



SOFIE investeert in uw toekomst.
Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor
Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.



Algemene bepalingen

Fonds SOFIE



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Algemene Bepalingen

De Algemene Bepalingen bevatten de voorwaarden die van toepassing zijn op uw JESSICA-Lening.

Bij het accepteren van onze offerte met overeenkomst van geldlening verklaart u dat u de Algemene Bepalingen heeft ontvangen en deze van toepassing zijn op uw lening.

| | |
|---|--|
| <p>Colofon</p> <p>Fonds</p> | <p>Stichting SOFIE, handelend als enig beherend vennoot voor en namens de commanditaire vennootschap:</p> <p>StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) C.V. bezoekadres: Computerweg 11, 3821 AA Amersfoort, postadres: Postbus 772, 3800 AT Amersfoort, KvK-nummer: 59216360 (hierna ook te noemen: 'Fonds SOFIE')</p> <p>Bij de totstandkoming en beheer van de lening wordt het Fonds SOFIE vertegenwoordigd door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In de praktijk heeft u met SVn te maken.</p> |
| <p>JESSICA-Lening</p> | <p>Onder 'JESSICA' wordt verstaan: het overkoepelende Europese initiatief van waaruit fondsen worden geïnitieerd die zich bezighouden met duurzame stedelijke ontwikkeling.</p> <p>JESSICA staat voor: <i>Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas</i>. Het Energiefonds Den Haag (ED), het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED) en het Rotterdamse StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) vallen onder het gezamenlijke JESSICA-initiatief. Vandaar dat in de verschillende documenten en uitingen over JESSICA wordt gesproken. Uw lening wordt verstrekt uit het betreffende Fonds ED, FRED of SOFIE.</p> |
| <p>EFRO Handboek</p> | <p>Op de website van Kansen-voor-West-II (https://www.kansenvoorwest2.nl/nl/veel-gevraagd-/handboek-efro) vindt u een exemplaar van het EFRO Handboek.</p> <p>Dit handboek heeft geen formeel juridische status, maar geeft u een overzicht van de meest recente en van toepassing zijnde Europese wet- en regelgeving (bijlage 2) alsmede de praktische eisen waaraan communicatie-uitingen moeten voldoen (paragraaf 4.3).</p> |

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Algemene Bepalingen | 4 |
| Inleiding | 4 |
| Begripsbepalingen | 4 |
| Hoofdelijke aansprakelijkheid | 5 |
| De looptijd en aflossing van de Lening | 5 |
| Rente | 5 |
| Bouwdepot | 6 |
| Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen | 6 |
| Te late betaling | 7 |
| Verrekening | 7 |
| Derdenhypotheek | 7 |
| Aanvullende zekerheden | 7 |
| Kosten voor rekening van de Schuldenaar | 8 |
| In stand houden van het Onderpand | 8 |
| Beheer en ontruiming | 9 |
| Verzekeringen | 9 |
| Tussentijdse waardebeoordeling | 10 |
| Verhuur en/of verpachting | 11 |
| Kennisgeven en toezending van bescheiden | 11 |
| Opeisbaarheid | 12 |
| Vervroegd aflossen | 15 |
| Openbare verkoop | 15 |
| Doorhalen van het hypotheekrecht | 16 |
| Opzegging | 16 |
| Zorgplicht Fonds SOFIE en Schuldenaar | 16 |
| Vorderingen uit hoofde van regres of subrogatie | 16 |
| Specifieke bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties | 16 |
| Contractovername | 17 |
| Saldo-opgave en renseignering | 17 |
| Bijzondere overheidsvoorschriften | 17 |
| Eenzijdig wijzigen | 17 |
| Gevolgen nietigheid | 17 |

Algemene Bepalingen

Inleiding

Deze Algemene Bepalingen gelden voor alle leningen die door Fonds SOFIE worden verstrekt aan rechtspersonen en personen die handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf.

Begripsbepalingen

ARTIKEL 1

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

Fonds SOFIE

StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) C.V., kantoorhoudende te Amersfoort, Computerweg 11-13 (Postbus 40, 3800 AA Amersfoort), voor welke commanditaire vennootschap als enig beherend vennoot optreedt Stichting SOFIE, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende op voormeld adres te Amersfoort.

Hypotheek

Een recht van hypotheek dat is gevestigd ten gunste van Fonds SOFIE als zekerheid voor de Schulden. Dit recht van hypotheek is een zekerheidsrecht op een registergoed. Hierdoor mag Fonds SOFIE haar vordering met voorrang op het registergoed verhalen. Komt de Schuldenaar zijn verplichtingen niet na, dan mag Fonds SOFIE het registergoed gedwongen verkopen.

Hypotheekakte

De notariële akte waarbij de Hypotheek is of zal worden gevestigd.

Hypotheekgever

Degene die de Hypotheek aan Fonds SOFIE heeft verstrekt. Dit is de Eigenaar van of rechthebbende (bijvoorbeeld erfpachter) ten aanzien van het Onderpand.

Lening

Elke lening die op grond van de Leningdocumentatie door Fonds SOFIE aan een Schuldenaar is verstrekt.

Leningdocumentatie

Alle schriftelijke stukken waarin afspraken staan over een Lening: de aanvaarde offerte, de overeenkomst van lening en/of de Hypotheekakte, de in deze stukken van toepassing verklaarde

voorwaarden en bepalingen, waaronder deze Algemene Bepalingen, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de hiervoor genoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de Schuldenaar is ingestemd.

