



build

# Algemene voorwaarden

BUILD VERHUURHYPOTHEEK VOOR PROFESSIONALS

# Inhoudsopgave

<b>A. INLEIDING</b>	<b>4</b>
AANVRAAGPROCES	4
LENINGOVEREENKOMST	5
<b>B. DEFINITIES</b>	<b>6</b>
<b>C. ALGEMEEN</b>	<b>9</b>
1. TOTSTANDKOMING LENINGOVEREENKOMST	9
2. FINANCIERINGSRATIO'S	10
3. BETALINGEN	12
4. KOSTENVERGOEDINGEN	13
5. UW INFORMATIEVERPLICHTINGEN	14
6. UW OVERIGE VERPLICHTINGEN	15
7. HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID	17
8. VOLMACHT	17
9. RECHTEN VAN BUILD	18
<b>D. LENING</b>	<b>19</b>
1. OPNAME LENING	19
2. LOOPTIJD LENING	19
3. RENTE	19
4. AFLOSSING: REGULIER, VERPLICHT EN VRIJWILLIG	21
5. PERIODIEKE HERBEOORDELING	22
6. OPEISING VAN DE LENING	23
<b>E. BOUWDEPOT</b>	<b>26</b>
1. ALGEMEEN	26
2. UITBETALING	27
3. RENTE	27
4. BEËINDIGING	27
<b>F. ZEKERHEDEN</b>	<b>28</b>
1. ALGEMEEN, UITWINNING EN EINDE ZEKERHEIDSRECHT	28
2. VOORWAARDEN HYPOTHEEKRECHT	29

3.	VOORWAARDEN PANDRECHT	30
<b>G.</b>	<b>OVERIGE AFSPRAKEN</b>	<b>33</b>
1.	INFORMATIEVERSTREKKING	33
2.	PERSOONSGEGEVENS	33
3.	OVERDRACHT EN OVERGANG	33
4.	KLACHTENREGELING	34
5.	AANSPRAKELIJKHEID	35
6.	OPSCHORTING EN VERREKENING	35
7.	ONTBINDING EN Vernietiging	35
8.	WIJZIGING VAN DE ALGEMENE VOORWAARDEN	35
9.	TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTERLIJKE INSTANTIE	35

# A. INLEIDING

Build Finance B.V. wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. Build wil wonen in een prettig huis voor marktconforme prijzen mogelijk maken. Dit doet Build door het verstrekken van de Build Rental Housing Mortgage aan vastgoedinvesteerders voor de aanschaf van huurwoningen. Build verstrekt uitsluitend Leningen aan vastgoedinvesteerders die niet kwalificeren als consument. De Lening is bestemd voor de financiering van:

- de aankoop van verhuurde of te verhuren woningen, appartementen en/of Zorgwoningen;
- verbetering of renovatie van verhuurde woningen, appartementen en/of Zorgwoningen;
- (her)financiering van bestaande verhuurde woningen, appartementen en/of Zorgwoningen (inclusief eventuele vervroegde afsluitboetes);
- nieuwbouwwoningen, uitsluitend wanneer:
  - de bouwvergunning is verstrekt;
  - de omgevingsvergunningen zijn afgegeven;
  - de aanneemovereenkomst voldoet aan de voorwaarden van Build. Deze voorwaarden kunt U vinden op onze Website;
  - een afbouwgarantie en waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend;
  - de aannemer volgens Build een toereikende CAR-verzekering heeft;
  - het taxatierapport voldoet aan de aanvullende eisen voor nieuwbouw van Build. Deze voorwaarden kunt U vinden op onze Website;
  - eigen middelen eerst worden ingebracht voordat de gelden van de Lening worden opgenomen; en
  - de bouw al is gestart voor het moment dat U de Lening heeft opgenomen.

In bovenstaande gevallen is het ook mogelijk om, in combinatie met woningen, appartementen en Zorgwoningen, in beperkte mate Commerciële Objecten te financieren met de Lening.

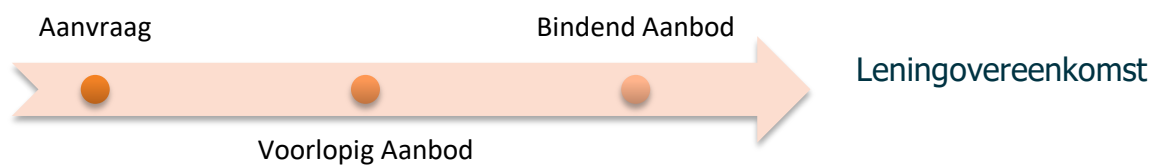
In alle gevallen – met uitzondering van Commerciële Objecten – geldt dat het uitgangspunt is dat de woningen uitsluitend worden verhuurd aan particulieren en bestemd zijn voor reguliere verhuur (permanente bewoning).

## Aanvraagproces

Het acceptatieproces voor het verkrijgen van een Lening bestaat uit drie (3) stappen. Het proces start door middel van uw aanvraag via het aanvraagformulier op onze Website. Build gaat aan de hand van de door U ingevulde informatie beoordelen of U in aanmerking komt voor een Lening. Bij een positieve uitkomst van deze initiële beoordeling, ontvangt U van Build een Voorlopig Aanbod. In dit Voorlopig Aanbod staan de voorwaarden van de beoogde Lening beschreven. Het hierin genoemde rentepercentage is indicatief. Daarnaast bevat een Voorlopig Aanbod een lijst van documenten die U dient aan te leveren.

Als U akkoord gaat met het Voorlopig 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. Het genoemde rentepercentage in een Bindend Aanbod is definitief. Door ondertekening van een Bindend Aanbod komt de Leningovereenkomst tot stand en ontstaat er een rechtsverhouding tussen U en Build.

