U op basis van de Leningdocumenten verschuldigd bent vinden in principe plaats via een automatische incasso van een vaste tegenrekening op Uw naam. Hiervoor wordt voorafgaand aan de ingangsdatum van de Lening toestemming aan U gevraagd. Build berekent maandelijks de verschuldigde rente en aflossing en voert de automatische incasso uit. Eventuele rentewijzigingen worden automatisch in dit proces verwerkt.
- 3.3 U moet ervoor zorgen dat er voldoende geld op de vaste tegenrekening staat zodat de betalingen kunnen worden afgeschreven.
- 3.4 Als U een bedrag moet betalen op een dag die geen werkdag is, dan moet U dat bedrag uiterlijk op de eerstvolgende werkdag betalen.
- 3.5 Uw betalingen worden in de volgende volgorde gebruikt:
- a) als eerste voor de kosten aan derden die als eerste zijn opgekomen, vervolgens de kosten en vergoedingen aan Build die als eerste zijn opgekomen, vervolgens het rentebedrag dat als eerste is opgekomen, vervolgens de kosten aan derden die als tweede zijn opgekomen, vervolgens de vergoedingen aan Build die als tweede zijn opgekomen, vervolgens de het rentebedrag dat als tweede is opgekomen enzovoorts;
 - b) ten slotte wordt het restant van Uw betaling gebruikt om de hoofdsom van Uw Lening af te lossen.
- 3.6 Heeft U een betaling gedaan, maar is dit op basis van de bovenstaande volgorde onvoldoende om uw maandelijks rente en aflosverplichtingen voor die maand te voldoen? Dan krijgt die niet-betaalde rente en/of aflosverplichting dezelfde datum als de datum waarop het verschuldigde bedrag ontstond dat in overeenstemming met de volgorde in paragraaf C.3.5 als eerste is betaald (bijvoorbeeld kosten aan derden) met Uw betreffende betaling.
- 3.7 Alle door de U in verband met de Leningdocumenten aan Build te betalen bedragen zullen worden berekend en worden voldaan zonder inhouding of aftrek van, of in verband met, belasting, tenzij de wet een belastingaftrek vereist, in welk geval het te betalen bedrag zodanig zal worden verhoogd dat na die belastingaftrek het door de Build te ontvangen bedrag gelijk is aan het bedrag Build ontvangen zou hebben indien die belastingaftrek niet zou zijn vereist.

4. Kostenvergoedingen

Algemene kosten

- 4.1 Bij het aangaan van een Lening, moet U rekening houden met de volgende mogelijke kosten:
- a) behandelingskosten zoals beschreven in de Leningovereenkomst;
 - b) kosten verbonden aan wijziging van de Lening zoals overeengekomen met Build;
 - c) taxatiekosten van het Onroerend Goed;
 - d) kosten voor de vestiging van Zekerheidsrechten;

- e) kosten voor het niet tijdig betalen van de maandelijkse rente- en aflossing;
- f) kosten voor het vervroegd aflossen van de Lening;
- g) kosten die Build maakt voor de uitoefening van de Zekerheidsrechten;
- h) kosten die Build maakt indien U Uw verplichtingen niet nakomt onder de Leningdocumenten;
- i) kosten die Build maakt in verband met de uitoefening van haar rechten onder de Leningdocumenten, zoals incassokosten, deurwaarderskosten, kosten van rechtsbijstand en taxatiekosten;
- j) kosten die Build nodig acht om de waarde van het Onroerend Goed te herstellen;
- k) alle andere kosten die Build maakt en die te maken hebben met de Lening en het Onderpand.

Build kan – naast deze algemene kosten – ook extra kosten in rekening brengen. Een uitgewerkt overzicht van de kosten vindt U op de Website of kunt U opvragen bij Build. Als Build namens U een bedrag betaalt, dan moet U dat bedrag vergoeden. Bijvoorbeeld wanneer Build Uw verzekeringspremies, belastingen of VvE-bijdrage betaalt.

Uitstel Lening

- 4.2 U kunt Build verzoeken om de uiterste opnamedatum met maximaal 60 dagen te verlengen. Als Build akkoord gaat met Uw verzoek om uitstel van de ingangsdatum van Uw Lening zoals opgenomen in paragraaf D.1, bent U Bereidstellingsprovisie verschuldigd. Ook kan Build kosten die Build maakt voor het uitstellen bij U in rekening brengen.

Annulering Lening

- 4.3 Als U de Lening niet uiterlijk op de overeengekomen datum opneemt, bent U de volgende vergoeding verschuldigd: de door Build gemaakte kosten, met een minimum van 1% van de in de Leningovereenkomst overeengekomen hoofdsom van de Lening..

Niet-tijdige betaling

- 4.4 Als U niet of niet op tijd een verschuldigd bedrag (rente, aflossing of kosten) betaalt, kan Build extra kosten en extra rente in rekening brengen. Build brengt administratiekosten in rekening voor iedere gemiste maandelijkse incasso. Build hoeft U niet in gebreke te stellen of op andere te wijze te informeren voordat deze kosten in rekening kunnen worden gebracht.

Build geeft U dertig (30) dagen de tijd om alsnog aan Uw betalingsverplichting te voldoen. Als U de betalingsachterstand niet binnen dertig (30) dagen heeft ingelopen dan geldt het volgende:

- a) U vergoedt Build voor de kosten die Build maakt om de betalingsachterstand op te lossen. De hoogte van deze kosten kunt U opvragen bij Build;
- b) U betaalt de extra rente over het bedrag dat U niet betaalt;
- c) de extra rente bedraagt 8% (op jaarbasis); en
- d) de extra rente is verschuldigd vanaf het moment dat de achterstand in betaling is opgetreden.

Gedeeltelijke verkoop Onroerend Goed

- 4.5 Bij gedeeltelijke verkoop van het Onroerend Goed bent U – naast een mogelijke aflosvergoeding en een vergoeding van het renteverlies zoals omschreven in paragrafen D.4.5 en D.4.6 – behandelingskosten verschuldigd. De hoogte van deze kosten kunt U opvragen bij Build.

5. Uw informatieverplichtingen

- 5.1 U moet Build direct informeren over alles wat voor Build relevant kan zijn in verband met uzelf, Uw onderneming, Uw vertegenwoordiger(s), de UBO's, de Lening, het Onderpand, de Borgsteller(s) en de Zekerheidsrechten. U moet Build in ieder geval laten weten als:
- Uw persoonlijke gegevens of correspondentiegegevens wijzigen;
 - er iets gebeurt dat tot een Opeisingsgrond kan leiden;
 - er een Opeisingsgrond zich heeft voorgedaan;
 - Uw financiële positie, en/of de financiële positie van Borgsteller(s), zodanig verslechtert dat de terugbetaling van de Schuld in gevaar kan komen;
 - indien van toepassing, de financiële positie van de groep waar U onderdeel van bent zodanig verslechtert dat de terugbetaling van de Schuld in gevaar kan komen;
 - U vermoedt dat U de overeengekomen Financieringsratio's niet haalt;
 - het Onderpand en/of de Zekerheidsrechten (mogelijk) minder waard worden;
 - U bekend raakt met een (dreigende) gerechtelijke procedure tegen U of een groepsvennootschap, indien van toepassing, inclusief – voor zover relevant – een procedure ter bewerkstelling van een echtscheiding of een beëindiging van een geregistreerd partnerschap;
 - een huurovereenkomst met betrekking tot het Onroerend Goed wordt gewijzigd of beëindigd;
 - een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot het Onroerend Goed wordt gesloten;
 - een huurder voor de vaststelling van zijn of haar betalingsverplichting een verzoek doet aan een huurcommissie, rechtbank of ander bevoegd college en ook als een dergelijke instantie een besluit op grond van het verzoek heeft genomen;
 - indien een huurder of een derde een verzoek of handeling verricht die kan leiden tot een wijziging in de huurder/verhuurder verhouding;
 - indien een gemeente of andere bevoegde overheidsinstantie een voor de verhuur van het Onroerend Goed vereiste vergunning, ontheffing of toestemming intrekt, schorst of wijzigt, en als gevolg daarvan de verhuur van het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk niet langer is toegestaan dan wel niet voldoet aan toepasselijke wet- en regelgeving
 - de verzekeraar van de opstalverzekering van het Onroerend Goed de verzekering beëindigt of de voorwaarden ervan wijzigt;
 - een van de omstandigheden genoemd in paragraaf C.9.3 van toepassing is op een VvE; of
 - als het energielabel van één van de gefinancierde onderpanden wijzigt.
- 5.2 Build kan U te allen tijde vragen om informatie, waaronder:
- Uw jaarstukken en, indien van toepassing, Uw geconsolideerde jaarstukken, bestaande uit een winst- en verliesrekening, kasstroomoverzicht en balans;
 - Uw kwartaalcijfers en, indien van toepassing, Uw geconsolideerde kwartaalcijfers;
 - Uw belastingaangiftes;
 - Uw bankafschriften van de rekeningen waar de huurinkomsten op binnenkomen en waarvan de kosten voor het Onroerend Goed vanaf gaan;
 - informatie in verband met de herbeoordeling van Uw Lening;
 - informatie in verband met de herbeoordeling van U in het kader van het klantonderzoek van Build;
 - gegevens van de huurders van het Onroerend Goed, inclusief de individuele huurovereenkomsten, met uitzondering van persoonsgegevens;
 - nadat zich een Opeisingsgrond heeft voorgedaan, gegevens van de huurders van het Onroerend Goed, inclusief de individuele huurovereenkomsten met de relevante persoonsgegevens;
 - gegevens van de verzekeringen met betrekking tot het Onroerend Goed, inclusief informatie waaruit blijkt dat U de verzekeringspremies heeft betaald;
 - informatie vereist in verband met de verplichtingen van Build onder de huidige wet- en regelgeving;
 - alle andere informatie die Build nodig heeft om te beoordelen of U aan Uw verplichtingen onder de Leningdocumenten voldoet; en

