



De Voorwaarden van de  
“Crowdfunding” Hypotheek  
van SamenInGeld

Algemene Voorwaarden  
Geldlening SamenInGeld



## Definities van begrippen

### **(hypotheek)Akte**

De akte is het document waarmee de Geldlener aan SAMEN IN GELD B.V. (hierna SamenInGeld) en de Investeerders oftewel de Crowd (vertegenwoordigd door de stichting investeerders SamenInGeld) het recht van hypotheek op diens *registergoed* geeft. Deze akte wordt opgemaakt door de notaris. De *overeenkomst van geldlening* is de basis voor de akte.

### **Crowd**

Alle Investeerders tezamen die een geldbedrag beschikbaar willen stellen om dit te lenen voor het financieren van het *registergoed*.

### **Geldlening**

Tot de geldlening horen alle bedragen die de Geldlener volgens de *overeenkomst van geldlening* krijgt of ophaalt via crowdfunding van de Crowd door gebruik te maken van een crowdfunding platform dat ter beschikking wordt gesteld door SamenInGeld en een zakelijke partner van SamenInGeld.

### **Hoofdsom**

De hoofdsom is het totaalbedrag dat volgens de *overeenkomst van geldlening* aan de Geldlener wordt geleend.

### **(recht van) Hypotheek**

Het zekerheidsrecht dat gevestigd wordt op het onderpand (*registergoed*) van Geldlener om diens schuld aan de Crowd te verhalen op dat *registergoed*. Dat recht wordt uitgeoefend namens de Crowd als de Geldlener in verzuim is en de verplichtingen uit de overeenkomst van geldlening niet nakomt. SamenInGeld B.V. met wie de Crowd een overeenkomst hebben gesloten, is de partij die zorgdraagt voor alle administratie en die via de externe betaaldienst partner van de Geldlener alle rentebetalingen en aflossingen ontvangt. Zij berichten SamenInGeld indien de Geldlener zijn/haar verplichtingen niet nakomt. In dat geval zal SamenInGeld hiervan binnen 24 uur schriftelijk of telefonisch bericht geven aan de Stichting Investeerders SamenInGeld en wordt de Crowd op de hoogte gesteld middels een digitaal of schriftelijk bericht. De Crowd kan dan het recht uitoefenen via hun gevolmachtigde Stichting Investeerders SamenInGeld die samen met SamenInGeld zorgdraagt om op basis van opeisingsgronden het onderpand op te eisen voor verhaal.

### **(Hypotheek)adviseur**

Een natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de uitoefening van een beroep of bedrijf ten behoeve van Geldlener adviseert en bemiddelt bij de totstandkoming van de geldlening en hiertoe in het bezit is van een Wft-vergunning voor bemiddelen en adviseren in hypotheeken en verzekeringen. Indien de Geldlener een bedrijfsmatige aanvrager is mag deze aanvrager ook door een andere deskundige op dit gebied ondersteund worden.



## Hypotheekgever

De hypotheekgever is de Geldlener, de persoon die het *recht van hypotheek* heeft gegeven of de 'rechtsopvolger' van deze (recht)persoon.

## Investeerder

Iemand uit de Crowd die een geldbedrag beschikbaar wil stellen om te lenen en daarbij aangeeft dat hij dit geld wil lenen voor de financiering van Geldleners *registergoed* die Geldlener verhuurt en niet gebruikt voor eigen bewoning.

## Onderpand

Het onderpand is in elk geval de onroerende zaak van Geldlener waarvoor Geldlener de geldlening heeft aangevraagd en welke onroerende zaak of ook wel *registergoed* niet wordt gebruikt door de Geldlener voor eigen bewoning en die volgens de wet moet worden ingeschreven in bepaalde registers, door inschrijving kan iedereen zien aan wie het toebehoort en of er een ander zakelijk recht (bijvoorbeeld een hypotheek) op rust. Dat iets onderpand is, wil zeggen dat de Investeerders het recht hebben op de waarde ervan als de Geldlener de afspraken niet nakomt.

## Overeenkomst van geldlening

De overeenkomst van geldlening is het document met de afspraken over de *geldlening*. Partijen bij de overeenkomst van geldlening zijn de Stichting Investeerders SamenInGeld tezamen met de Crowd (de Crowd vertegenwoordigend), SAMEN IN GELD B.V. en de Geldlener. De Investeerders tekenen indirect de overeenkomst van geldlening. Deze overeenkomst tezamen met deze algemene voorwaarden van geldlening zijn vooraf aan de Investeerders voorgelegd en goedgekeurd.