## 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.

<b>Aandeel</b>	Heeft de betekenis zoals opgenomen in paragraaf C.7.7.
<b>Aangescherpte Nieuwbouweisen</b>	De aangescherpte nieuwbouweisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.
<b>Algemene Voorwaarden</b>	Deze algemene voorwaarden van Build, zoals gewijzigd en/of aangevuld van tijd tot tijd.
<b>Annuleringskosten</b>	De annuleringskosten bedragen 1,0% berekend over de hoofdsom van de Lening en een vergoeding voor de door Build geleden schade inclusief gedeerde rente-inkomsten berekend op de manier zoals beschreven in paragrafen D.3.4 en D.3.5.
<b>Bereidstellingsprovisie</b>	De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,2% per maand berekend over de hoofdsom van de Lening.
<b>Bindend Aanbod</b>	Het bindend aanbod dat Build U doet of heeft gedaan voor een Lening volgend op een Voorlopig Aanbod waarin de definitieve voorwaarden van de Lening zijn opgenomen.
<b>BKR</b>	Stichting Bureau Krediet Registratie.
<b>Build of wij</b>	Build Finance B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 78614120 en haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
<b>Commercieel Object</b>	Commercieel onroerend goed, zoals kantoor-, winkel en bedrijfsruimte.
<b>Debt Yield</b>	Het percentage berekend volgens de formule in paragraaf C.2.3.
<b>DSCR</b>	De debt service coverage ratio; het percentage berekend volgens de formule in paragraaf C.2.3.
<b>EPC</b>	Energie prestatie coëfficiënt.
<b>Financieringsratio's</b>	De DSCR, Debt Yield en Loan to Value.
<b>Hypotheekakte</b>	Elke akte waarmee U een Hypotheekrecht aan Build geeft tot zekerheid van de betaling van de Schuld.
<b>Hypotheekrecht</b>	Elk zekerheidsrecht op het Onroerend Goed ten gunste van Build, gevestigd bij het passeren van een notariële akte.
<b>Kostenratio</b>	De exploitatiekosten van elke afzonderlijke woning, Zorgwoning, Commercieel Object of ander onderdeel van het Onroerend Goed, uitgedrukt in een percentage van de huurinkomsten zoals vastgesteld door Build conform de tabel in paragraaf C.2.10.
<b>Lening</b>	De lening die Build aan U heeft verstrekt op grond van de Leningovereenkomst.
<b>Leningdocumenten</b>	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.

<b>Leningovereenkomst</b>	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.
<b>Loan to Cost</b>	Bij de bepaling van de waarde van nieuwbouw gaat Build uit van de Stichtingskosten (STIKO), welke onderbouwd moet worden met aannemingsovereenkomsten. Wordt verder op dezelfde wijze berekend als de Loan to Value.
<b>Loan to Value</b>	Het percentage berekend volgens de formule in paragraaf C.2.3.
<b>Onderpand</b>	Elk Onroerend Goed, elke Verpande Vordering en elke Verpande Zaak.
<b>Onroerend Goed</b>	Elke woning, Zorgwoning, Commercieel Object of ander onroerend goed waarop een Hypotheekrecht is of wordt gevestigd als zekerheid voor uw Lening.
<b>Opeisingsgrond</b>	Een situatie zoals beschreven in paragraaf D.6.
<b>Pandakte</b>	Elke akte waarmee U een Pandrecht aan Build geeft.
<b>Pandrecht</b>	Ieder zekerheidsrecht op vorderingen of roerende zaken ten gunste van Build tot zekerheid voor de betaling van de Schuld.
<b>Schuld</b>	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"> <li>(i) de uitstaande hoofdsom;</li> <li>(ii) alle soorten rente en provisies;</li> <li>(iii) kosten en vergoedingen;</li> <li>(iv) voorgesloten bedragen of namens U gedane betalingen; en</li> <li>(v) al het overige dat U aan Build moet betalen in verband met de Leningovereenkomst.</li> </ul>
<b>U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) iedere persoon en/of entiteit die een aanvraag doet voor de Lening; en</li> <li>(ii) 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,</li> </ul> <p>en al diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzonder titel.</p>
<b>UBO</b>	De uiteindelijk belanghebbende(n) van uw onderneming (Ultimate Beneficial Owner).
<b>Verhaalsvordering</b>	Heeft de betekenis zoals opgenomen in paragraaf C.7.7.
<b>Verpande Vorderingen</b>	Elke vordering waarop een Pandrecht is of wordt gevestigd tot zekerheid voor de betaling van de Schuld zoals beschreven in paragraaf F.3.1.
<b>Verpande Zaken</b>	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.
<b>Voorlopig Aanbod</b>	Het voorlopig aanbod dat Build U doet of heeft gedaan waarin de voorlopige voorwaarden van de te verstrekken lening staan beschreven.
<b>VvE</b>	Vereniging van Eigenaren van een Onroerend Goed.
<b>Website</b>	<a href="http://www.build-finance.com">www.build-finance.com</a> .

**Zekerheidsrechten**

Elk Hypotheekrecht en/of elk Pandrecht.

**Zorgwoning**

Een reguliere woning die is ingericht voor de specifieke zorgbehoefte van de huurder.



# C. ALGEMEEN

## 1. Totstandkoming Leningovereenkomst

Het acceptatieproces bestaat uit een aantal stappen die leiden tot een beoordeling van uw leningaansvraag. Deze stappen worden hieronder nader uitgelegd.

### Aanvraag

- 1.1 Op de Website vult U, eventueel met behulp van uw adviseur, het aanvraagformulier in. U zet hiermee de aanvraag van de Lening in gang.