- l) alle door Build gevraagde informatie betreffende Uw status als niet-consument, zowel voorafgaand aan de Lening als gedurende de looptijd van de Lening.
- 5.3 Uw jaarstukken dienen, indien van toepassing, voorzien te zijn van een goedkeurende verklaring door Uw accountant. Build kan nadere voorwaarden stellen waaraan Uw jaarstukken moeten voldoen.
- 5.4 Uw jaarrekening dient op dezelfde wijze te worden opgesteld als de vorige jaarrekening die U aan Build heeft verstrekt. In ieder geval dient dezelfde rekenmethode en waarderingsgrondslagen te worden gehanteerd. Als hiervan wordt afgeweken, moet U dit aan Build melden.

6. Uw overige verplichtingen

Instructies Build

- 6.1 Op verzoek van Build bent U verplicht om mee te werken aan de instructies van Build. Deze instructies kunnen in ieder geval worden gegeven in verband met het volgende:
 - a) een herbeoordeling zoals beschreven in paragraaf D.5;
 - b) de uitoefening van de rechten van Build onder de Leningdocumenten;
 - c) de vestiging en het behoud van de Zekerheidsrechten; en
 - d) het behoud van de waarde van het Onderpand.
- 6.2 Als Build U verzoekt om informatie rechtstreeks aan te leveren bij een door Build ingeschakelde organisatie, dient U hieraan mee te werken.
- 6.3 U mag niets doen of nalaten dat een nadelig effect kan hebben op de rechten van Build onder de Leningdocumenten.

Verzekeringen

- 6.4 U dient op Uw kosten gedurende de looptijd van de Lening een opstalverzekering te hebben voor het Onroerend Goed die voor Build acceptabel is. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:
 - a) de opstalverzekering dekt ten minste de herbouwwaarde van het Onroerend Goed;
 - b) de opstalverzekering dekt schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag;
 - c) de verzekeringen zijn afgesloten bij een verzekeraar die in Nederland verzekeringen mag aanbieden;
 - d) de verzekeringen mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build worden veranderd of beëindigd;
 - e) eventuele maatregelen van de verzekeraar van het Onroerend Goed worden opgevolgd.
- 6.5 U moet ervoor zorgen dat de verzekeringspremies op tijd worden betaald en dat U zich aan de overige voorwaarden van de verzekering houdt. Als U niet tijdig betaalt, kan Build de betaling van de betreffende premie(s) overnemen. Ook mag Build namens U een nieuwe verzekering afsluiten als Build dat nodig vindt. De kosten hiervan brengt Build bij U in rekening.
- 6.6 Schade aan het Onroerend Goed of een aansprakelijkstelling meldt U zo snel mogelijk aan de verzekeraar en aan Build. Als de verzekeraar een bedrag in verband daarmee uitkeert, dan keert de verzekeraar het bedrag uit aan Build. Een voorstel voor afhandeling van de schade of aansprakelijkheid vindt plaats in overleg met Build. Als Build akkoord is met Uw voorstel, keert Build het verzekeringsbedrag uit conform het overeengekomen voorstel.

Onroerend Goed

- 6.7 Met betrekking tot het Onroerend Goed neemt U de volgende verplichtingen op U:
- a) U voert minimaal jaarlijks een inspectie van het Onroerend Goed uit om te beoordelen of deze naar behoren wordt onderhouden; als een 'goed huisvader'. Indien van de jaarlijkse inspectie een rapportage beschikbaar is, deelt U die met Build;
 - b) schade aan het Onroerend Goed wordt zo snel mogelijk hersteld;
 - c) (materiële) gebreken aan het Onroerend Goed meldt U direct aan Build;
 - d) U mag niet het Onderpand veranderen waardoor naar de mening van Build de waarde van het Onroerend Goed vermindert of kan verminderen. U mag bijvoorbeeld niet het Onderpand afbreken, afgraven, vergraven of verplaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
 - e) U mag het Onroerend Goed niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build verbouwen indien het een materiële verbouwing betreft en/of als het gevolg van de verbouwing het Onroerend Goed langer dan één (1) maand geen huurinkomsten genereert;
 - f) U geeft Build of iemand door Build aangewezen op eerste verzoek toegang tot het Onroerend Goed;
 - g) U mag het Onroerend Goed niet verdelen of splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met andere onroerende zaken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
 - h) als de splitsing van een appartementsrecht ophoudt te bestaan, zorgt U ervoor dat het eigendom van het betreffende gebouw gescheiden en gedeeld wordt;
 - i) U mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build beschikken over (een deel van) het Onroerend Goed door middel van onder andere verkoop, ruilen, schenking, afstand doen, overdracht, geheel of gedeeltelijk met erfdienstbaarheden of verdere hypotheek bezwaren of het bezwaren met, of ontdoen van, enig ander beperkt recht of belasting met, of ontdoen van, een kwalitatieve verplichting;
 - j) U mag het Onroerend Goed niet verhuren op een andere wijze dan overeen is gekomen met Build en/of onder de Leningdocumenten;
 - k) U mag geen afstand doen van rechten die behoren tot het Onroerend Goed; en
 - l) U voldoet aan alle ter zake het Onroerend Goed toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften.

Erfpacht en recht van opstal

- 6.8 Als het Onroerend Goed niet op eigen grond staat, maar op de grond van iemand anders, dan is er sprake van een erfpacht of een recht van opstal om de grond te mogen gebruiken. U moet altijd al Uw verplichtingen die te maken hebben met een recht van erfpacht of opstal nakomen. Daaronder valt bijvoorbeeld de verplichting tot betaling van een vergoeding voor het recht van erfpacht of opstal. Op verzoek van Build moet U aan Build kunnen aantonen dat U deze vergoeding heeft betaald.
- 6.9 U mag niet meewerken aan wijziging van de rechten en verplichtingen die met de erfpacht of opstal te maken hebben, zonder dat Build daar vooraf toestemming voor heeft gegeven. U mag het recht van erfpacht of opstal ook niet opzeggen of op een andere manier beëindigen of laten eindigen, zonder dat Build daar vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.

7. Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 7.1 Als U samen een Lening aangaat, is het voldoende dat Build één (1) van U informeert. Build mag er dan vanuit gaan dat diegene de informatie doorgeeft aan de anderen met wie U samen de Lening bent aangegaan.
- 7.2 Als U samen een Lening aangaat, is het voldoende dat één (1) van U een opdracht geeft of Build informeert over iets met betrekking tot de Lening. Build mag er dan vanuit gaan dat diegene dat ook doet namens de anderen met wie U samen de Lening bent aangegaan.

- 7.3 Als U samen met één (1) of meerdere (rechts)personen de Lening aangaat, is ieder van U afzonderlijk verantwoordelijk voor de terugbetaling van de gehele Lening, oftewel U bent hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat Build ieder van U afzonderlijk kan aanspreken voor de gehele Schuld.
- 7.4 Als sprake is van een Opeisingsgrond, mag Build besluiten slechts één (1) van U aan te spreken of alleen het gedeelte van de Lening bij deze persoon/entiteit op te eisen. In dat geval behouden de andere personen/entiteiten het restant van de Lening.
- 7.5 U doet hierbij allen afstand van alle rechten en verweermiddelen die U als hoofdelijk aansprakelijke heeft. Titel 14 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op deze paragraaf C.7
Als de verplichting tot het (terug)betalen van de Lening, rente en overige kosten van (één (1) van) U overgaat op meerdere (rechts)personen, zijn al die (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk.

Regres en subrogatie

- 7.6 Ieder van U heeft in Uw onderlinge verhouding een bepaald aandeel in de Schuld ten opzichte van Build, (hierna Aandeel). Als één (1) van U aan Build meer betaalt dan zijn of haar Aandeel, vindt er geen subrogatie plaats en ontstaat er geen wettelijke regresvordering. U krijgt in dat geval wel een vordering ter grootte van Uw Aandeel op de andere leningnemer(s) (hierna Verhaalsvordering). Het bedrag van Uw Verhaalsvordering is nooit meer dan het bedrag dat U heeft betaald aan Build dat meer is dan Uw Aandeel.
- 7.7 Voor de Verhaalsvordering geldt dat:
- deze op de datum van de Leningovereenkomst als een bestaande vordering ontstaat maar pas betaald mag worden als (i) één (1) van U meer aan Build heeft betaald dan zijn of haar Aandeel en (ii) de Schuld volledig en onherroepelijk is betaald;
 - deze achtergesteld bij alle vorderingen van Build op ieder van U ontstaat;
 - U op geen enkele manier een Verhaalsvordering mag voldoen of betaling daarop in ontvangst mag nemen totdat de Schuld volledig en onherroepelijk is betaald; en
 - U hierbij een volmacht aan Build geeft om afstand van elke Verhaalsvordering te doen op het moment dat Build dat nodig vindt om de positie van Build te beschermen.