Onderpand

Alle onroerende en roerende zaken en rechten waarop Fonds SOFIE volgens de Leningdocumentatie een hypotheekrecht of een pandrecht krijgt of behoort te krijgen.

Pandrecht

Een pandrecht gevestigd ten gunste van Fonds SOFIE als zekerheid voor de Schuld. Dit pandrecht is een zekerheidsrecht dat op een roerende zaak of vordering gevestigd kan worden. Hierdoor mag Fonds SOFIE haar vordering met voorrang op die roerende zaak of vordering verhalen. Komt de Schuldenaar zijn verplichtingen niet na, dan mag Fonds SOFIE die roerende zaak of vordering gedwongen verkopen.

Rentevastperiode

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

Renteherzieningsdatum

De eerste van de maand volgend op de maand waarin de Rentevastperiode afloopt.

Schuld

De schuld bestaat uit:

- de hoofdsom van de Lening met rente en kosten, boete en vergoedingen waartoe de Lening aanleiding mocht geven;
- de door Fonds SOFIE voor de Schuldenaar gedane betalingen;

- al hetgeen Fonds SOFIE van de Schuldenaar uit hoofde van de Lening te vorderen heeft of op enig moment te vorderen zal hebben.

Schuldenaar

Degene die van Fonds SOFIE een Lening heeft ontvangen, diens medeschuldenaar, alsmede – voor zover de Algemene Bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn – de Hypotheekgever, de borg en de rechtsopvolgers van alle hier genoemden.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

ARTIKEL 2

1. Indien meerdere Schuldenaren samen een Lening hebben ontvangen van Fonds SOFIE, zijn zij ieder voor zich tegenover Fonds SOFIE steeds hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele Schuld. De verbintenissen met Fonds SOFIE zijn ondeelbaar. De Schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontlenen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan een Schuldenaar de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele Schuld aansprakelijk blijft. Mededelingen van Fonds SOFIE aan de in de overeenkomst van lening eerstgenoemde Schuldenaar zullen gelden als mededelingen aan alle hoofdelijk verbonden Schuldenaren, tenzij anders aangegeven.
2. Indien een Lening is verstrekt aan een Vereniging van Eigenaren en diens leden zijn, in tegenstelling tot hetgeen in lid 1 is vermeld, de leden niet hoofdelijk aansprakelijk voor de Schuld. Elk lid is in dat geval aansprakelijk voor zijn aandeel in de gehele Schuld, welke gelijk is aan zijn breukdeel in de Vereniging van Eigenaren.

De looptijd en aflossing van de Lening

ARTIKEL 3

De looptijd van de Lening en de wijze van aflossing is in de Leningdocumentatie vermeld. Aan het einde van de looptijd van de Lening moet de Schuld door de Schuldenaar geheel aan Fonds SOFIE zijn voldaan. Indien in de

Leningdocumentatie geen looptijd is overeengekomen, bedraagt de looptijd van de Lening 30 jaar. De looptijd begint op de dag dat de Schuldenaar de Leningdocumentatie heeft ondertekend.

Rente

ARTIKEL 4

1. De rente over de eerste periode wordt vanaf de ingangsdatum van de Lening naar het in de Leningdocumentatie overeengekomen percentage berekend over de Schuld. Gedurende de looptijd wordt aan het eind van elke periode de dan nog openstaande Schuld vastgesteld. Voor de daaropvolgende periode wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over deze Schuld. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.
2. Het voor de Lening geldende rentepercentage wordt na afloop van een Rentevastperiode opnieuw door Fonds SOFIE voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij Fonds SOFIE geldende rente voor nieuwe soortgelijke Leningen met dezelfde Rentevastperiode. Een renteherziening gaat in op de Renteherzieningsdatum.
3. Als op een Renteherzieningsdatum de resterende looptijd van de Lening korter is dan de voor de Lening geldende Rentevastperiode, geldt voor de resterende looptijd van de Lening de dan geldende rente voor door Fonds SOFIE te verstrekken nieuwe soortgelijke leningen met een, ten opzichte van de resterende looptijd, eerstvolgende (langere) Rentevastperiode, tenzij de dan van toepassing zijnde rente hoger is dan bij handhaving van de huidige Rentevastperiode.
4. Indien het bericht over de renteherziening na de Renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de Renteherzieningsdatum. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, zal Fonds SOFIE dat schriftelijk aan de Schuldenaar berichten.

Bouwdepot

ARTIKEL 5

1. Indien de Lening beschikbaar gesteld wordt door middel van storting van het bedrag in een bouwdepot, gaat het bouwdepot in op de ingangsdatum van de Lening. Het bouwdepot loopt standaard 12 maanden en kan op verzoek van de Schuldenaar éénmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd tot in totaal maximaal 24 maanden. Het bouwdepot wordt beëindigd zodra de Lening volledig is opgenomen of zodra mocht blijken dat de verbouwing aan het Onderpand gereed is. Na uiterlijk 24 maanden wordt het bouwdepot afgesloten. Is er bij afsluiting nog een tegoed in het bouwdepot aanwezig, dan wordt dit gebruikt als extra aflossing op de Lening.
2. Fonds SOFIE behoudt zich het recht voor om, indien er gedurende 6 maanden geen transacties op het bouwdepot plaatsvinden, het bouwdepot te sluiten en het resterende tegoed op de Lening af te lossen.
3. Over het tegoed in het bouwdepot ontvangt de Schuldenaar een in de Leningdocumentatie vermelde creditrente. De creditrente wordt verrekend met het periodiek verschuldigde bedrag.
4. Een tekort in het bouwdepot is niet toegestaan.
5. Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het bouwdepot komen, dient de Schuldenaar gebruik te maken van de hiertoe beschikbaar gestelde declaratieformulieren. De gemaakte kosten worden door Fonds SOFIE rechtstreeks uitbetaald aan de bedrijven die de werkzaamheden hebben uitgevoerd.
6. Wanneer de Schuldenaar een factuur heeft voorgesloten dan dient hij hiervan een betaalbewijs te overleggen. Na akkoord betaalt Fonds SOFIE de gemaakte kosten uit aan de Schuldenaar. Eventuele bancaire kosten voor het betalingsverkeer (bijvoorbeeld buitenlandse of spoedbetalingen) worden aan de Schuldenaar doorberekend.
7. De Schuldenaar kan nota's declareren zolang er voldoende saldo is in het bouwdepot. Indien het resterende saldo in het bouwdepot onvoldoende is om de factuur volledig te voldoen, betaalt Fonds SOFIE het resterende