## Registergoed, registergoederen

Met *registergoed(eren)* wordt bedoeld:

- het eigendom (geregistreerd bij het Kadaster) van Geldlener waarop het *recht van hypotheek* is gevestigd, of
- de onroerende zaak waarop dat eigendom betrekking heeft.

## Rentevastperiode

De met Geldlener en Crowd afgesproken periode waarin de voor het leningdeel geldende rente niet zal wijzigen.

## SamenInGeld

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SAMEN IN GELD B.V. die samenwerkt met andere zakelijke partners om de Crowd samen te brengen met personen die behoefte hebben aan financiering voor hun *registergoed*, welke niet wordt gebruikt voor eigen bewoning, maar voor (zakelijk) verhuur. SamenInGeld faciliteert crowdfunding en met name het verstrekken van financiering van *registergoed* tegen een zekerheidsrecht, namelijk het recht van hypotheek dat voor de Crowd wordt gevestigd. SamenInGeld is geen bank en ontvangt geen andere gelden dan haar honorarium voor haar dienstverlening. SamenInGeld kwalificeert wel als aanbieder van krediet, omdat zij de financieringsaanvraag beoordeelt en al dan niet accepteert en zorgdraagt dat zij met behulp van (een) zakelijke partner(s) de backoffice draait, waardoor voor de Crowd de



incassering van rente en aflossingen geschied en geadministreerd wordt.

### **Schuld**

Het totale bedrag wat de Investeerdere oftewel de Crowd van de Geldlener te goed ('te vorderen') heeft.

### **Schuldenaar**

De schuldenaar is de Geldlener oftewel de persoon die de *overeenkomst van geldlening* heeft getekend of de 'rechtsopvolger' van deze persoon. Als schuldenaar moet de Geldlener alle afspraken met de Crowd en met SamenInGeld over betalingen nakomen.

### **Stichting derdengelden**

De stichting derdengelden is een stichting die een derdengelden rekening aanhoudt. Dit is onder meer de externe betaaldienst partner die hiervoor een ontheffing heeft om opvorderbare gelden voor een korte duur onder zich te houden en derhalve niet gezien kan worden als bank in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

### **Vergoeding administratie**

De vergoeding die Geldlener maandelijks dient te betalen aan SamenInGeld voor het administreren van de geldlening en het draaiend houden van de backoffice ten behoeve van de Crowd. Voor deze kosten zie de website van [SamenInGeld](#)

### **Vergoeding beheer**

De vergoeding die de Crowd dient te betalen voor het administreren van de investering(en) en het draaiend houden van de backoffice ten behoeve van de Crowd. Voor de hoogte van deze kosten zie de website van [SamenInGeld](#)

## **A. Algemeen**

### **Toepasselijk recht is Nederlands recht**

Het Nederlands recht is van toepassing op:

- de *overeenkomst van geldlening*;
- de *akte waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd*;
- deze algemene voorwaarden geldlening SamenInGeld

### **Direct 'in verzuim'**

Komt de Geldlener de afspraken niet of niet tijdig na? Dan is de Geldnemer in verzuim zonder dat hiervoor een ingebrekestelling nodig is. Een Geldlener is in verzuim zodra zich een opeisingsgrond voordoet. Deze opeisingsgronden zijn beschreven in sectie C van deze voorwaarden.

## **Kosten voor schuldenaar**

De Geldlener of *schuldenaar* moet alle kosten betalen die te maken hebben met de *overeenkomst van geldlening*, de *akte waarbij de Geldlener het recht van hypotheek verleent op diens registergoed (hierna hypotheekakte)*, de overige zaken aangaande de *hypotheek*. Bij die kosten horen ook:

- de kosten van een (nieuwe) taxatie van het *onderpand*;
- de kosten van inschrijving van de *hypotheek*;
- de kosten van een (gedeeltelijke) opzegging (en doorhaling) van de *hypotheek*;
- de kosten van een verklaring dat de *hypotheek* eindigt;
- de kosten van een verandering waarin de schuldeiser recht heeft op het *onderpand*;
- de kosten die gemaakt worden om de hypotheek- en pandrechten te houden of te krijgen voor de Investeerders, vertegenwoordigd bij volmacht door de stichting investeerders SamenInGeld. Daar horen ook de kosten bij die SamenInGeld moet maken om te zorgen dat de Geldlener de rente betaalt aan de Investeerders en de aflossing. Bijvoorbeeld de kosten van een incassobureau, advocaat en andere juridische hulp;
- de kosten van executoriale verkoop en andere kosten om het recht van hypotheek en pandrechten uit te oefenen;
- de kosten van kadastrale opmeting, bodemonderzoek en bouwkundig onderzoek voor zover noodzakelijk bij voorbeeld voor executie van het recht van hypotheek of in verband met taxatie;
- de kosten die SamenInGeld maakt om te voorkomen dat het *registergoed* in waarde daalt, zoals:
  - de kosten van het isoleren van het vervuilde onderpand;
  - de kosten van maatregelen die SamenInGeld neemt in overleg met de Crowd of hun gevolmachtigde volgens de Wet Bodembescherming;
- de kosten die SamenInGeld maakt voor garanties en verrekenbedingen wegens vermeende vervuiling van het *registergoed*;
- de administratiekosten die SamenInGeld in rekening brengt.

## **'Hoofdelijk aansprakelijk'**

1. Is de Geldlener *schuldenaar* samen met één of meer andere (rechts)personen? Dan zijn alle personen *schuldenaar*. Alle *schuldenaars* zijn ieder voor zich verplicht om alle afspraken die zijn vastgelegd in de overeenkomst van geldlening na te komen. Alle schuldenaren zijn dus hoofdelijke aansprakelijk.
2. Is één persoon geen *schuldenaar* meer? Dan blijven de andere personen verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken die zijn vastgelegd in de overeenkomst van geldlening.
3. Krijgt iemand anders de bezittingen en schulden van één van de schuldenaars ('rechtsopvolging' bij voorbeeld door het overlijden van een schuldenaar)? Dan wordt die andere persoon (bij voorbeeld de erven) *schuldenaar*.
4. De 'hoofdelijke aansprakelijkheid' eindigt alleen als SamenInGeld dat schriftelijk vastlegt.

5. De Crowd, of namens haar Stichting Investeerders SamenInGeld of SamenInGeld hoeft maar één schuldenaar te informeren. Deze schuldenaar moet deze informatie meteen aan de andere schuldenaars doorgeven. De informatie geldt voor alle schuldenaars. Iedere schuldenaar mag aan SamenInGeld een mededeling doen namens de overige schuldenaars. Dit geldt niet als SamenInGeld bepaalt dat een mededeling door alle schuldenaars moet gebeuren.
6. Iedere schuldenaar is afzonderlijk bevoegd om, ook namens de andere schuldenaars, alle (rechts)handelingen te verrichten die verband houden met de geldlening, de akte en deze algemene voorwaarden van geldlening. Dit geldt niet als SamenInGeld bepaalt of als de investeerders bedingen dat een rechtshandeling door alle schuldenaren gezamenlijk moet worden verricht.
7. Het doen van afstand van een recht ten opzichte van een schuldenaar op grond van artikel 1: (80b juncto) 102 van het Burgerlijk Wetboek houdt geen afstand van een recht in ten opzichte van alle schuldenaren. Derhalve behoudt de Crowd vertegenwoordigt door de stichting Investeerders SamenInGeld en SamenInGeld uitdrukkelijk alle rechten voor en blijft iedere overgebleven schuldenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de hoofdsom.

### **Disclaimer**

Persoonlijke omstandigheden van Geldlener, de besteding van de financiering, het gebruik van het onderpand alsmede wijziging in wet- en regelgeving en de uitleg daarvan kunnen van invloed zijn op de fiscale behandeling van de geldlening en daarmee verband houdende producten, als ook op de persoonlijke financiële situatie van Geldlener. De Crowd en SamenInGeld aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor deze fiscale behandeling. Als zich feiten of omstandigheden voordoen die gevolgen kunnen hebben voor de fiscale behandeling of op diens persoonlijke situatie dient Geldlener advies te vragen aan ter zake deskundigen.