8. Volmacht

- 8.1 Door ondertekening van de Leningovereenkomst geeft U een volmacht aan Build om alles te doen wat U op grond van de Leningdocumenten moet doen, zodat Build namens U alles kan doen wat U zelf moet doen. Hiervoor geldt dat:
- de volmacht onvoorwaardelijk en onherroepelijk is. U kunt de volmacht dus niet intrekken;
 - de volmacht eindigt automatisch zodra alle Schulden in verband met de Leningovereenkomst zijn betaald en er ook geen nieuwe Schulden kunnen ontstaan;
 - Build heeft het recht van substitutie en kan dus deze volmacht doorgeven aan een derde. Deze derde kan dan ook namens U doen wat U op grond van de Leningdocumenten moet doen; en
 - Build namens U met zichzelf kan handelen.
- 8.2 U blijft zelf ook verplicht alles te doen wat U op grond van de Leningdocumenten moet doen. Dit verandert niet, omdat U aan Build een volmacht heeft verleend.

9. Rechten van Build

- 9.1 Build behoudt zich te allen tijde het recht voor om het beleid ten aanzien van klanten en leningen aan te passen, aanvullend onderzoek te doen of nadere voorwaarden te stellen als daartoe aanleiding is. Aan het beleid kunnen geen rechten worden ontleend. Build kan besluiten om aanvragen niet te accepteren, ook

wanneer deze wel voldoen aan de gestelde normen. Anderzijds kan Build ook besluiten om een aanvraag te accepteren als deze afwijkt van de voorwaarden.

- 9.2 Onder de Leningdocumenten komt Build – onverminderd de andere rechten onder de Leningdocumenten – de volgende specifieke rechten toe:
- a) Build is gerechtigd voor Uw rekening en risico de erfpachtrechten te voldoen;
 - b) Build heeft het recht om te controleren of vast te stellen of aan de voorwaarden van gebruik van het Onroerend Goed wordt gehouden;
 - c) Build heeft het recht om alle maatregelen te nemen die Build nodig acht om de waarde van het Onroerend Goed te herstellen. De kosten hiervoor mag Build op U verhalen;
 - d) Build is gerechtigd voor Uw rekening en risico de bijdrage aan de VvE te voldoen; en
 - e) Als het Onroerend Goed onvoldoende wordt onderhouden, de VvE naar de mening van Build onvoldoende functioneert of de VvE niet de verplichte wettelijke reserves heeft, kan Build Uw stemrechten in de VvE uitoefenen. U verleent hiervoor hierbij een volmacht.
- 9.3 In de volgende situaties kan Build aanvullende maatregelen of eisen toepassen:
- a) De VvE heeft onvoldoende wettelijke reserves;
 - b) Indien de VvE geen meerjarenonderhoudsplan heeft en niet jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het Onroerend Goed reserveert.
- 9.4 Build kan nalaten haar rechten onder de Leningdocumenten af te dwingen of om nakoming te vragen van Uw verplichtingen onder de Leningdocumenten. Hiermee vervalt de betreffende verplichting niet. Build kan op een later moment besluiten om haar rechten alsnog uit te oefenen.
- 9.5 Build is op geen enkele wijze verplicht tot het verstrekken van verhogingen onder een Leningovereenkomst

D. LENING

1. Opname Lening

- 1.1 Binnen 90 dagen na de totstandkoming van de Leningovereenkomst dient U het bedrag van de Lening op te nemen. Het bedrag van de Lening wordt altijd via een notaris aan U verstrekt, met uitzondering van een eventueel bouwdepot. Het geld van de Lening stort Build enkele dagen voordat de Hypotheekakte door de notaris wordt gepasseerd bij de notaris op zijn derdengeldrekening. De Lening wordt uitbetaald nadat de Zekerheden als bedoeld in paragraaf F zijn gevestigd, is vastgesteld dat U Uw eigen middelen heeft ingebracht en dat U aan de overige voorwaarden genoemd in de Leningovereenkomst heeft voldaan.
- 1.2 Voor het gedeelte van de Lening waarvoor Combinatiepanden of Commercieel Onroerend Goed als Onderpand dient, worden één of meerdere separate leningdelen ingericht.

2. Looptijd Lening

- 2.1 De looptijd van de Lening wordt berekend vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de kalendermaand waarin de Lening is verstrekt. Als de Lening op de eerste dag van een kalendermaand wordt verstrekt, vangt de looptijd aan op die dag. De looptijd van de Lening staat per leningdeel, indien van toepassing, genoemd in de Leningovereenkomst. U moet de Schuld op de laatste dag van de looptijd van de Lening helemaal hebben terugbetaald.

3. Rente

Algemeen

- 3.1 U betaalt maandelijks achteraf op de 25e van de maand de overeengekomen rente. De rente wordt berekend over de openstaande hoofdsom van de Lening. De eerste incasso vindt altijd plaats in de maand nadat de Lening bij de notaris is gepasseerd. Hierdoor wijkt de rente van de eerste incasso in de meeste gevallen af.
- 3.2 Om het rentebedrag dat U moet betalen, te berekenen, rekent Build met 30 dagen in elke kalendermaand. Voor het kalenderjaar rekent Build met 360 dagen.
- 3.3 Uw rentevastperiode en rentepercentage blijven gedurende de looptijd van de rentevastperiode in beginsel hetzelfde. Het is niet mogelijk om tussentijds de rentevastperiode aan te passen. Een waardestijging van het Onroerend Goed en een dalende Loan to Value als gevolg van reguliere aflossingen hebben geen invloed op het rentepercentage van Uw Lening. Als er sprake is van een Opeisingsgrond, mag Build een hogere rente in rekening brengen zolang een Opeisingsgrond voortduurt. Als Build een hogere rente in rekening brengt, informeert Build U hierover.

Einde rentevastperiode

- 3.4 De eerste rentevastperiode staat vermeld in het Bindend Aanbod. Na afloop van de rentevastperiode geldt het Kwartaalvariabele rentepercentage tenzij Build ervoor kiest om U de keuze uit één of meerdere rentevastperioden met daarbij behoren de rentepercentages te bieden. Uiterlijk drie maanden voor afloop van de rentevastperiode zal Build U (i) aangeven dat de rentevastperiode eindigt en (ii) of Build U een nieuwe rentevastperiode kan aanbieden. Indien Build U een nieuwe rentevastperiode kan aanbieden, dan wordt de nieuwe rente uiterlijk drie maanden voor afloop van de rentevastperiode vastgesteld.

- 3.5 Indien U niet kiest uit één of meerdere rentevastperioden met de daarbij behorende rentepercentages voor zover aangeboden door Build, wordt de rente door Build vastgesteld op het rentepercentage dat behoort bij het Kwartaalvariabele rentepercentage. Build is niet verplicht een nieuwe rentevastperiode aan te bieden gedurende de periode dat het Kwartaalvariabele rentepercentage geldt.
- 3.6 Het Kwartaalvariabele rentepercentage wordt op de laatste werkdag van ieder kalenderkwartaal opnieuw door Build vastgesteld en geldt voor het daaropvolgende kwartaal. In het geval van een Kwartaalvariabele rentepercentage ontvangt U na het opnieuw vaststellen van het Kwartaalvariabele rentepercentage steeds achteraf een bevestiging van het nieuw vastgestelde Kwartaalvariabele rentepercentage. U ontvangt deze bevestiging uiterlijk 14 dagen na ingang van het nieuwe kalenderkwartaal.
- 3.7 Als het referentietarief niet is gepubliceerd op een dag waarop het rentetarief voor een rentebetalaalperiode moet worden vastgesteld, dan geldt het referentietarief dat als laatste is gepubliceerd. Build gebruikt Euribor als benchmark voor de rente die zij in rekening brengt bij U. Als gevolg van wijzigingen in regelgeving rondom benchmarks en ontwikkelingen in de markt, is Euribor op termijn mogelijk niet meer beschikbaar, representatief, geschikt, of mag deze op grond van regelgeving niet meer gebruikt worden in verband met de Lening. In een dergelijke situatie, of als Build deze situatie op korte termijn voorziet, mag Build een alternatieve benchmark aanwijzen. Build zal dan de aanpassingen in de akte doorvoeren die zij nodig of wenselijk acht om de alternatieve benchmark te kunnen toepassen. Build zal de schuldenaar informeren over een (voorgenomen) aanwijzing van een alternatieve benchmark en de gevolgen daarvan en daarbij een redelijke termijn hanteren. Build streeft ernaar eventuele verschillen tussen Euribor en de alternatieve benchmark te beperken. Build zal zich baseren op instructies of aanbevelingen vanuit centrale banken, toezichthouders, andere relevante autoriteiten en/of het marktgebruik. Het is mogelijk dat door de overgang naar de alternatieve benchmark en de ontwikkelingen van de alternatieve benchmark de rentelasten stijgen of dalen.