saldo uit aan het bedrijf dat de werkzaamheden heeft uitgevoerd. De Schuldenaar dient het resterende verschuldigde bedrag dan uit eigen middelen te betalen.

8. De Schuldenaar kan geen eigen geld in het bouwdepot storten.

Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

ARTIKEL 6

Wanneer in de Leningdocumentatie is overeengekomen dat de Schuldenaar verplicht is periodiek een bedrag aan Fonds SOFIE te betalen, geldt het volgende:

1. het periodiek verschuldigde bedrag moet worden voldaan in de overeengekomen termijnen. Het bedrag moet steeds op tijd worden voldaan, dat betekent op de eerste dag van de periode volgend op de periode waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moet dan bij Fonds SOFIE zijn ontvangen. Fonds SOFIE berekent en stelt periodiek het verschuldigde bedrag vast;
2. het door de Schuldenaar periodiek te betalen bedrag wordt herzien:
 - a. bij wijziging van het rentepercentage;
 - b. na een extra aflossing op de Lening;
 - c. indien periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd van de Lening blijkt dat de Schuld niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd kan worden afgelost.
3. de periodiek te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de Schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of verrekening worden voldaan in euro op de door Fonds SOFIE aangegeven wijze en zonder kosten voor Fonds SOFIE. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso, worden geacht te zijn voldaan indien zij door Fonds SOFIE zijn ontvangen;
4. indien Fonds SOFIE enige betaling voor rekening van de Schuldenaar verricht, is de Schuldenaar verplicht het door Fonds SOFIE betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door Fonds SOFIE is overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW;

5. voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 11, 12 en 14 t/m 16, die door Fonds SOFIE zijn betaald maar voor rekening van de Schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht en zijn verschuldigd. Een en ander doet niets af aan het bepaalde in artikel 18;
6. alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum;
7. Fonds SOFIE rekent in onderstaande volgorde alle door de Schuldenaar betaalde bedragen in verband met de Lening toe:
 - a. terugbetaling van door Fonds SOFIE voor de Schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
 - b. vergoedingen of andere op grond van de Leningdocumentatie verschuldigde bedragen;
 - c. rente;
 - d. aflossing.
8. Fonds SOFIE zal over hetgeen dat op basis van de Lening wordt ontvangen nooit rente verschuldigd zijn.

Te late betaling

ARTIKEL 7

1. Indien en zodra aan een verplichting tot betaling aan Fonds SOFIE niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de Schuldenaar in verzuim zonder dat daar een ingebrekestelling voor is vereist.
2. Als een opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de Schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW doet deze vergoeding geen afbreuk aan de bevoegdheid van Fonds SOFIE om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding is gelijk aan de wettelijke rente over het opeisbare bedrag. Tevens kunnen administratie en/of incassokosten in rekening worden gebracht bij te late betaling.
4. De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de

datum van betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten, met dien verstande dat geen vergoeding over de vergoeding zal worden berekend. Fonds SOFIE is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen en/of administratiekosten en/of incassokosten telkens per het einde van een maand aan het saldo van de Lening toe te voegen.

5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

Verrekening

ARTIKEL 8

Fonds SOFIE is te allen tijde bevoegd om vorderingen van een Schuldenaar op Fonds SOFIE te verrekenen met de Schuld. Fonds SOFIE mag ook verrekenen als de vordering van de Schuldenaar en/of de Schuld niet opeisbaar is.

Derdenhypotheek

ARTIKEL 9

Indien een Hypotheek wordt gevestigd door een ander dan de Schuldenaar, doet deze Hypotheekgever afstand van zijn bevoegdheid van Fonds SOFIE te verlangen dat zij goederen van de Schuldenaar uitwint voordat zij goederen van de Hypotheekgever uitwint.

Aanvullende zekerheden

ARTIKEL 10

1. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de Schuldenaar op basis van de Leningdocumentatie aan Fonds SOFIE schuldig is, is de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) verplicht aan Fonds SOFIE te verpanden alle huidige en toekomstige roerende zaken die bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen, dan wel bestemd zijn om daarmee in het Onderpand een bedrijf uit te oefenen, alsmede al die roerende zaken die van het Onderpand worden afgescheiden.
2. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de Schuldenaar op basis van de Leningdocumentatie aan Fonds SOFIE schuldig is, is de Schuldenaar verplicht aan Fonds SOFIE te verpanden al die roerende zaken die benodigd zijn voor de uitoefening van zijn beroep of bedrijf.

3. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de Schuldenaar op basis van de Leningdocumentatie aan Fonds SOFIE schuldig is of zal zijn, moet de Hypotheekgever op eerste verzoek aan Fonds SOFIE verpanden:
- als het Onderpand wordt verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik gegeven: alle vorderingen op huur- en pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en andere rechten en vorderingen die voortvloeien uit de verhuur, verpachting of het gebruik.
 - Als het Onderpand is of wordt belast met een recht van erfpacht, opstal of een ander beperkt recht: alle rechten en vorderingen ten aanzien van de beperkt gerechtigde.
 - als het Onderpand bestaat uit een appartementsrecht of wordt gesplitst in appartementsrechten: alle rechten en vorderingen ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars, de gezamenlijke eigenaren en de administrateur.
 - alle rechten en vorderingen ten opzichte van derden met betrekking tot het Onderpand uit welken andere hoofde ook.
4. Wanneer aan de Lening verzekeringen, (spaar)rekeningen en/of (andere) vermogensrechten zijn verbonden, moet de Schuldenaar op eerste verzoek aan Fonds SOFIE al zijn huidige en/of toekomstige rechten en vorderingen ten aanzien van die verzekeringen, (spaar)rekeningen en/of (andere) vermogensrechten verpanden.
5. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) verleent onherroepelijke volmacht aan Fonds SOFIE om, indien Fonds SOFIE dit wenselijk acht, namens hem Pandrechten zoals in dit artikel genoemd te vestigen.
6. Zonder schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE is het niet toegestaan de in dit artikel genoemde zaken, rechten en vorderingen te vervreemden of ten behoeve van een ander dan Fonds SOFIE met enig recht te bezwaren.
7. De gelden die Fonds SOFIE op basis van de in dit artikel bedoelde verpanding ontvangt, worden door Fonds SOFIE, na aftrek van de gemaakte kosten, in mindering gebracht op de Schuld. Dit geldt niet voor gelden die zijn

ontvangen in verband met tenietgaan of beschadiging van het Onderpand. Van de in dit artikellid bedoelde mindering op de Schuld wordt uitgesloten elke compensatie welke ten voordele van de Schuldenaar zou kunnen strekken en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.

8. Op eerste verzoek van Fonds SOFIE, moet de Schuldenaar (aanvullende) zekerheidsrechten ten gunste van Fonds SOFIE vestigen als zekerheid voor de Schulden. De zekerheidsrechten moeten altijd zodanig zijn dat Fonds SOFIE, naar haar eigen oordeel, genoeg zekerheid heeft voor de Schulden.

Kosten voor rekening van de Schuldenaar

ARTIKEL 11

1. Naast hetgeen verder in de Leningdocumentatie is bepaald, komen voor rekening van de Schuldenaar alle kosten verbonden aan de verlening, vestiging en instandhouding alsmede beëindiging (doorhaling) en rangwisseling van het Hypotheekrecht en de Pandrechten. Ook alle kosten die voortvloeien uit de Hypotheek en Pandrechten, waaronder mede begrepen maar niet beperkt tot de kosten van incasso, opeising, ontruiming, ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en omzetten leningvorm, komen voor rekening van de Schuldenaar.
2. Als de Schuldenaar de kosten zoals in dit artikel bedoeld niet (volledig) betaalt, is Fonds SOFIE bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de Schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

In stand houden van het Onderpand

ARTIKEL 12

1. Het Onderpand moet in elk opzicht goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden. Daarbij dient de Hypotheekgever zich te houden aan de desbetreffende overheidsvoorschriften en vergunningen. Het mag niet geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd, noch –

voor zover ook ongebouwd – worden ondergraven of afgegraven.

2. Zonder schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE is het niet toegestaan over het Onderpand te beschikken, waaronder het Onderpand:
 - a. over te dragen;
 - b. met enig beperkt recht of kwalitatieve verplichting te bezwaren;
 - c. van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten te ontdoen;
 - d. te verbouwen;
 - e. in appartementsrechten te splitsen.
3. Zonder schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE is het niet toegestaan het Onderpand van aard, bestemming, inrichting of gedaante te veranderen. Alle veranderingen en toevoegingen aan het Onderpand na vestiging van de Hypotheek vallen onder de zekerheid voor de Schuld en mogen alleen na schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook voor de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de Hypotheekgever, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
4. Fonds SOFIE heeft het recht voor rekening van de Schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.
5. Fonds SOFIE heeft het recht altijd het Onderpand door een door Fonds SOFIE aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is gedaan of nagelaten. De Hypotheekgever is verplicht aan Fonds SOFIE en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het Onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop Fonds SOFIE op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het Onderpand is Fonds SOFIE bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.
6. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht te voldoen aan alle met betrekking tot de Lening en het Onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en

overheidsvoorschriften om zo de aan Fonds SOFIE verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

Beheer en ontruiming

ARTIKEL 13

1. Indien de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen tegenover Fonds SOFIE, is Fonds SOFIE bevoegd om het Onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits gemachtigd door de voorzieningenrechter.
2. Indien dit met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is Fonds SOFIE bevoegd het Onderpand onder zich te nemen. In dat geval is de Hypotheekgever verplicht het Onderpand te ontruimen en ter beschikking van Fonds SOFIE te stellen.