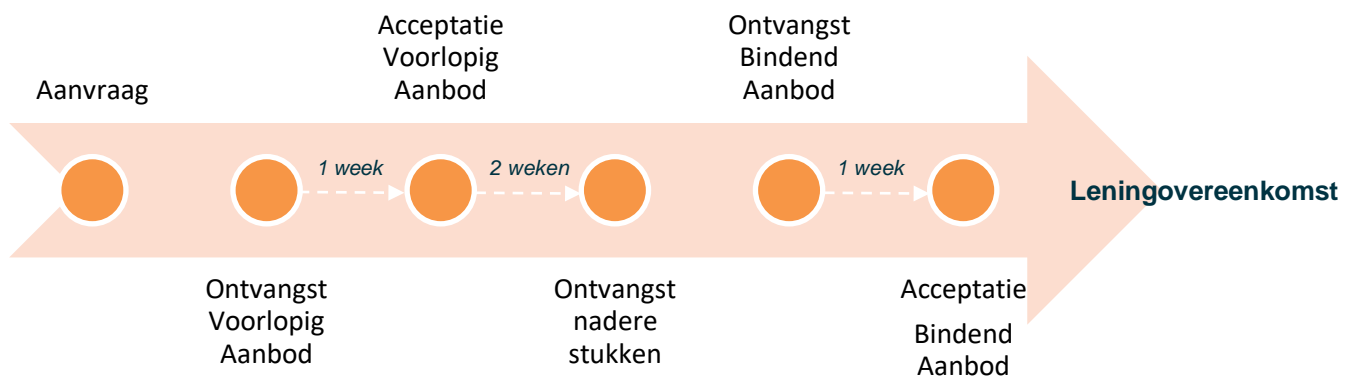
### Voorlopig Aanbod

- 1.2 Aan de hand van de gegevens die U heeft verstrekt, beoordeelt Build of een Voorlopig Aanbod wordt gedaan. Build kijkt of alle gegevens juist en volledig zijn en mag op elk moment meer gegevens bij U opvragen voor deze beoordeling. In een Voorlopig Aanbod staan de voorlopige voorwaarden van de Lening beschreven, waarbij het rentepercentage indicatief is. Daarnaast is een lijst opgenomen met (bewijs)stukken en documenten die U moet aanleveren als U het Voorlopig Aanbod accepteert.
- 1.3 Het Voorlopig Aanbod is één (1) week geldig. Binnen deze termijn kunt U het Voorlopig Aanbod accepteren door het (door U allen) te ondertekenen en terug te sturen naar Build. Als U meer tijd nodig heeft om het Voorlopig Aanbod te beoordelen, dan kunt U om verlenging van deze termijn vragen. Als wij besluiten het Voorlopig Aanbod te verlengen, zullen wij dit schriftelijk bevestigen.
- 1.4 Ontvangt Build binnen bovenstaande termijn geen akkoord van U? Dan vervalt het Voorlopig Aanbod en kunt U dit niet langer accepteren. U kunt in dat geval een nieuwe aanvraag indienen.
- 1.5 Aan het Voorlopig Aanbod kunnen geen rechten worden ontleend. Pas als aan U een Bindend Aanbod is gedaan, U dat heeft ondertekend en dit tijdig door Build is ontvangen, is sprake van een Leningovereenkomst.

### Bindend Aanbod

- 1.6 Als U het Voorlopig Aanbod tijdig heeft geaccepteerd, heeft U vervolgens twee (2) weken de tijd om de betreffende (bewijs)stukken en documenten aan Build te verstrekken. Als U meer tijd nodig heeft om de stukken aan te leveren, laat dit dan tijdig weten zodat Build kan beoordelen of zij U deze ruimte kan bieden. Op basis van de aangeleverde documentatie zal Build beoordelen of deze voldoet aan de eisen die Build daaraan stelt en of een Bindend Aanbod wordt gedaan. Build kan voor deze beoordeling aanvullende stukken bij U opvragen. In een Bindend Aanbod staan de definitieve voorwaarden van de Lening beschreven, waaronder het definitieve rentepercentage.
- 1.7 Na ontvangst van het Bindend Aanbod heeft U één (1) week de tijd om het Bindend Aanbod te accepteren door het (door U allen) te ondertekenen en terug te sturen naar Build. Vóór het verstrijken van de acceptatietermijn kan Build op uw verzoek deze termijn verlengen. Hiervoor zal Build verlengingskosten in rekening brengen. Na het verstrijken van deze acceptatietermijn vervalt het Bindend Aanbod en kunt U een nieuwe aanvraag doen. Build zal vervolgens op basis van een versneld aanvraagtraject beoordelen of Build U een nieuw Voorlopig Aanbod doet, eventueel onder aangepaste voorwaarden.
- 1.8 Als blijkt dat de door U verstrekte informatie onjuist of onvolledig is of dat relevante informatie niet is gedeeld, komt het Bindend Aanbod te vervallen.

- 1.9 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.



- 1.10 Binnen 90 dagen nadat het Bindend Aanbod is uitgebracht, moet de Hypotheekakte bij de notaris zijn gepasseerd en moet U het bedrag van de Lening hebben opgenomen. U kunt Build verzoeken om deze termijn met 60 dagen te verlengen. Voor deze verlengde termijn bent U Bereidstellingsprovisie verschuldigd. Neemt u de Lening toch niet op? Dan bent U Annuleringskosten verschuldigd.
- 1.11 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.

## 2. Financieringsratio's

- 2.1 Zowel bij het verstrekken van de Lening als tijdens de looptijd van uw Lening gelden de Financieringsratio's (Debt Yield, DSCR en Loan to Value) die in uw Leningovereenkomst staan. In deze paragraaf worden de onderdelen van de Financieringsratio's en de berekening daarvan weergegeven.

### Berekening Financieringsratio's

- 2.2 De Financieringsratio's worden berekend op de volgende momenten:
- bij verstrekking van de Lening;
  - jaarlijks gedurende de looptijd van de Lening in het kader van een periodieke herbeoordeling; en
  - 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:
- Debt Yield =  $(\text{huurinkomsten} - \text{exploitatiekosten} - \text{erfpachtcanon}) / (\text{uitstaande schuld})$ ;
  - DSCR =  $(\text{huurinkomsten} - \text{exploitatiekosten} - \text{erfpachtcanon}) / (\text{rentelasten} + \text{aflossingen})$ ; en
  - Loan to Value =  $\text{uitstaande schuld} / \text{marktwaarde onderpand}$ .

2.4 De elementen van de Financieringsratio's worden hieronder nader toegelicht.

## Huurinkomsten

- 2.5 Voor de berekening van de huurinkomsten kijkt Build per Onroerend Goed naar het laagste huurbedrag van de onderstaande huren:
- huur volgens uw eigen opgave (onderbouwd door de huurovereenkomst en/of drie (3) recente bankafschriften); en
  - markthuur volgens taxateur.
- 2.6 Voor Onroerend Goed dat op het moment van berekening niet onder het puntenstelsel valt, maakt Build een inschatting van de kans dat de huurovereenkomst op enig moment niet meer geliberaliseerd is en de huurprijs alsnog gereguleerd wordt op basis van het puntenstelsel. Als Build deze kans aannemelijk acht, kan Build een afslag toepassen op de huurinkomsten van dit Onroerend Goed.
- 2.7 Heeft U een deel van de rente- en aflosverplichtingen van de Lening aan Build vooruitbetaald omdat er een periode zonder huurinkomsten zal zijn en heeft Build het vooruitbetaalde bedrag geadmistreerd in een bouwdepot zoals beschreven in paragraaf E.1.5, dan neemt Build dit vooruitbetaalde bedrag mee als huurinkomsten in de berekening.
- 2.8 Huurinkomsten uit Commerciële Objecten worden wel vastgesteld, maar niet meegenomen in de calculaties.

## Exploitatiekosten en Kostenratio

Voor de bepaling van de exploitatiekosten gaat Build uit van de exploitatiekosten die door de taxateur zijn vastgesteld. Deze exploitatiekosten worden uitgedrukt in een percentage van de huurinkomsten zoals vastgesteld door Build, de Kostenratio. Als de staat van het onderhoud van het Onroerend Goed redelijk is hanteert Build aanvullend een minimumnorm van 15% voor de Kostenratio.

- 2.9 Exploitatiekosten voor Commerciële Objecten worden niet meegenomen in de vaststelling van de Kostenratio tenzij onvoldoende huurinkomsten worden gegenereerd om deze exploitatiekosten te dekken.
- 2.10 Als Build op basis van de onderhoudsstaat van een Onroerend Goed en/of verwachte kosten een hogere Kostenratio verwacht, kan Build dit hogere percentage hanteren.

## Erfpachtcanon

- 2.11 De erfpachtcanon wordt in de berekeningen op de huurinkomsten ingehouden.