4. Aflossing: regulier, verplicht en vrijwillig

Regulier aflossen

- 4.1 Build hanteert twee (2) aflossingsvormen: lineaire aflossing en aflossingsvrij tot einddatum. Bij een lineair leningdeel lost U maandelijks een deel van de Lening af. Bij een aflossingsvrij tot einddatum leningdeel lost U gedurende de looptijd niets af, maar vindt de terugbetaling van de hoofdsom van dit leningdeel in één (1) keer plaats aan het eind van de looptijd van de Lening.
- 4.2 Na een verplichte- of vrijwillige aflossing past Build Uw bedrag aan maandelijkse aflossing en rente aan. Build informeert U hierover. Er vindt door een aflossing geen verkorting van de looptijd van de Lening plaats.

Verplicht aflossen

- 4.3 Build onderscheidt drie (3) verplichte aflossingsvormen:
- a) *Verkoop van het Onroerend Goed*
Als U (een gedeelte van) het Onroerend Goed verkoopt, dan bepaalt Build welk bedrag op de Lening afgelost moet worden. Build houdt hierbij rekening met de kwaliteit van het resterende Onroerend Goed en met de Financieringsratio's van uw Lening. Aan een aflossing als gevolg van een (gedeeltelijke) verkoop zijn kosten verbonden. Deze staan beschreven in paragraaf D.4.4 t/m D.4.8.
 - b) *Verlies of schade Onroerend Goed*
Bij verlies of schade van het Onroerend Goed waarbij de opstalverzekering schade vergoedt, dient U in principe het uitgekeerde bedrag te gebruiken om de Schuld af te lossen. Hiervoor worden geen kosten in

verband met mogelijk renteverlies in rekening gebracht. Build kan U ook toestemming geven om het uitgekeerde bedrag (deels) te gebruiken om de schade te herstellen.

c) *Financieringsratio's en Overige voorwaarden*

Indien U niet voldoet aan de Financieringsratio's en Overige voorwaarden uit de Leningovereenkomst kan Build een extra aflossing verplicht stellen. Aan deze extra aflossing zijn kosten verbonden. Deze staan beschreven in paragraaf D.4.4 t/m D.4.8.

Vrijwillig vervroegd aflossen

- 4.4 U mag altijd vervroegd aflossen op de Lening. Het minimumbedrag per aflossing is € 10.000. Als U vervroegd wilt aflossen, moet U Build uiterlijk dertig (30) dagen van tevoren hiervan op de hoogte stellen. U ontvangt van Build een overzicht van de te betalen vergoeding, indien van toepassing. Als U op de laatste dag van de rentevastperiode (een deel van) de Lening aflost, bent U geen vergoeding voor renteverlies verschuldigd aan Build.

Aflosvergoeding

- 4.5 Als U aflost (buiten reguliere aflossingen) op een deel van de Lening, betaalt U naast de vergoeding voor het renteverlies, ook een aflosvergoeding over dit deel van de Lening. Deze vergoeding bedraagt 3,0% in het eerste (1^e) jaar, 2,0% in het tweede (2^e) jaar en vanaf het derde (3^e) jaar bedraagt deze vergoeding 1%. U betaalt deze aflosvergoeding uitsluitend als de vergoeding van het renteverlies zoals beschreven in paragraaf D.4.6 en D.4.7 lager is. De aflosvergoeding is niet van toepassing bij overlijden van de Leningnemer indien de Leningnemer één natuurlijk persoon is die niet (mede) handelt voor een personenvennootschap of ander contractueel samenwerkingsverband.

Renteverlies

- 4.6 Standaard mag U bij vervroegde aflossing van de Lening ieder kalenderjaar 15% van de oorspronkelijke Lening aflossen zonder vergoeding voor het renteverlies. Als U meer vervroegd wilt aflossen, dan bent U over die aflossing een vergoeding voor het renteverlies verschuldigd. Voor de berekening van de vergoeding voor renteverlies zijn de volgende factoren van belang:
- de resterende termijn van Uw rentevastperiode; en
 - de actuele rentetarieven (inclusief eventuele opslagen) van de overeenkomende rentevastperiode, beschikbaar op de website van Build. Als er geen overeenkomende rentevastperiode beschikbaar is, wordt de dichtstbijzijnde kortere rentevastperiode gehanteerd.
- De vergoeding voor het renteverlies is niet van toepassing bij overlijden van de Leningnemer indien de Leningnemer één natuurlijk persoon is die niet (mede) handelt voor een personenvennootschap of ander contractueel samenwerkingsverband.
- 4.7 Als het rentepercentage van de hierboven onder b) genoemde rentevastperiode hoger is dan Uw huidige rentepercentage, betaalt U geen vergoeding voor het renteverlies. Wanneer het rentepercentage van de onder b) genoemde rentevastperiode lager is, dan vergoedt U het renteverlies tussen beide percentages over de resterende looptijd van de actuele rentevastperiode. Dit verschil wordt eerst contant gemaakt. De referentierente wordt vastgesteld op basis van de oorspronkelijke Loan to Value bij afsluiten van de Lening. Zie hieronder een voorbeeld van een vereenvoudigde berekening van de vergoeding.

Voorbeelden aflossing

STANDAARD	AFLOSSING IN JAAR 1		AFLOSSING IN JAAR 4	
Hoogte van de aflossing	15%	20%	15%	20%
Lening na aflossing	€ 3.400.000	€ 3.200.000	€ 3.400.000	€ 3.200.000
Oorspronkelijke lening	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 4.000.000

Oorspronkelijke rentevastperiode	5 jaar	5 jaar	5 jaar	5 jaar
Oorspronkelijke rentepercentage	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Resterende rentevastperiode	4 jaar	4 jaar	1 jaar	1 jaar
Referentie rentepercentage	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Renteverschil	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Aflosbedrag voor renteverlies	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
Contante waarde renteverlies	€ 0	€ 14.763	€ 0	€ 3.925
Aflosvergoeding	3,0%	3,0%	1,0%	1,0%
Aflosvergoeding in Euro's	€ 12.000	€ 12.000	€ 4.000	€ 4.000
Te betalen	€ 12.000	€ 14.763	€ 4.000	€ 4.000

Bij de aflossing van 15% is er geen aflosbedrag voor het renteverlies, omdat dit percentage onder de boeterentevrije aflossing van 15% per kalenderjaar valt. Bij de aflossing van 20% is het aflosbedrag 5% (20%-15%) van de oorspronkelijke Lening: € 200.000.

In alle scenario's bedraagt het renteverschil 2,0% per jaar (6,0% - 4,0%). De resterende rentevastperiode bedraagt 4 jaar (5 jaar - 1 jaar) en 1 jaar (5 - 4 jaar). De renteverliezen voor het renteverlies bedragen: € 200.000 * 2,00% * 4 jaar = € 16.000 en € 200.000 * 1,00% * 1 jaar = € 4.000.

Deze renteverliezen worden contant gemaakt met het referentie rentepercentage: € 14.763 en € 3.925. U moet dat bedrag betalen aan Build, tenzij de Aflosvergoeding in Euro's hoger is dan dit bedrag. Dan betaalt u uitsluitend de aflosvergoeding.

In bovenstaand voorbeeld is uitgegaan van een volledig aflossingsvrije Lening. In geval van een lineair leningdeel wordt gerekend met de gemiddelde rentelasten over één jaar.

Behandelingskosten

- 4.8 U bent voor elke vervroegde aflossing behandelingskosten verschuldigd. Een uitgewerkt overzicht van de kosten vindt U op de [Website](#).

5. Herbeoordeling

- 5.1 Gedurende de looptijd van Uw Lening kan Build periodiek herbeoordelingen uitvoeren om te beoordelen of Uw Lening nog voldoet aan de overeengekomen voorwaarden. De toetsing van de afgesproken Financieringsratio's vindt plaats op basis van de Marktwaaarde. Indien U het niet eens bent met deze Marktwaaarde, dan kunt U een ander recent taxatierapport aanleveren waarbij de waardepeildatum minder dan zes (6) maanden geleden is. Als Build dat taxatierapport accepteert, zal de Loan to Value berekend worden op basis van de marktwaaarde verhuurde staat uit dat Taxatierapport.
- 5.2 Als tijdens een herbeoordeling blijkt dat U niet voldoet aan de voorwaarden van de Leningdocumenten, stelt Build U hiervan op de hoogte. Build kan naar aanleiding hiervan maatregelen nemen, bijvoorbeeld:
- Uw huurders informeren over het Pandrecht en hen direct aan Build laten betalen;
 - verhogen van de rente;
 - extra kosten rekenen;
 - extra aflossing eisen; en
 - de Lening opzeggen en gehele of gedeeltelijke terugbetaling eisen en eventuele uitwinning van de Zekerheden.

- 5.3 Bij verlenging van de Lening of wijziging van de voorwaarden van de Leningovereenkomst, vindt taxatie plaats als het vorige rapport meer dan één (1) jaar oud is. Als Build dit nodig vindt, bijvoorbeeld in geval van onverwachte marktontwikkelingen, kan Build een actueel Taxatierapport opvragen. Het Taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden. De kosten van de taxatie zijn voor Uw rekening.
- 5.4 Een taxateur mag maximaal twee keer opeenvolgend een taxatie uitvoeren voor hetzelfde Onroerend Goed.