Verzekeringen

ARTIKEL 14

1. De Hypotheekgever is verplicht op zijn kosten het Onderpand met een uitgebreide (opstal-) verzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, zowel tijdens als na de bouwperiode, tenminste tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing, tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle mogelijke andere schade en risico's die gangbaar worden verzekerd. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij en onder in de markt gangbare voorwaarden.
2. De polis van de verzekering, het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet – indien Fonds SOFIE dit heeft medegedeeld – aan Fonds SOFIE ter beschikking worden gesteld. Dit moet dan gebeuren binnen acht dagen na het passeren van de Hypotheekakte dan wel de datum waarop het risico van het Onderpand op de Hypotheekgever is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat.
3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door Fonds SOFIE gestelde termijn

voldaan, dan heeft Fonds SOFIE het recht zelf een verzekering af te sluiten, desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de Schuldenaar.

4. Indien de Schuldenaar achterstallig is met betaling van de premies van een of meer van de verzekeringen genoemd in dit artikel, dan is Fonds SOFIE bevoegd voor rekening van de Schuldenaar het verschuldigde te betalen.
5. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht bij elke schade Fonds SOFIE hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
6. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht de schaderegeling met verzekeraars vooraf te laten goedkeuren door Fonds SOFIE. Door ondertekening van de Hypotheekakte machtigt de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) Fonds SOFIE, indien Fonds SOFIE na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen:
 - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen;
 - geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies;
 - deskundigen te benoemen;
 - dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;
 - verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven en over deze penningen te procederen.

Na inning van de verzekeringspenningen door Fonds SOFIE besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan Fonds SOFIE verschuldigde of tot herbouw c.q. herstel van het Onderpand op de door hem te bepalen wijze.

7. Fonds SOFIE heeft een pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het Onderpand naar tevredenheid van Fonds SOFIE is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van Fonds SOFIE voldoende ander Onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal Fonds SOFIE het bedrag van de verpande verzekeringspenningen of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende. Wanneer het Onderpand

bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende: hetgeen in de Hypotheekakte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het Onderpand zal niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

8. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het Onderpand.
9. Als er sprake is van rechtspersonen en zakelijke relaties geldt het volgende: de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) zal er steeds voor zorgen op voldoende en verantwoorde wijze tegen de voor zijn branche en zijn bedrijf algemene en specifieke risico's verzekerd te zijn.
10. Fonds SOFIE zal met de op basis van tenietgaan of beschadiging ontvangen gelden handelen op de wijze als bepaald in lid 6 van dit artikel, met dien verstande, dat gelden, ontvangen in verband met de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

Tussentijdse waardebepaling

ARTIKEL 15

1. In de offerte of anderszins kan zijn afgesproken dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de Schuld en de marktwaarde van het Onderpand zal plaatsvinden. De marktwaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door Fonds SOFIE te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur.
2. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht zijn volledige medewerking aan deze taxatie te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het Onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.

3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de Schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de Schuld en de getaxeerde marktwaardewaarde van het Onderpand is Fonds SOFIE gerechtigd om het voor de Lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de Schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

Verhuur en/of verpachting

ARTIKEL 16

1. De Hypotheekgever mag het Onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten of op enige andere wijze in gebruik of genot geven. Zonder toestemming van Fonds SOFIE mogen huur- of pachtovereenkomsten niet tegen voor Fonds SOFIE meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd.
2. De Hypotheekgever mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE geen toestemming verlenen voor het aanbrenge van wijzigingen aan het Onderpand door een huurder of pachter. Ook mag geen toestemming tot onderverhuur of – verpachting van het Onderpand worden gegeven.
3. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde (onder)huurovereenkomst zal bij uitwinning (executoriale verkoop) van het Onderpand door Fonds SOFIE, de veilingkoper of de koper worden vernietigd.
4. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mag zonder schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE niet door de Hypotheekgever worden afgesproken of ontvangen over een periode die langer is dan een maand. Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan Fonds SOFIE is niet toegestaan.
5. Indien het Onderpand is verhuurd of verpacht, verleent de Hypotheekgever volmacht aan Fonds SOFIE tot:
 - opzegging van de huur of pacht tegen de eerst mogelijke datum.

- inning van de huur- of pachtpenningen en het verlenen van kwijting voor de betaling van de huur- of pachtpenningen.

Indien Fonds SOFIE gebruikmaakt van een van deze bevoegdheden betekent dit niet dat Fonds SOFIE instemt met verhuur of verpachting van het Onderpand.

Kennisgeven en toezending van bescheiden

ARTIKEL 17

1. De Schuldenaar is verplicht wijzigingen in zijn contactgegevens (adres, telefoonnummer of e-mailadres) direct schriftelijk aan Fonds SOFIE door te geven.
2. Door het opgeven van een e-mailadres geeft de Schuldenaar Fonds SOFIE toestemming om correspondentie over de Lening per e-mail aan het opgegeven e-mailadres te sturen.
3. De Schuldenaar is verplicht direct aan Fonds SOFIE toe te zenden: alle bescheiden, stukken, gegevens, (overheids) beschikkingen en vergunningen betreffende de Schuldenaar, de Hypotheekgever of het Onderpand die in het kader van de Lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens die betrekking hebben op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 van deze Algemene Bepalingen tot opeisbaarheid van de Schuld kunnen leiden of het onderhoud en de instandhouding van het Onderpand betreffen.
4. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht om alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van (een deel van) het Onderpand treden, schriftelijk binnen acht dagen na het ontstaan daarvan door te geven aan Fonds SOFIE.
5. In afwijking van artikel 6:48 BW is Fonds SOFIE bij voldoening van een Schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die Schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.
6. Iedere Schuldenaar heeft aan iedere andere Schuldenaar de bevoegdheid verleend om namens hem alle mededelingen en aanzeggingen die Fonds SOFIE met betrekking tot de Lening doet, te ontvangen en daarvan kennis te nemen. Ieder Schuldenaar is bevoegd om namens iedere andere

Schuldenaar Fonds SOFIE mededelingen te doen.