## Rentelasten voor DSCR

- 2.12 Als U een rentevastperiode heeft afgesproken die korter is dan vijf (5) jaar, gaat Build bij de berekening van uw rentelasten in het kader van de DSCR uit van het rentepercentage van de vijfjaarsrente dat past bij uw Lening. U kunt bij Build opvragen met welk percentage van de vijfjaarsrente in uw geval wordt gerekend. Als U een rentevastperiode overeen bent gekomen van vijf (5) jaar of langer, berekent Build uw rentelasten in het kader van de DSCR op basis van het overeengekomen rentepercentage.

## Marktwaaarde Onroerend Goed

- 2.13 Bij bepaling van de waarde van het Onroerend Goed gaat Build uit van de laagste van de volgende drie (3) waarden op basis van een door Build aanvaarde taxatie:
- marktwaaarde in verhuurde staat;

- b) marktwaarde bij leegstand; en
- c) marktwaarde op basis van investering (wanneer het Onroerend Goed minder dan 12 maanden geleden is gekocht).

Uitgangspunt bij het vaststellen van bovenstaande waarden is de getotaliseerde waarde in het taxatierapport (de opgetelde onderliggende waarden in verhuurde staat, leegstand, of op basis van investering, van het onderliggende Onroerend Goed).

- 2.14 Build houdt bij de bepaling van de waarde geen rekening met marktwaarden van Commerciële Objecten.
- 2.15 Als er sprake is van een bouwdepot, hanteert Build de waarde na verbouwing.
- 2.16 Bij bepaling van de waarde van het Onroerend Goed bij nieuwbouw of transformatie gaat Build uit van de laagste van bovenstaande drie waardebepalingen of de Loan to Cost.

### 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 maandelijksse 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.

## 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, zowel als dit op verzoek van Build plaatsvindt als bij periodieke taxatie van het Onroerend Goed;
  - d) kosten voor de vestiging van Zekerheidsrechten;
  - e) kosten die Build maakt voor de uitoefening van de Zekerheidsrechten;
  - f) kosten die Build maakt indien U uw verplichtingen niet nakomt onder de Leningdocumenten;
  - g) kosten die Build maakt in verband met de uitoefening van haar rechten onder de Leningdocumenten, zoals incassokosten, deurwaarderskosten, kosten van rechtsbijstand en taxatiekosten;
  - h) kosten die Build nodig acht om de waarde van het Onroerend Goed te herstellen;
  - i) alle andere kosten die Build maakt en die te maken hebben met de Lening en het Onderpand.
  - j) Build kan – naast deze algemene kosten – ook extra kosten in rekening brengen. Een uitgewerkt overzicht van de kosten vindt U op de Website.
  - k) 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 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:
- a) de door Build gemaakte kosten, met een minimum van 1% van de in de Leningovereenkomst overeengekomen hoofdsom van de Lening, te vermeerderen met
  - b) een vergoeding voor door Build geleden schade, inclusief de gederfde rente-inkomsten.

### Niet-tijdige betaling

- 4.4 Als U niet of niet op tijd een verschuldigd bedrag (rente, aflossing of kosten) betaalt, kan Build extra kosten in de vorm van extra rente in rekening brengen. Build geeft U veertien (14) dagen de tijd om alsnog aan uw betalingsverplichting te voldoen. Build hoeft U niet in gebreke te stellen of op andere te wijze te informeren voordat deze kosten in rekening kunnen worden gebracht. Als U de betalingsachterstand niet binnen veertien (14) dagen heeft ingelopen dan geldt het volgende:
- a) U betaalt alleen de extra rente over het bedrag dat U niet betaalt;
  - b) de extra rente bedraagt 8%; en
  - c) 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 vergoeding van het renteverlies zoals omschreven in paragrafen D.4.5 – behandelingskosten verschuldigd. U vindt een kostenoverzicht op de Website.

## 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 vertegenwoordigers, de UBO's, de Lening, het Onderpand en de Zekerheidsrechten. U moet Build in ieder geval laten weten als:
- a) uw persoonlijke gegevens of correspondentiegegevens wijzigen;
  - b) er iets gebeurt dat tot een Opeisingsgrond kan leiden;
  - c) er een Opeisingsgrond zich heeft voorgedaan;
  - d) uw financiële positie zodanig verslechterd dat de terugbetaling van de Schuld in gevaar kan komen;
  - e) indien van toepassing, de financiële positie van de groep waar U onderdeel van bent zodanig verslechterd dat de terugbetaling van de Schuld in gevaar kan komen;
  - f) U vermoedt dat U de overeengekomen Financieringsratio's niet haalt;
  - g) het Onderpand en/of de Zekerheidsrechten (mogelijk) minder waard worden;
  - h) U bekend raakt met een (dreigende) gerechtelijke procedures 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;
  - i) een huurovereenkomst met betrekking tot het Onroerend Goed wordt gewijzigd of beëindigd;
  - j) een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot het Onroerend Goed wordt gesloten anders dan op basis van de modelovereenkomst die door Build is goedgekeurd;
  - k) 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;
  - l) indien een huurder of een derde een verzoek of handeling verricht die kan leiden tot een wijziging in de huurder/verhuurder verhouding;
  - m) de verzekeraar van de opstal- of verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering van het Onroerend Goed de verzekering beëindigt of de voorwaarden ervan wijzigt; of
  - n) een van de omstandigheden genoemd in paragraaf C.9.3 van toepassing is op een VvE.
- 5.2 U moet Build jaarlijks de volgende stukken geven. Binnen een maand nadat uw (geconsolideerde) jaarstukken zijn vastgesteld, moet U deze stukken aan Build geven, tenzij hieronder anders aangegeven:
- a) uw jaarstukken en, indien van toepassing, uw geconsolideerde jaarstukken, bestaande uit een winst- en verliesrekening, kasstroomoverzicht en balans;
  - b) een overzicht van uw huurinkomsten;
  - c) een overzicht van uw exploitatiekosten;
  - d) de huidige erfpachtcanon; en
  - e) uw belastingaangiften. Binnen een maand nadat U de belastingaangiften heeft gedaan, moet U deze aan Build geven.
- 5.3 Build kan U te allen tijde vragen om informatie, waaronder:
- a) uw kwartaalcijfers en, indien van toepassing, uw geconsolideerde kwartaalcijfers;
  - b) uw bankafschriften van de rekeningen waar de huurinkomsten op binnenkomen en waarvan de kosten voor het Onroerend Goed vanaf gaan;

- c) informatie in verband met de periodieke herbeoordeling van uw Lening;
- d) informatie in verband met de periodieke herbeoordeling van U in het kader van het klantonderzoek van Build;
- e) gegevens van de huurders van het Onroerend Goed, inclusief de individuele huurovereenkomsten met uitzondering van persoonsgegevens;
- f) nadat zich een Opeisingsgrond heeft voorgedaan, gegevens van de huurders van het Onroerend Goed, inclusief de individuele huurovereenkomsten met de relevante persoonsgegevens;
- g) gegevens van de verzekeringen met betrekking tot het Onroerend Goed, inclusief informatie waaruit blijkt dat U de verzekeringspremies heeft betaald;
- h) informatie vereist in verband met de verplichtingen van Build onder de huidige wet- en regelgeving;
- i) alle andere informatie die Build nodig heeft om te beoordelen of U aan uw verplichtingen onder de Leningdocumenten voldoet.