6. Opeising van de Lening

- 6.1 In een aantal gevallen kan Build de Lening opzeggen en eisen dat U (direct) overgaat tot volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de Lening. Tevens kan Build besluiten de resterende Lening niet of slechts beperkt uit te keren.
- 6.2 Deze maatregelen kunnen onder andere in de volgende situaties (Opeisingsgronden) worden toegepast:

Algemeen

- U heeft een betalingsachterstand van meer dan 30 dagen;
- U komt de voorwaarden van de Leningdocumenten niet of maar gedeeltelijk na;
- U handelt in strijd met de voorwaarden uit de Leningdocumenten;
- U voldoet niet aan de Financieringsratio's die U met Build bent overeengekomen;
- U heeft voorafgaand aan het sluiten van de Leningovereenkomst informatie achtergehouden of onjuist weergegeven, terwijl deze informatie wel belangrijk kan zijn voor Build;
- U heeft na het sluiten van de Leningovereenkomst informatie achtergehouden, of informatie onjuist weergegeven, terwijl deze informatie wel belangrijk kan zijn voor Build;
- wetgeving of de uitleg daarvan is gewijzigd, of een overheidsmaatregel is genomen die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de rechtsgeldigheid of afdwingbaarheid van de Leningdocumenten en/of de waarde van de Zekerheidsrechten, tenzij U en Build de Leningdocumenten zodanig aanpassen dat Build niet in een slechtere positie is dan voor de wijziging van de wetgeving, de uitleg daarvan of het nemen van de overheidsmaatregel;
- U handelt in strijd met wet- of regelgeving, zoals huurwetgeving, sanctiewetgeving, anti-witwaswetgeving en milieuwetgeving of er worden sancties op U van toepassing;
- Uw vertegenwoordigers of Uw UBO's handelen in strijd met sanctiewetgeving of anti-witwaswetgeving of er worden sancties op Uw vertegenwoordigers of Uw UBO's van toepassing;
- U, uw vertegenwoordigers of Uw UBO's voldoen niet meer aan de klantacceptatievereisten van Build;
- U besluit Uw onderneming geheel of gedeeltelijk te beëindigen, staken, verkopen, verhuren, vervreemden of ingrijpend te wijzigen;
- de UBO's wijzigen of de zeggenschap over U of over de activiteiten van Uw onderneming of praktijk wijzigt ingrijpend of er is een voornemen tot een dergelijke wijziging;
- U besluit Uw onderneming naar een ander land te verplaatsen;
- U wordt geschorst in de uitoefening van Uw beroep, ambt of functie of U wordt daaruit ontzet of ontslagen;
- een voor de uitoefening van Uw onderneming noodzakelijke bevoegdheid, vergunning of inschrijving vervalt of wordt U ontzegt of ontnomen;
- overige zaken die Build met U heeft afgesproken in Bijlage C van het Bindend Aanbod;

Indien U een natuurlijk persoon bent

- U bent overleden;
- De echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner van een Borgsteller heeft niet ingestemd met de verplichtingen onder de Leningdocumenten;
- U wordt handelingsonbekwaam;
- U vestigt zich in een ander land;
- Uw huwelijk of geregistreerd partnerschap wordt ontbonden;

- U geeft schriftelijk te kennen niet langer als professionele vastgoedbelegger te boek te staan maar dat U als consument moet worden aangemerkt, of als U in gebreke blijft bij het aanleveren van informatie aangaande uw classificatie als niet-consument, of als uit omstandigheden blijkt dat U als consument moet worden aangemerkt, zulks ter beoordeling van Build;

Indien U een maatschap, vof of commanditaire vennootschap bent

- het vennootschaps- of maatschapscontract wordt ontbonden of ingrijpend gewijzigd;
- toetreding van één (1) of meerdere maten of vennoten;
- uittreding van één (1) of meerdere maten of vennoten;

Indien U een rechtspersoon bent

- de vennootschappelijke structuur of rechtsvorm, of die van de groep waar U onderdeel van bent, wordt ingrijpend gewijzigd door fusie, splitsing, liquidatie, omzetting, overname of op een andere manier;
- er wordt besloten tot een ingrijpende wijziging van Uw statuten of reglementen;
- U handelt niet (meer) volgens Uw statutaire doel of U verliest rechtspersoonlijkheid;

Insolventie en verhaal

- U (of, indien van toepassing, een of meer van Uw maten of vennoten) vraagt surseance van betaling aan, doet een verzoek tot faillietverklaring, wordt failliet verklaard, biedt een akkoord binnen of buiten faillissement aan, vraagt een schuldsaneringsregeling aan of doet melding bij de belastingdienst (of vergelijkbare autoriteit) dat bepaalde schulden niet (meer) kunnen worden voldaan;
- Uw vermogen wordt onder bewind of beheer gesteld;
- er wordt beslag gelegd op (een deel van) het Onderpand of Uw vermogen, iemand oefent een retentierecht uit op het Onderpand of er wordt op een andere manier verhaal gezocht op het Onderpand en/of Uw vermogen;

Zekerheidsrechten

- een Zekerheidsrecht bestaat niet (meer);
- het Onderpand is sterk in waarde gedaald en er zijn geen aanvullende Zekerheidsrechten gevestigd;

Onroerend Goed

- het Onroerend Goed wordt gebruikt voor andere doeleinden dan is overeengekomen;
- het Onroerend Goed wordt gebruikt in strijd met de wet of de aanwijzingen van het bevoegd gezag worden niet opgevolgd;
- de huurcontracten gelieerd aan het Onroerend Goed voldoen niet meer aan de richtlijnen van het ROZ-model (Raad voor Onroerende Zaken);
- de Combinatiepanden en het Commercieel Onroerend Goed wordt verhuurd aan een entiteit die niet voldoet aan het Beleidskader Klantacceptatie van Build;
- de rechter verklaart het Onroerend Goed onbewoonbaar;
- U verdeelt of splitst het Onroerend Goed in appartementsrechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- er vindt aanwijzing tot onteigening, onbewoonbaarverklaring, plaatsing op een monumentenlijst, opnemng in ruilverkaveling, sloping of tenietgaan, of beschadiging van het Onroerend Goed of een deel ervan plaats;
- het Onroerend Goed wordt gekraakt;
- het Onroerend Goed wordt niet goed onderhouden;
- het Onroerend Goed is onvoldoende verzekerd of kan niet (langer) worden verzekerd;
- de noodregeling of het faillissement van de verzekeraar van de opstalverzekering van het Onroerend Goed wordt uitgesproken;

- een vergunning die nodig is om het Onroerend Goed te bouwen, verbouwen of gebruiken, ontbreekt, vervalt of wordt ingetrokken of er wordt in strijd met een dergelijke vergunning gehandeld;
- in geval van een appartementsrecht:
 - a) de regels van de splitsingsakte veranderen of gelden niet meer;
 - b) het appartementengebouw wordt geheel of gedeeltelijk gesloopt;
 - c) het appartementsrecht gaat geheel of gedeeltelijk teniet, eindigt of vervalt;
 - d) de VvE voldoet niet aan de wettelijke vereisten; of
 - e) de VvE geen meerjarenonderhoudsplan meer heeft of er wordt niet minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het Onroerend Goed gereserveerd voor onderhoud;
- in geval van de bouw of verbouwing van het Onroerend Goed:
 - a) de bouw of verbouwing stopt;
 - b) de bouw of verbouwing verloopt niet in het juiste tempo;
 - c) de bouw of verbouwing verloopt niet volgens het bouwplan; of
 - d) het bouwplan wordt aangepast;

Erfpacht

- U houdt zich niet aan de erfpachtvoorwaarden;
- de rechten en verplichtingen van het erfpachtrecht wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- U zegt de erfpacht op, of beëindigt de erfpacht op een andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- een erfpachtrecht, geheel of gedeeltelijk teniet, eindigt of vervalt;
- de erfpachtcanon is significant gestegen; of
- een erfpachtopinie is negatief voor financiering.

E. BOUWDEPOT

1. Algemeen

- 1.1 Build biedt U de mogelijkheid om een bouwdepot in te richten voor de financiering van een te verbouwen Onroerend Goed. Bij verstrekking van de Lening wordt niet het gehele bedrag uitgekeerd en wordt een deel ingehouden. Dit ingehouden deel van de Lening administreert Build als het bouwdepot.
- 1.2 Voor een Verbouwing geldt een standaard looptijd van zes (6) maanden met de mogelijkheid tot drie (3) maanden verlenging. U moet het verlengingsverzoek tijdig, uiterlijk twee (2) weken vóór het einde van de looptijd van het bouwdepot, indienen bij Build.
- 1.3 Build rekent kosten voor het inrichten en beheren van het bouwdepot. De actuele tarieven vindt U terug op de Website. Daarnaast betaalt U tijdens de looptijd van het bouwdepot maandelijks het overeengekomen bedrag aan rente en aflossing over de Lening.
- 1.4 Voor een dergelijk bouwdepot gelden de rente [en kosten] zoals beschreven in paragrafen E.1.3 en E.3.1

2. Uitbetaling

- 2.1 Over een tegoed uit het bouwdepot mag uitsluitend met toestemming van Build worden beschikt.
- 2.2 Betalingen uit het bouwdepot vinden uitsluitend plaats nadat Build een volledig ingevuld en ondertekend declaratieformulier van U heeft ontvangen, inclusief de (kopieën van) facturen en bewijsstukken van de uitgevoerde werkzaamheden, en nadat Build deze documenten heeft geaccordeerd. Build maakt het bedrag altijd direct over aan de partij die op de factuur staat.
- 2.3 Build keert de gelden uit het bouwdepot aan U uit met een maximum van de vooraf bij Build ingediende kostenopgave van de Verbouwing. De overige gelden in het bouwdepot keert Build aan U uit als de verbouwing conform de afspraken is uitgevoerd en de waarde schriftelijk is bevestigd door Taxateur
- 2.4 Als U een betalingsachterstand heeft van >30 dagen, doet Build geen betalingen uit het bouwdepot.