Opeisbaarheid

ARTIKEL 18

1. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, zonder voorafgaande mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, in de volgende gevallen:
 - a. bij het einde van de looptijd van de Lening;
 - b. indien de Schuldenaar of Hypotheekgever surseance van betaling aanvraagt, een verzoek tot faillietverklaring doet, in staat van faillissement wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt, boedelafstand doet of een schuldsaneringsregeling aanvraagt;
 2. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, indien de Schuldenaar, de Hypotheekgever, borg en/of anderszins aansprakelijk voor de Schulden naar het oordeel van Fonds SOFIE:
 - a. overlijdt;
 - b. onder curatele wordt gesteld;
 - c. zijn woon- of vestigingsland verlaat of besluit tot verplaatsing van de uitoefening van zijn beroep of bedrijf naar een ander land;
 - d. ophoudt zijn huidige statutaire doel na te streven of zijn rechtspersoonlijkheid verliest;
 - e. besluit tot beëindiging van zijn beroep of bedrijf;
 - f. zijn onderneming of praktijk geheel of gedeeltelijk staakt, verkoopt, verhuurt of vervreemdt;
 - g. wordt geschorst in de uitoefening van zijn beroep, ambt of functie of daaruit wordt ontzet of ontslagen;
 - h. zijn verplichtingen tegenover Fonds SOFIE niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de Hypotheekakte en/of deze Algemene Bepalingen strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van Fonds SOFIE;
 - i. (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde op zaken te hebben gesteld;
 - j. een borgstelling of andere aanvullende zekerheid niet stelt of verstrekt (heeft) voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rangorde dan in de Hypotheekakte is bepaald;
 - k. bij de aanvraag van de Lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat Fonds SOFIE bij kennis daarvan de Lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
 - l. in gemeenschap van goederen gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
 - m. een geregistreerd partnerschap wijzigt en/of beëindigt;
 - n. handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de overeenkomst van lening of het betrokken reglement met betrekking tot het Onderpand.
3. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, in een van de volgende situaties, naar het oordeel van Fonds SOFIE:
 - a. een voor de uitoefening van het beroep of bedrijf van de Schuldenaar noodzakelijke bevoegdheid, vergunning of inschrijving vervalt of aan de Schuldenaar wordt ontzegd of ontnomen;
 - b. de aard van het door de Schuldenaar uitgeoefende beroep of bedrijf wordt ingrijpend gewijzigd;
 - c. de Schuldenaar handelt in strijd met enig op de uitoefening van zijn beroep of bedrijf betrekking hebbend wettelijk voorschrift;
 - d. de juridische structuur van de Schuldenaar wordt gewijzigd;
 - e. de Schuldenaar gaat een fusie of belangengemeenschap aan met één of meer derden;
 - f. er doet zich – al dan niet als gevolg van een aandelenoverdracht – een ingrijpende wijziging voor in de zeggenschap over de

- activiteiten van de onderneming, en/of de praktijk van de Schuldenaar;
- g. er komt een ingrijpende wijziging in de statuten of reglementen van de Schuldenaar;
 - h. de Schuldenaar ontheft zijn aandeelhouders van een verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen, gaat over tot inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen of tot een uitkering ten laste van zijn reserves, dan wel neemt een besluit daartoe of heeft het kennelijke voornemen daartoe, één en ander zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Fonds SOFIE.
 - i. bij ontbinding van het maatschaps- of vennootschapscontract, toe- of uittreding van één of meer maten of vennoten, ontbinding, liquidatie dan wel besluit of kennelijk voornemen tot ontbinding of liquidatie;
4. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, indien het Onderpand naar het oordeel van Fonds SOFIE:
- a. aanzienlijk in waarde vermindert en er onvoldoende vervangende zekerheid is gevestigd;
 - b. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken; onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
 - c. gedeeltelijk wordt verkocht en/of overgedragen, of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, de Hypotheekgever zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op de bescherming van artikel 3:88 BW of enige andere derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het Onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het Onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
5. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, indien het Onderpand, naar het oordeel van Fonds SOFIE:
- a. bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
 - i. bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden;
 - ii. bij opzegging van het erfpachtrecht of opstalrecht;
 - iii. bij wijziging van de erfpachts- of opstalvoorwaarden, canon- of retributiewijziging daar onder begrepen;
 - iv. bij wijziging of opheffing van het erfpachtrecht of opstalrecht door de rechter;
 - v. bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
 - b. bestaat uit een appartementsrecht:
 - i. bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij geheel of gedeeltelijk slopen van het gesplitste gebouw;
 - ii. bij overtreding of niet nakoming door de Hypotheekgever van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
 - c. is verhuurd of verpacht:
 - i. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of het gedaante van het Onderpand is verleend;
 - ii. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;