5.4 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.

5.5 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:

- een periodieke herbeoordeling zoals beschreven in paragraaf D.5;
- de uitoefening van de rechten van Build onder de Leningdocumenten;
- de vestiging en het behoud van de Zekerheidsrechten; en
- 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 verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering en opstalverzekering te hebben voor het Onroerend Goed die voor Build acceptabel is. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- de opstalverzekering dekt ten minste de herbouwwaarde van het Onroerend Goed;
- de opstalverzekering dekt schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag;
- de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering dekt ten minste de herbouwwaarde van het Onroerend Goed;
- de verzekeringen zijn afgesloten bij een verzekeraar die in Nederland verzekeringen mag aanbieden;
- de verzekeringen mogen niet zonder toestemming van Build worden veranderd of beëindigd;
- 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:

- 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;
- schade aan het Onroerend Goed wordt zo snel mogelijk hersteld;
- (materiële) gebreken aan het Onroerend Goed meldt U direct aan Build;
- 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 toestemming van Build;
- U mag het Onroerend Goed niet zonder 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;
- U werkt mee aan de periodieke taxatie van het Onroerend Goed;
- U geeft Build of iemand door Build aangewezen op eerste verzoek toegang tot het Onroerend Goed;
- U mag het Onroerend Goed niet verdelen of splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met andere onroerende zaken;
- als de splitsing van een appartementsrecht ophoudt te bestaan, zorgt U ervoor dat de eigendom van het betreffende gebouw gescheiden en gedeeld wordt;
- U mag niet zonder vooraf 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;
- U mag het Onroerend Goed niet verhuren op een andere wijze overeen is gekomen met Build en/of onder de Leningdocumenten;
- U mag geen afstand doen van rechten die behoren tot het Onroerend Goed; en
- 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 (maximaal vijf (5)) 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. Als een rechter tegen de bedoeling in van U en Build de afspraak uit deze paragraaf C.7 als een borgstelling ziet, doet ieder van U afstand van alle verweermiddelen en rechten die een borg heeft. 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:

- Build is gerechtigd voor uw rekening en risico de erfpachtrechten te voldoen;
- Build heeft het recht om te controleren of vast te stellen of aan de voorwaarden van gebruik van het Onroerend Goed wordt gehouden;
- 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;
- Build is gerechtigd voor uw rekening en risico de bijdrage aan de VvE te voldoen; en
- 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:

- de VvE heeft onvoldoende wettelijke reserves;
- de VvE heeft geen meerjarenonderhoudsplan;
- U heeft niet langer de meerderheid van de zeggenschap in de VvE.

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.

# D. LENING

## 1. Opname Lening

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.

## 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 rente over de eerste periode is een verlengde periode als de lening ná de 15de van een maand is overgemaakt aan de notaris en een verkorte periode als de rente vóór de 15de van een maand is overgemaakt aan de notaris.
- 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. Hieronder volgen de situaties waarin een tussentijdse wijziging kan plaatsvinden.

### Tussentijdse wijziging: rentevastperiode

- 3.4 Op uw verzoek kan Build de rentevastperiode tussentijds wijzigen. Hiervoor brengt Build U een aanbod uit met een nieuwe rentevastperiode. In dit aanbod staat de nieuwe rentevastperiode, de behandelingskosten en, indien van toepassing, de te betalen vergoeding voor renteverlies. Voor de berekening van deze vergoeding voor renteverlies zijn de volgende factoren van belang:
- a) de resterende termijn van uw rentevastperiode;
  - b) de actuele rentetarieven van de overeenkomende rentevastperiode, op te vragen bij Build, als er geen overeenkomende rentevastperiode beschikbaar is, wordt de dichtstbijzijnde kortere rentevastperiode gehanteerd.

- 3.5 Als het rentepercentage van de onder b) genoemde rentevastperiode hoger is dan uw huidige rentepercentage, betaalt U geen vergoeding. Wanneer het rentepercentage van de onder b) genoemde rentevastperiode lager is, dan vergoedt U het renteverskil tussen beide percentages over de resterende looptijd van de actuele rentevastperiode. Dit verschil wordt eerst contant gemaakt. Zie hieronder een voorbeeld van een vereenvoudigde berekening van de vergoeding.

	<b>Start Lening 2020</b>	<b>Tussentijdse wijziging 2022</b>
Aflossingsvrij leningdeel	EUR 3.000.000	EUR 3.000.000
Lineair leningdeel	<u>EUR 1.000.000</u>	<u>EUR 866.667</u>
Totale lening	EUR 4.000.000	EUR 3.866.667
Oorspronkelijke rentevastperiode	7 jaar	
Oorspronkelijk rentepercentage	2,90%	
Resterende rentevastperiode		5 jaar
Referentie rentepercentage		2,30%

Het renteverskil bedraagt 0,60% per jaar (2,90% – 2,30%). De resterende rentevastperiode bedraagt 5 jaar (7 jaar – 2 jaar). Vervolgens wordt het renteverskil contant gemaakt:

- 1) Aflossingsvrij leningdeel  
 $EUR\ 3.000.000 \times 0,60\ \% = EUR\ 18.000$  per jaar x 5 jaar = EUR 90.000.
- 2) Lineair leningdeel  
 $EUR\ 866.667 \times 0,60\ \% = EUR\ 4.500$  per jaar gemiddeld (vanwege aflossingen) x 5 = EUR 21.000

Totaal renteverskil: EUR 111.000. Contant gemaakt met het referentie rentepercentage, bedraagt dit ongeveer **EUR 103.818,86**.

U moet dat bedrag betalen. Uiteraard verstrekt Build een exacte berekening voor uw specifieke situatie.

### Tussentijdse wijziging: Loan to Value

- 3.6 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.