3. Rente

- 3.1 Over niet opgenomen gelden in het bouwdepot wordt door Build geen vergoeding verstrekt.

4. Beëindiging

- 4.1 Aan het einde van de looptijd van het bouwdepot sluit Build het bouwdepot. Indien U de niet opgenomen gelden van het bouwdepot wilt aflossen op de Lening, dan bent U geen aflosvergoeding of vergoeding voor het renteverlies verschuldigd.

F. ZEKERHEDEN

1. Algemeen, uitwinning en einde zekerheidsrecht

Algemeen

- 1.1 Als zekerheid dat U de Schuld aan Build terugbetaalt, geeft U een aantal Zekerheidsrechten aan Build. Dit zijn een Hypotheekrecht op het Onroerend Goed, een Pandrecht op alle huidige en toekomstige huurpenningen, vorderingen in verband met de opstalverzekering en roerende zaken die in gebruik zijn of worden gegeven bij de exploitatie van het Onroerend Goed, waaronder inboedel of meubilair, niet-gelijmde en niet-gespijkerde vloeren en raamdecoratie.

Positieve en negatieve verklaring

- 1.2 Als Build van mening is dat de zekerheden niet meer in reële verhouding staan tot Uw verplichtingen onder de Leningovereenkomst, kan Build aanvullende zekerheden vragen. Wanneer U niet de gevraagde aanvullende zekerheden vestigt, is er sprake van een Opeisingsgrond en kan Build de daarbij behorende maatregelen treffen zoals extra aflossing van de Lening eisen.

U mag het Onderpand niet geheel of gedeeltelijk verkopen, verder verpanden, bezwaren met een beperkt recht of op een andere manier vervreemden, tenzij Build daarvoor vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven.

Uitwinning

- 1.3 Als U Uw betalingsverplichtingen onder de Leningdocumenten niet nakomt, bijvoorbeeld omdat de Lening is opgeëist omdat er een Opeisingsgrond heeft plaatsgevonden, kan Build de Zekerheidsrechten uitwinnen. Build mag zelf bepalen hoe en in welke volgorde ze de Zekerheidsrechten uitwint. De opbrengst van de uitwinning zal Build gebruiken om Uw betalingsverplichtingen te voldoen. De volgorde waarin Build dat doet staat beschreven in paragraaf C.3.5.
- 1.4 Uitwinning van een Hypotheekrecht of een Pandrecht kan plaatsvinden doordat Build het Onderpand verkoopt. Build mag zich vervolgens verhalen op de opbrengst van deze verkoop ter hoogte van de Schuld aan Build. Als het gaat om de roerende zaken, bent U verplicht om die zaken aan Build (of iemand die Build daarvoor heeft aangewezen) te geven.
- 1.5 Build kan het Pandrecht op Verpande Vorderingen ook uitwinnen door mededeling te doen van het Pandrecht aan Uw huurder(s) dan wel Uw verzekeringsmaatschappij. Hierna is alleen Build bevoegd de huurbetalingen, dan wel verzekeringspenningen te innen en zullen de betreffende bedragen direct aan Build moeten worden overgemaakt.
- 1.6 Build is niet verplicht om U te vertellen dat, hoe, waar en wanneer Build het Onderpand gaat verkopen of op andere wijze gaat executeren.
- 1.7 U doet afstand van het recht de voorzieningenrechter te verzoeken het Onderpand door executie te verkopen op een andere manier dan via openbare verkoop naar plaatselijke gewoonten en op gebruikelijke voorwaarden.
- 1.8 Voor de uitwinning van het Hypotheekrecht en het Pandrecht gelden de volgende uitgangspunten:
 - a) Build kan het Onderpand geheel of gedeeltelijk verkopen;

- b) Build ontvangt het bedrag van verkoop van het Onderpand;
 - c) U bent verplicht alle noodzakelijke informatie aan Build (en overige betrokken partijen) te verstrekken om uitwinning van een Zekerheidsrecht te faciliteren;
 - d) Build kan alle maatregelen nemen die zij nodig acht om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken; en
 - e) de kosten die verbonden zijn aan het uitoefenen van deze rechten zijn voor Uw rekening.
- 1.9 Daarnaast gelden voor de uitwinning van het Hypotheekrecht de volgende specifieke uitgangspunten:
- a) als Build het Onroerend Goed bij executie gaat verkopen, bent U verplicht daaraan mee te werken;
 - b) U, en iedereen die het Onroerend Goed gebruikt, werkt mee aan bezichtiging van het betreffende object door belangstellenden;
 - c) U, en iedereen die het Onroerend Goed gebruikt, moet toestaan dat aan het Onroerend Goed de gebruikelijke kennisgevingen van het te koop zijn worden aangebracht, zoals een 'te koop'-bord;
 - d) Build kan de rechter vragen om het beheer van het Onroerend Goed aan Build over te dragen;
 - e) Build bepaalt hoe, waar, wanneer, aan wie en onder welke voorwaarden het Onroerend Goed wordt verkocht;
 - f) als het Onroerend Goed is verkocht, moet U ervoor zorgen dat alle spullen uit het Onroerend Goed worden verwijderd en het Onroerend Goed netjes wordt achterlaten. Als U dit niet doet, dan regelt Build dit. Alle hiermee verband houdende kosten zijn voor Uw rekening.
 - g) Build mag in verband met een verkoop akten (laten) opmaken en deze in registers (laten) inschrijven. Als Build een deel van het Onroerend Goed verkoopt, heeft Build nog alle rechten met betrekking tot het resterende deel; en
 - h) als er een Pandrecht is gevestigd op roerende zaken die bij het Onroerend Goed horen, dan mag Build deze zaken ook verkopen.

Einde Zekerheidsrecht

- 1.10 De Zekerheidsrechten eindigen op het moment dat U de gehele Schuld heeft voldaan.
- 1.11 Daarnaast mag Build een Zekerheidsrecht altijd (gedeeltelijk) opzeggen. Een opzegging kan onder meer betrekking hebben op (een deel van) het Onderpand of op (een deel van) hetgeen waarvoor de Hypotheek- en/of Pandrechten zijn gevestigd. Deze opzegging kan alleen door een schriftelijk verklaring van Build geschieden. Hierin kan Build ook verklaren dat het Zekerheidsrecht hierna nog maar een gedeelte van de Schuld dekt.
- 1.12 In geval van gehele of gedeeltelijke beëindiging van een Zekerheidsrecht zal Build U op verzoek een bewijs van gehele of gedeeltelijke beëindiging van dit Zekerheidsrecht sturen.

2. Voorwaarden Hypotheekrecht

- 2.1 Het Hypotheekrecht geldt zolang U de gehele Schuld nog niet heeft terugbetaald. Alle zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met het Onroerend Goed vallen onder het Hypotheekrecht.
- 2.2 Als het Hypotheekrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht omvat het Hypotheekrecht alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die U kunt uitoefenen tegenover de VvE, de gezamenlijke eigenaars en/of de administrateur met betrekking tot het Onroerend Goed.
- 2.3 Als het Hypotheekrecht is verleend op een recht van (onder)erfpacht of een ander beperkt recht omvat het Hypotheekrecht alle rechten die U op grond van de akte van vestiging en op grond van de wet ten opzichte van de eigenaar kan laten gelden. Hieronder vallen ook rechten op schadevergoeding of uitkering bij het eindigen van het recht van (onder)erfpacht of ander beperkt recht.
- 2.4 Met betrekking tot het Onroerend Goed gelden onder andere de volgende voorwaarden:
- a) er zijn en worden geen giftige of gevaarlijke stoffen in het Onroerend Goed gebracht;

- b) het Onroerend Goed wordt alleen gebruikt als woning tenzij Build een ander doel toestaat;
- c) onderhuur van het Onroerend Goed is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build, niet toegestaan;
- d) het model van de huurovereenkomst op basis waarvan de huurovereenkomst van een individuele huurder van het Onroerend Goed wordt opgesteld, is vooraf goedgekeurd door Build;
- e) de huurvoorwaarden mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build worden veranderd, voor zover deze wijziging afwijkt van de goedgekeurde modelhuurovereenkomst;
- f) een huurprijs mag niet worden verlaagd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- g) er worden geen vooruitbetaling van huur ontvangen voor meer dan drie (3) maanden;
- h) een bedongen of ontvangen waarborgsom bedraagt maximaal twee (2) maanden huur;
- i) U leeft ten aanzien van iedere huurovereenkomst de wettelijke en contractuele verplichtingen na;
- j) U mag geen toestemming tot uitstel van betaling van de huur verlenen;
- k) de huurders voldoen de huur gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op tijd;
- l) het Onroerend Goed mag, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build, niet worden verdeeld of gesplitst in appartementsrechten;
- m) U mag geen afstand doen van erfdiensbaarheden of andere rechten die horen bij het Onroerend Goed;
- n) U mag geen opstallen of andere werken van het Onroerend Goed (deels) verwijderen of afbreken.