- iii. indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;
- 6. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van Fonds SOFIE aan de Schuldenaar, indien, naar het oordeel van Fonds SOFIE:
 - a. er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht met betrekking tot het Onderpand gebreken bestaan;
 - b. blijkt dat met betrekking tot het Onderpand sprake is van dusdanig vervuilde grond dat – zou Fonds SOFIE dit bij het beoordelen van de aanvraag van de Lening bekend zijn geweest – Fonds SOFIE de Lening niet of niet onder dezelfde condities zou hebben afgesloten;
 - c. een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de Hypotheekgever uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
 - d. op het geheel of op een belangrijk gedeelte van het Onderpand en/of ander vermogensbestanddeel van de Schuldenaar:
 - i. executoriaal beslag wordt gelegd;
 - ii. een daarop gelegd conservatoir beslag niet is vernietigd of opgeheven binnen dertig dagen na de dag van beslaglegging;
 - e. de goederen van de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) geheel of voor een belangrijk deel worden vervreemd of bezwaard, onteigend of geconfisqueerd, zijn teniet gegaan of beschadigd;
 - f. de Lening niet wordt aangewend voor het doel waartoe zij is verstrekt of indien vaststaat dat het doel waarvoor de Lening is verstrekt niet is of zal worden gerealiseerd dan wel in belangrijke mate niet is of zal worden gerealiseerd;
 - g. wetgeving of de interpretatie daarvan is gewijzigd, dan wel indien een overheidsmaatregel is genomen, die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de offerte en/of de verstrekte zekerheden en/of de waarde daarvan, en de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) en Fonds SOFIE binnen een redelijke door Fonds SOFIE te stellen termijn geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de desbetreffende bepalingen en/of zekerheden, waarbij als uitgangspunt dient dat de positie van Fonds SOFIE niet in negatieve zin verandert;
 - h. Fonds SOFIE het voortzetten van de relatie met de Schuldenaar en/of de borg uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor Fonds SOFIE ervaart of naar zijn oordeel reputatieschade kan ontstaan;
 - i. enig onderdeel van de Leningdocumentatie nietig, vernietigbaar of ontbonden wordt;
 - j. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van Fonds SOFIE niet kan worden verlangd dat de Lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
- 7. Bij rechtspersonen en zakelijke relaties geldt het volgende. De Lening is onmiddellijk opeisbaar, naar het oordeel van Fonds SOFIE:
 - a. indien de Schuldenaar enigerlei verplichting uit hoofde van enige andere lenings- of financieringsovereenkomst, dan wel uit hoofde van enige garantie tegenover derden niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
 - b. bij opeising of verval van een andere aan de Schuldenaar door Fonds SOFIE verstrekte lening;
 - c. bij opeising, verval of verlaging van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering en/of subsidie;
 - d. in één van de volgende situaties:
 - i. indien één van de in dit artikel lid 1 b., lid 2 c. tot en met g. of lid 3 a. tot en met i. genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van een borg, garant, hoofdelijk medeschuldenaar of degene die voor de Lening in enige andere vorm zekerheid aan Fonds SOFIE heeft gegeven;
 - ii. indien een voor Fonds SOFIE ten behoeve van de Schuldenaar gestelde borgtocht of garantie

- door de borg of garant wordt opgezegd of ingetrokken;
- iii. indien een derde die voor de Lening zekerheid aan Fonds SOFIE heeft gegeven of toegezegd in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting uit hoofde van de (toegezegde) zekerheidstelling;
 - e. indien één van de in dit artikel lid 1 b., lid 2 c. tot en met g. of lid 3 a. tot en met i. genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van één of meer van de ondernemingen of vennootschappen die in de geconsolideerde balans van de Schuldenaar zijn opgenomen of ten aanzien van één of meer ondernemingen of (personen)vennootschappen die een controlerend belang in de Schuldenaar hebben of indien zodanige onderneming(en) of vennootschap(pen) in gebreke blijft (blijven) met de nakoming van enige verplichting tegenover Fonds SOFIE verband houdende met door Fonds SOFIE verstrekte kredieten of garantiefaciliteiten;
 - f. de Schuldenaar verbindt zich Fonds SOFIE meteen op de hoogte te stellen van het zich voordoen van één of meer van de omstandigheden, genoemd in dit artikel lid 1 b., lid 2 c. tot en met g., lid 3 a. tot en met i. of 7 a, d en e.

Vervroegd aflossen

ARTIKEL 19

De Schuldenaar is altijd bevoegd de Schuld geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen zonder dat de Schuldenaar aan Fonds SOFIE een vergoeding verschuldigd is.

Openbare verkoop

ARTIKEL 20

1. Als de Schuldenaar in verzuim is met de voldoening van de Schuld, is Fonds SOFIE gerechtigd naast de overige wettelijke rechten en met het recht een derde in zijn plaats te stellen:

- a. om het Onderpand geheel of gedeeltelijk in het openbaar door een notaris te doen verkopen;
 - b. om de aan haar verpande roerende zaken die bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen samen met het Onderpand in het openbaar te doen verkopen;
 - c. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
 - d. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
 - e. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
 - f. erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
 - g. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen dan wel in bezit te nemen, desnoods met behulp van de politie, dit uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
 - h. uit de op basis van artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder aflegging van rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van haar recht tot openbare verkoop gebruik te maken, is Fonds SOFIE bevoegd het Onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met haar belangen verstandig lijkt.
 3. De Hypotheekgever draagt er zorg voor, dat gegadigden het Onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ter verkoop is aangeboden. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het Onderpand onbeheerd is, zal Fonds SOFIE zich de toegang daartoe mogen verschaffen.
 4. Verkoop van een gedeelte van het Onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De Hypotheekgever

zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van Fonds SOFIE in gebruik is bij derden.