### Tussentijdse wijziging: Opeisingsgrond

- 3.7 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

- 3.8 Build stuurt U twee (2) maanden voor het aflopen van uw rentevastperiode, een nieuw indicatief rentevoorstel toe. Hierin doet Build U een rentevoorstel voor één (1) renteperiode en bijbehorend rentepercentage vergelijkbaar met de vorige rentevastperiode of de resterende looptijd van de Lening. Als U een rentevoorstel voor een andere rentevastperiode wilt ontvangen, kunt u Build hierom verzoeken. Vier (4) weken voor het aflopen van uw rentevastperiode stuurt Build U een definitief rentevoorstel voor dezelfde rentevastperiode als in het indicatieve rentevoorstel. U kunt dit voorstel accepteren tot twee (2) weken voor het aflopen van de oorspronkelijke rentevastperiode. Als U dit voorstel niet wilt accepteren, moet U de Lening volledig terugbetalen. Als U dit doet op de laatste dag van de rentevastperiode, bent U daarvoor geen vergoeding voor het renteverlies verschuldigd zoals beschreven in paragrafen D.3.4 en D.3.5. Als U niet of te laat reageert, zet Build uw Lening voort op basis van de rente en de rentevastperiode gelijk aan de rentevastperiode die Build U in het indicatieve rentevoorstel heeft

aangeboden.

## 4. Aflossing: regulier, verplicht en vrijwillig

### Regulier

- 4.1 Build hanteert twee (2) aflossingsvormen: lineaire aflossing en aflossingsvrij. Bij een lineair leningdeel lost U maandelijks een deel van de Lening af. Bij een aflossingsvrij 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

- 4.3 Build onderscheidt twee (2) verplichte aflossingsvormen:
  - *Gedeeltelijke verkoop*

Als U een gedeelte van het Onroerend Goed verkoopt, moet in beginsel minimaal 75% worden afgelost van de oorspronkelijke taxatiewaarde van hetgeen wordt verkocht. Build kan afhankelijk van de situatie een hogere aflossing eisen. Heeft U verschillende leningdelen? Dan lost U *pro rata* de verschillende leningdelen af. Daarnaast bent U mogelijk een vergoeding voor het renteverlies verschuldigd. De vergoeding voor het renteverlies wordt op een vergelijkbare manier berekend zoals beschreven in paragrafen D.4.4. Over het (pro-rata) gedeelte van de lening boven een Loan to Value waarde van 50% ten opzichte van de oorspronkelijke hoogte van de Lening bent u geen vergoeding voor renteverlies verschuldigd. Ten slotte kan Build behandelingskosten in rekening brengen.
  - *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. Heeft U verschillende leningdelen? Dan lost U *pro rata* de verschillende leningdelen af. Build kan U ook toestemming geven om het uitgekeerde bedrag (deels) te gebruiken om de schade te herstellen.

### 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.
- 4.5 Bij vervroegde aflossing van de Lening mag U kosteloos aflossen tot een Loan to Value waarde van 50% ten opzichte van de oorspronkelijke hoogte van de Lening. Als U meer wilt aflossen wat resulteert in een Loan to Value beneden 50% ten opzichte van de oorspronkelijke hoogte van de Lening, bent U over die aflossing een vergoeding voor het renteverlies verschuldigd. De vergoeding voor het renteverlies wordt op de manier berekend zoals hieronder beschreven.

	<b>Start Lening 2020</b>	<b>Tussentijdse wijziging 2022</b>
Aflossingsvrij leningdeel	EUR 3.000.000	EUR 3.000.000
Lineair leningdeel	<u>EUR 1.000.000</u>	<u>EUR 866.667</u>
Totale lening	EUR 4.000.000	EUR 3.866.667
Oorspronkelijke rentevastperiode	7 jaar	
Oorspronkelijk rentepercentage	2,90%	
Resterende rentevastperiode		5 jaar
Referentie rentepercentage		2,30%

Het renteverskil bedraagt 0,60% per jaar (2,90% – 2,30%). De resterende rentevastperiode bedraagt 5 jaar (7 jaar – 2 jaar). Vervolgens wordt het renteverskil contant gemaakt:

- 1) Aflossingsvrij leningdeel  
EUR 3.000.000 x 0,60 % = EUR 18.000 per jaar x 5 jaar = EUR 90.000.
- 2) Lineair leningdeel  
Geen rentevergoeding van toepassing, dus EUR 0.

Totaal renteverskil: EUR 90.000. Contant gemaakt met het referentie rentepercentage, bedraagt dit ongeveer **EUR 84.108,55**.

U moet dat bedrag betalen. Uiteraard verstrekt Build een exacte berekening voor uw specifieke situatie.

- 4.6 Als U binnen één (1) jaar na het aangaan van de Lening 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 van 2,5%. Als U binnen twee (2) jaar na het aangaan van de Lening 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 van 1,5%.
- 4.7 U bent voor elke vervroegde aflossing behandelingskosten verschuldigd.

## 5. Periodieke herbeoordeling

- 5.1 Gedurende de looptijd van uw Lening voert Build de volgende periodieke herbeoordelingen uit om te beoordelen of uw Lening nog voldoet aan de overeengekomen voorwaarden.

### Driejaarlijks taxatie

- 5.2 Build geeft een door Build goedgekeurde taxateur elke drie (3) jaar een opdracht tot taxatie van het Onroerend Goed. 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, kan Build de waarde van het object eerder of vaker tussentijds (laten) vaststellen.
- 5.3 De taxatiekosten zijn voor uw rekening.

## Jaarlijkse herbeoordelingen

- 5.4 Build voert jaarlijks onder andere de volgende controles uit:
- toetsing van de afgesproken Financieringsratio's;
  - controle op de verzekeringen;
  - beoordeling van de huurovereenkomst(en) en –inkomsten; en
  - toetsing van U en uw UBO's en vertegenwoordigers in het kader van het klantonderzoek van Build.
- 5.5 Steekproefsgewijs stelt Build vast of de huurovereenkomsten daadwerkelijk aanwezig zijn. Op verzoek moet U daarom (geanonimiseerde) versies van de huurovereenkomsten aan Build verstrekken.
- 5.6 Daarnaast geeft U Build op verzoek inzicht in de maandelijks ontvangen en te ontvangen huurstromen per Onroerend Goed. Als de huurinkomsten lager zijn dan de afgesproken waarde in de huurovereenkomst(en), kan Build nadere maatregelen nemen waaronder de maatregelen hieronder genoemd in paragraaf D.5.7.

## Gevolgen negatieve uitkomst periodieke herbeoordeling

- 5.7 Als tijdens een periodieke 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.