2.5 Bestanddelen van het Onroerend Goed en werken die duurzaam met het Onroerend Goed zijn verbonden mogen niet zonder schriftelijke toestemming van Build losgemaakt of verwijderd worden. Het maakt daarbij niet uit of deze bestanddelen voor of na de vestiging van het Hypotheekrecht onderdeel van het Onroerend Goed zijn geworden.

2.6 Alle veranderingen en toevoegingen aan het Onroerend Goed na de vestiging van het Hypotheekrecht strekken (mede) tot zekerheid voor de Schuld en kunnen niet worden weggenomen. Dit geldt ook voor alle roerende zaken die bestemd zijn om tot blijvend gebruik van het Onroerend Goed te dienen, bijvoorbeeld zaken die bestemd zijn voor een gemeubileerd verhuurd Onroerend Goed.

2.7 Als U het Onroerend Goed niet goed onderhoudt of op een andere manier niet de verplichtingen uit de Leningdocumenten nakomt, kan Build de rechter vragen om toe te staan dat Build het beheer van het Onroerend Goed overneemt. Hiervoor moet de rechter toestemming geven. Tenzij de rechter anders bepaalt, heeft Build bij dit beheer het recht om naar eigen inzicht en op Uw kosten:

- a) de administratie en exploitatie van het Onroerend Goed te (laten) doen;
- b) het Onroerend Goed te onderhouden en/of te repareren;
- c) het Onroerend Goed te verhuren;
- d) huurovereenkomsten op te zeggen of te ontbinden;
- e) huur te innen;
- f) alle betalingen te doen voor het Onroerend Goed (bijvoorbeeld verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten); en
- g) alle rechten en bevoegdheden die U heeft met betrekking tot het Onroerend Goed te gebruiken, als Build dat nodig vindt voor het beheer van het Onderpand.

Alle kosten die Build voor het beheer van het Onroerend Goed maakt, worden toegevoegd aan de Schuld.

2.8 Nadere informatie over het Hypotheekrecht vindt U in de betreffende Hypotheekakte.

3. Voorwaarden Pandrecht

3.1 U moet Build een Pandrecht geven op de volgende goederen:

A. *Verpande Vorderingen:*

- a) Alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die voortkomen uit huurovereenkomsten of pachtovereenkomsten die in verband met het Onroerend Goed zijn of in de toekomst zullen worden gesloten.

- b) Alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die U heeft of krijgt ten opzichte van personen die het Onroerend Goed zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben.
- c) Alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die U tegenover andere personen hebt of krijgt in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), op grond waarvan U (of één (1) van Uw rechtsvoorgangers) het Onderpand of een deel daarvan hebt gekregen.
- d) Als het Hypotheekrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht moet U ook een Pandrecht geven op alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die U kunt uitoefenen tegenover de VvE, de gezamenlijke eigenaars en/of de administrateur met betrekking tot het Onroerend Goed.
- e) Als het Hypotheekrecht is verleend op een recht van (onder)erfpacht of een ander beperkt recht moet U ook een Pandrecht geven op alle rechten die U op grond van de akte van vestiging en op grond van de wet ten opzichte van de eigenaar kan laten gelden. Hieronder vallen ook rechten op schadevergoeding of uitkering bij het eindigen van het recht van (onder)erfpacht of ander beperkt recht.
- f) Alle bestaande en toekomstige rechten, vorderingen en bevoegdheden die U heeft of zult krijgen op grond van een overeenkomst van opstalverzekering met betrekking tot het Onroerend Goed of op de VvE in verband met een opstalverzekering die door de VvE is afgesloten. Hieronder vallen ook het recht op afkoop, belening en premievrijmaking.

B. Verpande Zaken:

- a) Al Uw huidige en toekomstige roerende zaken die volgens de verkeersopvatting bestemd zijn om het Onroerend Goed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.
- b) Al Uw huidige en toekomstige roerende zaken die in gebruik zijn of worden gegeven bij de exploitatie van het Onroerend Goed, waaronder inboedel of meubilair, niet-gelijmde en niet-gespijkerde vloeren en raamdecoratie.

3.2 De volgende afspraken gelden voor Verpande Vorderingen. U mag geen:

- a) afstand doen van een (deel van een) Verpande Vordering;
- b) schikking, minnelijk akkoord of gerechtelijk akkoord aangaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- c) afspraken maken over de betaling of die de bestaande voorwaarden van de vorderingen wijzigen;
- d) verrekening van de vordering bewerkstelligen; en
- e) verpandings- of overdraagbaarheidsverboden accepteren.

3.3 Build mag altijd mededeling van het Pandrecht doen aan Uw verzekeraar. Op verzoek moet U mededeling van het Pandrecht doen aan Uw of verzekeraar. Indien er een Opeisingsgrond plaatsvindt mag Build mededeling doen aan Uw huurder(s) of kan Build U verzoeken om mededeling te doen aan Uw huurder(s). Na mededeling van het Pandrecht kan die huurder of verzekeraar de verpande vordering alleen nog aan Build betalen, tenzij Build anders afspreekt met die huurder of verzekeraar.

3.4 Na deze mededeling door U of Build mag U de Verpande Vordering ook niet meer:

- a) innen of betalingen daarop in ontvangst nemen;
- b) door opzegging opeisbaar maken;
- c) bestaande afspraken ten aanzien van Verpande Vorderingen wijzigen of aanvullen;
- d) gebruik maken van rechten die horen bij de Verpande Vordering, zoals pandrechten, hypotheekrechten, garanties, beslagen, borgtochten of welk ander recht dan ook.

3.5 Na mededeling mag Build als pandhouder alles doen wat U had mogen doen als U de Verpande Vordering niet had verpand. Voor zover nodig geeft U hiervoor een volmacht aan Build. Build is nooit verplicht maatregelen te nemen tegen de debiteur van de Verpande Vordering.

3.6 De volgende afspraken gelden voor Verpande Zaken. U moet de Verpande Zaken:

- a) alleen gebruiken voor de doeleinden waarvoor deze bedoeld zijn;
 - b) alleen gebruiken in de normale bedrijfsuitoefening;
 - c) goed bewaren en onderhouden;
 - d) die onbruikbaar worden of tenietgaan op Uw kosten en naar de wens van Build door nieuwe zaken vervangen van minimaal dezelfde kwaliteit. Bijvoorbeeld als U een Onroerend Goed gemeubileerd verhuurd, dan moet U meubels vervangen als die versleten zijn; en
 - e) blijven bewaren in of rondom het Onroerend Goed.
- 3.7 Op het moment dat zich een Opeisingsgrond voordoet, geeft U, op verzoek van Build, de Verpande Zaken aan Build of een ander in opdracht van Build. Dit kan op iedere manier die Build nodig vindt en U moet daaraan meewerken.
- 3.8 Als op een Verpande Zaak een intellectueel eigendomsrecht van een ander zit, dan moet U Build daarover informeren. Op verzoek moet U met de eigenaar van dat intellectueel eigendomsrecht afspreken dat Build alle rechten mag gebruiken die Build heeft in verband met het Pandrecht. Als op een Verpande Zaak een intellectueel eigendomsrecht van U zit, dan beperkt dat niet de rechten die Build heeft in verband met het Pandrecht.
- 3.9 Nadere informatie omtrent de Pandrechten die in Uw situatie worden gevestigd vindt U in de betreffende pandakte(s).

4. Voorwaarden Borgstelling

- 4.1 Indien U een rechtspersoon bent, verlangt Build één of meer Borgstellers ter zekerheid van al hetgeen Build op U te vorderen heeft of zal hebben uit hoofde van de Lening. Een of meer Borgstellingen kunnen worden gesteld door (indirecte) aandeelhouders van U, partners, beneficianten of bestuurders, zolang deze tezamen het bedrag zoals verlangd door Build afdekken.
- 4.2 Iedere Borgstelling wordt zodanig vastgelegd dat de Borgsteller zich verbindt jegens Build tot betaling van een maximaal bedrag, met rente en kosten, op eerste verzoek van Build.
- 4.3 Indien zich een Opeisingsgrond voordoet en na executie van het Hypotheekrecht en van de Pandrechten, of indien executie van Hypotheekrecht en/of Pandrechten langer duurt dan redelijkerwijs verwacht mag worden, is Build, onverminderd haar recht tot verhaal van het verschuldigde op elke andere wijze, bevoegd tot het aanspreken van de Borgsteller(s) tot betaling van al hetgeen U verschuldigd is of zal zijn aan Build op zodanige wijze en onder zodanige voorwaarden en bepalingen, als Build geraden acht.
- 4.4 Borgstellingen blijven geldig totdat Build verklaart dat U niets meer is verschuldigd of verschuldigd zal worden uit hoofde van de Lening.