5. De Hypotheekgever zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het Onderpand daartegen gerechtelijke stappen ondernemen, indien hij dat nodig acht. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.
6. De Hypotheekgever doet – voor zover rechtens mogelijk – afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
7. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is Fonds SOFIE na opeising van de Lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan Fonds SOFIE gerechtigd is die ontruiming op kosten van de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) te laten plaatsvinden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend op basis van de grosse van de Hypotheekakte.

Doorhalen van het hypotheekrecht

ARTIKEL 21

Indien en zodra de Lening geheel is afgelost, zal de Hypotheek – indien de Hypotheekgever de wens daartoe kenbaar maakt – op verzoek van Fonds SOFIE en voor rekening van de Hypotheekgever door de notaris worden doorgehaald (geroyeerd). De doorhaling gebeurt niet automatisch.

Opzegging

ARTIKEL 22

Fonds SOFIE kan door opzegging elke Hypotheek geheel of gedeeltelijk beëindigen.

Zorgplicht Fonds SOFIE en Schuldenaar

ARTIKEL 23

1. Fonds SOFIE neemt bij haar dienstverlening de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van de Schuldenaar. Geen van deze Algemene Bepalingen Zakelijk, noch andere op de Lening van toepassing verklaarde voorwaarden kan aan dit principe afbreuk doen.

2. De Schuldenaar neemt jegens Fonds SOFIE de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van Fonds SOFIE. De Schuldenaar stelt Fonds SOFIE in staat haar wettelijk en contractuele verplichtingen na te kunnen komen en haar dienstverlening correct te kunnen uitvoeren. De Schuldenaar mag van de diensten en/of producten van Fonds SOFIE geen oneigenlijk of onrechtmatig gebruik (laten) maken, waaronder mede begrepen gebruik dat strijdig is met wet- en regelgeving, dienstbaar is aan strafbare feiten of schadelijk is voor Fonds SOFIE of haar reputatie of voor de integriteit van het financiële stelsel.

Vorderingen uit hoofde van regres of subrogatie

ARTIKEL 24

1. Elke vordering uit hoofde van regres van een Schuldenaar en/of Hypotheekgever op een (andere) Schuldenaar of waarin door een Schuldenaar en/of Hypotheekgever wordt gesubrogeerd ('Regres- en Subrogatievorderingen') is te allen tijde achtergesteld, zoals bedoeld in artikel 3:277 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, bij elke Schuld.
2. Daarnaast geldt dat, zolang er volgens Fonds SOFIE een Schuld bestaat of kan ontstaan:
 - de Regres- en Subrogatievorderingen niet opeisbaar zijn;
 - de Regres- en Subrogatievorderingen op geen enkele wijze zullen of mogen worden voldaan.
3. Elke Schuldenaar en/of Hypotheekgever doet afstand van de zekerheidsrechten die zijn verbonden aan Regres- en Subrogatievorderingen of zegt deze op.

Specifieke bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties

ARTIKEL 25

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

1. De Schuldenaar zal Fonds SOFIE onmiddellijk in kennis stellen van wijzigingen in zijn vennootschappelijke structuur en in die van zijn eventuele dochtervennootschappen en

groepsmaatschappijen, daaronder begrepen wijzigingen in de persoon of de personen van de aandeelhouder(s) van de Schuldenaar en zijn eventuele dochtervennootschappen en groepsmaatschappijen.

2. De Schuldenaar zal telkens onmiddellijk na het gereedkomen, doch uiterlijk binnen zes maanden na afloop van zijn boekjaar, aan Fonds SOFIE één exemplaar zenden van het op dat boekjaar betrekking hebbende jaarrapport, opgemaakt door een erkend bureau, inclusief toelichting. De Schuldenaar zal Fonds SOFIE zowel op eerste verzoek als ongevraagd alle inlichtingen verschaffen over zijn financiële positie en ontwikkelingen in zijn bedrijfsvoering die daarop een belangrijke invloed kunnen hebben.

Contractovername

ARTIKEL 26

De Schuldenaar en de Hypotheekgever stemmen bij voorbaat in met een (gedeeltelijke) overdracht door Fonds SOFIE van haar rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Leningdocumentatie aan een derde. Fonds SOFIE zal een dergelijke overdracht mededelen aan de Schuldenaar en de Hypotheekgever.

Saldo-opgave en renseignering

ARTIKEL 27

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

Schuldenaar verschuldigde rente en de gegevens van een eventueel bouwdepot.

Bijzondere overheidsvoorschriften

ARTIKEL 28

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

Eenzijdig wijzigen

ARTIKEL 29

Fonds SOFIE heeft het recht de Algemene Bepalingen en/of de Leningdocumentatie eenzijdig te wijzigen. Fonds SOFIE zal deze wijzigingen tenminste 30 dagen voor de datum van inwerkingtreding aan de Schuldenaar mededelen, tenzij er een wettelijke of dringende reden is om de wijziging eerder in te doen gaan. Als de Schuldenaar het niet eens is met een wijziging dient hij dit voor de ingangsdatum van de wijziging aan Fonds SOFIE te laten weten. Wanneer de Schuldenaar voor de ingangsdatum van de wijziging niet reageert, heeft hij de wijziging aanvaard.

Gevolgen nietigheid

ARTIKEL 30

Indien één of meerdere van de Algemene Bepalingen nietig zijn of vernietigd mochten worden, blijven de overige bepalingen van de Algemene Bepalingen volledig van toepassing. Fonds SOFIE en de Schuldenaar zullen dan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.