## 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, waaronder 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 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;

### Indien U een natuurlijk persoon bent

- U bent overleden;
- uw echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner heeft niet ingestemd met de verplichtingen onder de Leningdocumenten terwijl dat wel vereist is op grond van de wet;
- U wordt handelingsonbekwaam;
- U vestigt zich in een ander land;
- uw huwelijk of geregistreerd partnerschap wordt ontbonden;

### 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 rechter verklaart het Onroerend Goed onbewoonbaar;



- U verdeelt of splitst het Onroerend Goed in appartementsrechten zonder voorafgaande toestemming van Build;
- er vindt aanwijzing tot onteigening, onbewoonbaarverklaring, plaatsing op een monumentenlijst, opneming 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 opstal- of verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering 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:
    - i. de regels van de splitsingsakte veranderen of gelden niet meer;
    - ii. het appartementengebouw wordt geheel of gedeeltelijk gesloopt;
    - iii. het appartementsrecht gaat geheel of gedeeltelijk teniet, eindigt of vervalt;
    - iv. de VvE voldoet niet aan de wettelijke vereisten;
    - v. de VvE geen meerjarenonderhoudsplan meer heeft;
    - vi. U de meerderheid van de zeggenschap in de VvE verliest;
  - in geval van de bouw of verbouwing van het Onroerend Goed:
    - i. de bouw of verbouwing stopt;
    - ii. de bouw of verbouwing verloopt niet in het juiste tempo;
    - iii. de bouw of verbouwing verloopt niet volgens het bouwplan;
    - iv. het bouwplan wordt aangepast;

## Erfpacht

- U houdt zich niet aan de erfpachtvoorwaarden;
- de rechten en verplichtingen van het erfpachtrecht wijzigen zonder voorafgaande toestemming van Build;
- U zegt de erfpacht op, of beëindigt de erfpacht op een andere wijze, zonder voorafgaande toestemming van Build;
- een erfpachtrecht, geheel of gedeeltelijk teniet, eindigt of vervalt;
- de erfpacht is significant gestegen;
- een erfpachtopinie resulteert in een oranje of rode uitkomst.

# E. BOUWDEPOT

## 1. Algemeen

- 1.1 Build biedt U de mogelijkheid om een bouwdepot in te richten voor de financiering van een nog te (ver)bouwen 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. Het niet inrichten van een bouwdepot kan tot gevolg hebben dat uw maximale financiering beperkt is en/of dat er meer eigen middelen nodig zijn.

### Hoogte bouwdepot

- 1.2 Build hanteert een minimale bouwdepotwaarde van €50.000. Voor bestaande bouw geldt een maximum van 20% van de marktwaarde vóór verbouwing. Indien het een nieuwbouwwoning of transformatie betreft, wordt de bovengrens van het bouwdepot op individuele basis beoordeeld.

### Looptijd

- 1.3 Voor bestaande bouw geldt een standaard looptijd van zes (6) maanden, met de mogelijkheid tot drie (3) maanden verlenging. Het bouwdepot voor nieuwbouwwoningen of transformaties heeft een standaard looptijd van twaalf (12) maanden, met een mogelijkheid tot zes (6) maanden verlenging. U moet het verlengingsverzoek tijdig, uiterlijk twee (2) weken vóór het einde van de looptijd van het bouwdepot, indienen bij Build.

### Kosten

- 1.4 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 of via het bouwdepot zelf zoals hieronder beschreven in paragraaf E.1.5.

### Periode zonder huurinkomsten

- 1.5 Als U tijdens de (ver)bouwperiode geen huurinkomsten heeft, dan kan U Build verzoeken daar een bouwdepot voor te gebruiken. Gedurende de periode zonder huurinkomsten, worden de rente- en aflosverplichtingen van de Lening betaald uit het bedrag dat van de Lening is ingehouden en geadmistreerd in het bouwdepot. U kunt ook rente en aflossing vooruitbetalen aan Build, deze vooruitbetaling administreert Build ook in dat bouwdepot.
- 1.6 Build bepaalt de looptijd van een dergelijk bouwdepot met een maximale looptijd van twaalf (12) maanden.
- 1.7 Voor een dergelijk bouwdepot gelden de rente en kosten zoals beschreven in paragrafen E.1.4 en E.3.
- 1.8 Wanneer U het bouwdepot niet meer nodig heeft, dan kunt U kiezen om het restant af te lossen op de Lening of het restant te blijven gebruiken voor uw reguliere rente- en aflosverplichtingen. Als U het restant gebruikt om de Lening af te lossen, past Build uw bedrag aan maandelijkse aflossing en rente aan. Build informeert U hierover.

## 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 de (kopieën van) facturen heeft ontvangen en heeft geaccordeerd. Build maakt het bedrag altijd direct over aan de partij die op de factuur staat.
- 2.3 Build doet pas een betaling uit het bouwdepot als het deel van de bouw dat met eigen middelen wordt voldaan, is afgerond.
- 2.4 Bij financiering van energiebesparende maatregelen vindt uitbetaling uit het bouwdepot alleen plaats als met facturen is aangetoond dat de kosten daadwerkelijk voor energiebesparende maatregelen zijn gemaakt.
- 2.5 Als U een betalingsachterstand heeft, doet Build geen betalingen uit het bouwdepot.

## 3. Rente

- 3.1 Over niet opgenomen gelden in het bouwdepot, wordt een vergoeding gegeven ter hoogte van het rentepercentage van uw Lening minus 1,5%. Als er meerdere leningdelen zijn, hanteert Build voor deze berekening het gewogen gemiddelde rentepercentage verminderd met 1,5%.
- 3.2 Indien de looptijd van het bouwdepot wordt verlengd, krijgt U geen vergoeding meer vanaf het moment dat de verlenging ingaat.

## 4. Beëindiging

- 4.1 Aan het einde van de looptijd van het bouwdepot, gebruikt Build niet opgenomen gelden van het bouwdepot om uw Lening af te lossen. Voor deze aflossing bent U geen vergoeding 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 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:
  - Build kan het Onderpand geheel of gedeeltelijk verkopen;

- Build ontvangt het bedrag van verkoop van het Onderpand;
- U bent verplicht alle noodzakelijke informatie aan Build (en overige betrokken partijen) te verstrekken om uitwinning van een Zekerheidsrecht te faciliteren;
- Build kan alle maatregelen nemen die zij nodig acht om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken; en
- 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:

- als Build het Onroerend Goed bij executie gaat verkopen, bent U verplicht daaraan mee te werken;
- U, en iedereen die het Onroerend Goed gebruikt, werkt mee aan bezichtiging van het betreffende object door belangstellenden;
- 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;
- Build kan de rechter vragen om het beheer van het Onroerend Goed aan Build over te dragen;
- Build bepaalt hoe, waar, wanneer, aan wie en onder welke voorwaarden het Onroerend Goed wordt verkocht;
- 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.
- 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
- 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. 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:

- er zijn en worden geen giftige of gevaarlijke stoffen in het Onroerend Goed gebracht;
- het Onroerend Goed wordt alleen gebruikt als woning tenzij Build een ander doel toestaat;
- onderhuur van het Onroerend Goed is niet toegestaan;
- 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;
- de huurvoorwaarden mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build worden veranderd, voor zover deze wijziging afwijkt van de goedgekeurde modelhuurovereenkomst;
- een huurprijs mag niet worden verlaagd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Build;
- er worden geen vooruitbetaling van huur ontvangen voor meer dan drie (3) maanden;
- een bedongen of ontvangen waarborgsom bedraagt maximaal twee (2) maanden huur;
- U leeft ten aanzien van iedere huurovereenkomst de wettelijke en contractuele verplichtingen na;
- U mag geen toestemming tot uitstel van betaling van de huur verlenen;
- de huurders voldoen de huur gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op tijd;
- het Onroerend Goed mag niet worden verdeeld of gesplitst in appartementsrechten;
- U mag geen afstand doen van erfdienstbaarheden of andere rechten die horen bij het Onroerend Goed;
- 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:

- de administratie en exploitatie van het Onroerend Goed te (laten) doen;
- het Onroerend Goed te onderhouden en/of te repareren;
- het Onroerend Goed te verhuren;
- huurovereenkomsten op te zeggen of te ontbinden;
- huur te innen;
- alle betalingen te doen voor het Onroerend Goed. Bijvoorbeeld verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten; en
- 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 omtrent het Hypotheekrecht dat heeft gevestigd, vindt U in de betreffende Hypotheekakte.

### 3. Voorwaarden Pandrecht

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

*A. Verpande Vorderingen:*

- Alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen, die voortkomen uit huurovereenkomsten of pachtovereenkomsten die in verband met het Onroerend Goed zijn gesloten.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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:*

- 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.
- 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:

- afstand doen van een (deel van een) Verpande Vordering;
- schikking, minnelijk akkoord of gerechtelijk akkoord aangaan zonder toestemming van Build;
- afspraken maken over de betaling of die de bestaande voorwaarden van de vorderingen wijzigen;
- geen verrekening van de vordering bewerkstelligen; en
- geen 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:

- innen of betalingen daarop in ontvangst nemen;
- door opzegging opeisbaar maken;
- bestaande afspraken ten aanzien van Verpande Vorderingen wijzigen of aanvullen;
- 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:
- alleen gebruiken voor de doeleinden waarvoor deze bedoeld zijn;
  - alleen gebruiken in de normale bedrijfsuitoefening;
  - goed bewaren en onderhouden;
  - 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
  - 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).



# G. OVERIGE AFSPRAKEN

## 1. Informatieverstrekking

- 1.1 Bij aanvang van ieder kalenderjaar verstrekt Build U de volgende informatie:
- de oorspronkelijke hoofdsom van de Lening;
  - de rente en rentevervaldatum van de Lening;
  - de resterende hoofdsom van de Lening; en
  - 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 krediet 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. Ook is Build verplicht een achterstand van uw betalingsverplichting van twee (2) maanden uit hoofde van de Leningovereenkomst te melden bij het BKR. 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 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 niet vereist.

- 3.2 Daarnaast kan Build de rechten uit de Leningdocumenten geheel of gedeeltelijk overdragen aan een andere partij (of partijen) of de rechten op een andere manier laten overgaan op anderen. Ook hiervoor is uw toestemming niet vereist. Als de rechten uit de Leningdocumenten 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 Onder een gedeeltelijke overdracht, overgang of verpanding wordt uitsluitend verstaan:
- (een deel van) de Schuld; en/of
  - (een deel van) de mogelijkheid tot verhoging binnen het totaalbedrag van een Hypotheekrecht; en/of
  - (een deel van) het Bouwdepot.
- 3.4 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, overgegangene of verpande deel) tevens alle door U aan Build verleende volmachten, rechten, bevoegdheden en toestemmingen.
- 3.5 Vorderingen die U heeft op Build mag en kunt U niet zonder toestemming van Build met goederenrechtelijk effect overdragen of verpanden.

## 4. Klachtenregeling

- 4.1 Klachten kunt U per e-mail of schriftelijk bij Build indienen. Hieronder vindt U de contactgegevens hiervoor:
- Build  
T.a.v. de directie  
Postbus 101  
1130 AC 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 leningenmerk;
  - 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:
  - a) 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
  - b) 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

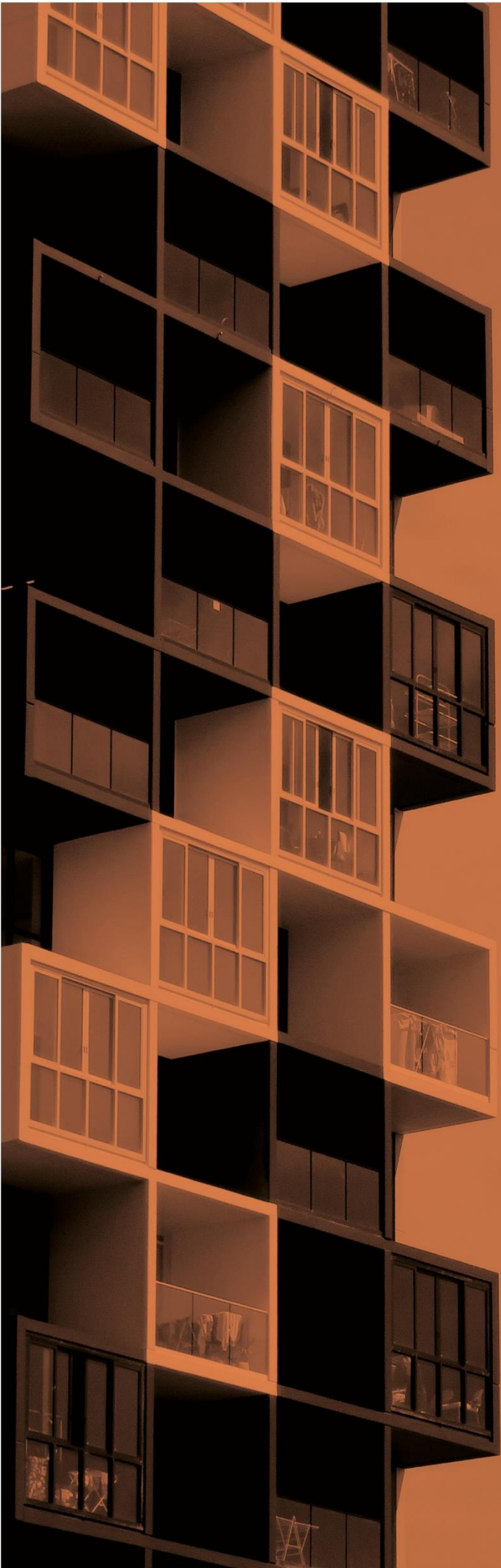
U doet afstand van het recht de Leningdocumenten te ontbinden of te vernietigen. Als een bepaling in de Leningdocumenten nietig is of wordt vernietigd dan is die bepaling ongeldig. In plaats van die ongeldige bepaling treedt een bepaling in de plaats die zoveel mogelijk daarop lijkt en wel toegestaan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

## 8. Wijziging van de Algemene Voorwaarden

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.



build