G. OVERIGE AFSPRAKEN

1. Informatieverstrekking

- 1.1 Bij aanvang van ieder kalenderjaar verstrekt Build U de volgende informatie:
 - a) de oorspronkelijke hoofdsom van de Lening;
 - b) de rente en rentevervaldatum van de Lening;
 - c) de resterende hoofdsom van de Lening; en
 - d) de rente, aflossingen en kosten die zijn voldaan in het voorafgaande kalenderjaar.
- 1.2 Build gaat ervan uit dat U binnen 30 dagen na verstrekking de aangeleverde informatie controleert. Als Build in deze periode geen bericht ontvangt over eventuele onjuistheden, gaat Build ervan uit dat de verstrekte informatie juist is en dat U instemt met de inhoud ervan. Eventuele rekenfouten kunnen ook na de periode van 30 dagen worden hersteld.
- 1.3 De administratie van Uw Lening wordt verricht door een gespecialiseerde partij. Build geeft daarom ook Uw gegevens en gegevens over Uw Lening en het Onderpand aan die partij. De administratie van Uw Lening is het volledige en dwingende bewijs van Uw Lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Als U van mening bent dat de in de administratie vastgelegde gegevens en informatie onjuist zijn, dient U dit zo spoedig mogelijk – uiterlijk binnen 30 dagen – na de constatering schriftelijk te melden. U dient eventuele bewijsmiddelen en de onderbouwing mee te sturen, zodat Build Uw melding kan onderzoeken.

2. Persoonsgegevens

- 2.1 Build bewaart, conform de wet, alle in het kredietacceptatieproces verkregen informatie tot minimaal vijf (5) jaar na beëindiging van de klantrelatie. Dit doet Build ook wanneer op basis van de aangeleverde gegevens geen Lening wordt verstrekt. Build verwerkt persoonsgegevens in het kader van de bedrijfsactiviteiten. Meer informatie over hoe Build omgaat met persoonsgegevens kunt U vinden in ons privacy statement op onze [Website](#). Als U persoonsgegevens over anderen binnen Uw organisatie met ons deelt, bent U verplicht onze privacy statement met die personen te delen. Op het moment dat U gegevens van huurders met ons deelt, bent U ook verplicht onze privacy statement met die huurders te delen.
- 2.2 Build is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (hierna BKR) te Tiel. Als U een natuurlijk persoon bent, dan is Build verplicht om de Leningovereenkomst bij BKR aan te melden. Als U een natuurlijk persoon bent is Build verplicht een achterstand van Uw betalingsverplichting van twee (2) maanden uit hoofde van de Leningovereenkomst te melden bij het BKR. Als U een rechtspersoon of personenvennootschap bent bedraagt deze termijn vier (4) maanden. Een melding van een achterstand bij het BKR kan gevolgen hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag. Het BKR verwerkt de gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem. Het BKR beoogt problematische schuldsituaties te voorkomen. Voor dit doel stelt het BKR gegevens ter beschikking aan instellingen die bij het BKR zijn aangesloten. Deze gegevens kunnen in feitelijke en statistisch bewerkte vorm worden verstrekt.

3. Overdracht en overgang

- 3.1 Build kan de rechten en verplichtingen uit de Leningdocumenten volledig of gedeeltelijk aan anderen overdragen door middel van contractsovername. U geeft hierbij bij voorbaat toestemming voor en verleent medewerking aan een contractsovername door Build aan een andere partij. De rechten en verplichtingen onder de Leningdocumenten kunnen ook overgaan onder algemene titel, bijvoorbeeld in geval van fusie of splitsing. In dat geval is Uw toestemming en medewerking niet vereist.

- 3.2 Daarnaast kan Build de rechten uit de Leningdocumenten geheel of gedeeltelijk overdragen aan een andere partij (of partijen) middels cessie of de rechten op een andere manier laten overgaan op anderen. Ook hiervoor is Uw toestemming niet vereist. Als de rechten uit de Leningdocumenten worden gecedeerd aan of op een andere manier overgaan naar een andere partij, gaan ook de bijbehorende nevenrechten waaronder de Zekerheidsrechten alsmede renteherzieningsrechten (voor zover van toepassing voor een pro rata deel) over naar die andere partij. Dit geldt ook als Build anderen een beperkt recht, zoals een pandrecht, geeft op (een deel van) de rechten uit de Leningdocumenten. Dit geldt niet als wij voor de overdracht iets anders bepalen.
- 3.3 Door een (gedeeltelijke) overgang, overdracht of verpanding kan een gemeenschappelijk Zekerheidsrecht ontstaan met meerdere deelgenoten. Hiervoor kan tussen alle deelgenoten een verdelingsregeling worden afgesproken. Als dat het geval is, moet ook U zich aan die regeling houden. Indien er een gemeenschappelijk Zekerheidsrecht ontstaat, zullen de deelgenoten van dat gemeenschappelijk Zekerheidsrecht samen een partij aanwijzen die (i) het gemeenschappelijk Zekerheidsrecht beheert, met inbegrip van het recht om het Zekerheidsrecht uit te winnen, (ii) beschikt over het gemeenschappelijk Zekerheidsrecht en (iii) alle rechten in verband daarmee uitoefent. Iedere gehele of gedeeltelijke overdracht, overgang of verpanding als bedoeld in deze paragraaf G.3 omvat (voor wat betreft het overgedragen, overgegene of verpande deel) tevens alle door U aan Build verleende volmachten, rechten, bevoegdheden en toestemmingen.
- 3.4 Voor zover wettelijk toegestaan, mag U en kunt U Vorderingen die U op Build heeft niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build met goederenrechtelijk effect overdragen of verpanden, met uitzonderingen van geldvorderingen op naam die voortkomen uit de uitoefening van een beroep of bedrijf.

4. Klachtenregeling

- 4.1 Klachten kunt U per e-mail of schriftelijk bij Build indienen. Hieronder vindt U de contactgegevens hiervoor:
- Build Finance II B.V.
T.a.v. de directie
Mgr. C. Veermanlaan 1G
1131 KB Volendam
info@build-finance.com
- 4.2 Om Uw klacht op adequate wijze af te kunnen handelen, ontvangt Build graag de volgende informatie:
- naam, adres, woonplaats en contactgegevens van de indiener;
 - het leningkenmerk;
 - een omschrijving van de klacht;
 - eventuele bewijs- of informatiestukken.
- 4.3 Een uitgebreid overzicht van de klachtenprocedure vindt U op de Website.

5. Aansprakelijkheid

- 5.1 Build is niet aansprakelijk voor schade in verband met of voortvloeiend uit de Leningdocumenten, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld.
- 5.2 U bent aansprakelijk voor schade van Build die volgt uit de Leningdocumenten, ook als een andere partij Build aanspreekt een bedrag te betalen in verband met de Leningdocumenten. In beide gevallen moet U de schade aan Build vergoeden.

6. Opschorting en verrekening

- 6.1 Voor zover dit juridisch is toegestaan, mag U:
- Uw vorderingen jegens Build niet geheel of gedeeltelijk verrekenen met alles wat U al dan niet opeisbaar en al dan niet onder voorwaarden van Build te vorderen mocht hebben; en
 - Uw betalingsverplichtingen ten opzichte van Build niet opschorten.
- 6.2 Build is altijd bevoegd om alles wat Build aan U op enig moment zou moeten betalen, al dan niet opeisbaar en al dan niet onder voorwaarden, te verrekenen met die vorderingen die Build op U heeft, al dan niet opeisbaar en al dan niet onder voorwaarden, ongeacht de valuta waarin de (tegen)vorderingen luiden. Build stelt U van de verrekening op de hoogte. Elk (elektronisch) document of overzicht waarin de verrekening administratief is verwerkt, geldt als verrekeningsverklaring van Build.

7. Ontbinding en vernietiging

- 7.1 U doet afstand van het recht de Leningdocumenten te ontbinden of te vernietigen. Als een bepaling in de Leningdocumenten nietig is of wordt vernietigd dan is die bepaling ongeldig. In plaats van die ongeldige bepaling treedt een bepaling in de plaats die zoveel mogelijk daarop lijkt en wel toegestaan is. De overige bepalingen in de Leningdocumenten blijven gelden.

8. Wijziging van de Algemene Voorwaarden

- 8.1 Build mag deze Algemene Voorwaarden schriftelijk wijzigen. Bijvoorbeeld om deze aan te passen aan nieuwe wet- en regelgeving, rechtspraak of andere ontwikkelingen. Build zal U van deze wijzigingen op de hoogte stellen. U heeft vervolgens 30 dagen de tijd om hiertegen bezwaar te maken. Indien Build binnen deze periode geen bezwaar van U ontvangt, wordt de betreffende wijziging onderdeel van de Algemene Voorwaarden.

9. Toepasselijk recht en bevoegde rechterlijke instantie

- 9.1 Op de hele rechtsverhouding tussen U en Build is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 De bevoegde rechter te Amsterdam is exclusief bevoegd om te oordelen over geschillen tussen U en Build.
- 9.3 Indien U tijdens de totstandkoming van een Leningdocument bent vertegenwoordigd door een gevolmachtigde is op de verstrekte volmacht Nederlands recht van toepassing. Dit betreft onder andere het bestaan en de omvang van de volmacht als ook de rechtsgevolgen van de (beoogde) uitoefening van de volmacht.



ساوند