## **B. Offerte, informatie en administratie**

### **Publicatie aanvraag en beschikbaar stellen geldlening**

1. De Geldlener kan uitsluitend in aanmerking komen voor financiering via SamenInGeld als hij/zij hiertoe is geadviseerd door een (hypotheek)adviseur met wie SamenInGeld een overeenkomst heeft gesloten om te bemiddelen. Deze (hypotheek)adviseur stelt een dossier samen, identificeert de Geldlener en draagt zorg voor een aanvraag bij SamenInGeld om in aanmerking te komen voor financiering door middel van crowdfunding.
2. SamenInGeld brengt op basis van het dossier van de (hypotheek)adviseur mogelijk een offerte uit, waarbij SamenInGeld vooraf de kredietwaardigheid van Geldlener checkt en zorgdraagt volgens haar procedures dat overkreditering wordt voorkomen.
3. Na aanvaarding van de offerte door Geldlener, publiceert SamenInGeld de aanvraag tot financiering van Geldlener op een crowdfunding platform. Door publicatie van de aanvraag wordt de Crowd in de gelegenheid gesteld om geld aan Geldlener beschikbaar te stellen. Voor deze publicatie en beschikbaarstelling van geld gelden de regels van de website waarop de aanvraag wordt gepubliceerd.
4. Zodra het totale bedrag van de geldlening via het crowdfunding platform beschikbaar is gekomen en volledig is gestort op de hiervoor bestemde bankrekening bij de stichting derdengelden van de zakelijke partner die het crowdfunding platform beheert, komt met de Investeerder de Overeenkomst van geldlening tot stand onder de ontbindende voorwaarde dat de overeenkomst ook tot stand komt met de Geldlener zoals bedoeld in lid 5.
5. Vervolgens zal SamenInGeld opdracht geven aan een notaris om de geldlening en het recht van hypotheek en het pandrecht op de daarbij af te sluiten polis in een Hypotheekakte vast te leggen. De Crowd, haar gevolmachtigde Stichting investeerders SamenInGeld en Geldnemer zijn verplicht om alle medewerking te verlenen aan deze vastlegging. De notariskosten zijn voor rekening van Geldlener. De Overeenkomst van geldlening komt vervolgens tot stand met de Geldlener zodra de Akte is gepasseerd bij de notaris.
6. De geldlening wordt aan Geldnemer ter beschikking gesteld direct na het passeren van de hypotheekakte bij de notaris.
7. Komt het totale bedrag van de geldlening niet beschikbaar vóór het verstrijken van de geldigheidsdatum van de offerte, dan komt de offerte te vervallen en kan Geldlener geen aanspraak maken op verstrekking van de geldlening en heeft Geldlener geen recht op enige vergoeding. De overeenkomst van geldlening komt derhalve dan niet tot stand.
8. Indien de overeenkomst van geldlening niet tot stand komt, krijgt de Crowd het reeds door haar gestorte bedrag op de derdenrekening terug.

## **Informatieverstrekking en Customer Due Dilligence**

De offerte voor Geldlener is mede gebaseerd op de informatie die Geldlener heeft gegeven bij de aanvraag voor een geldlening aan zijn hypotheekadviseur. De hypotheekadviseur draagt zorg voor de zogenaamde Customer Due Dilligence. De hypotheekadviseur identificeert de Geldlener, kent zijn klant en stelt een dossier samen. Geldlener is verplicht om aanvullende informatie die van belang kan zijn voor de aanvraag en de offerte en verstrekking van de geldlening, onmiddellijk schriftelijk aan SamenInGeld of aan diens hypotheekadviseur kenbaar te maken.

Als blijkt dat de door Geldlener verstrekte informatie onjuist of onvolledig is of als aanvullende informatie beschikbaar komt die voor SamenInGeld aanleiding vormt of kan vormen om de faciliteiten van het crowdfunding platform, oftewel de website waarop de aanvraag gepubliceerd wordt/is niet langer beschikbaar te stellen aan Geldlener, is SamenInGeld bevoegd om de offerte in te trekken en de publicatie van de aanvraag op het crowdfunding platform te laten verwijderen.

### **8. Administratie en kennisgevingen**

1. De administratie van de geldlening wordt namens en ten behoeve van de Crowd, SamenInGeld en Geldlener door een door SamenInGeld geselecteerde zakenpartner gevoerd. Geldlener is hiervoor aan SamenInGeld de in de offerte genoemde vergoeding administratie verschuldigd. Daarnaast verzorgt SamenInGeld de dagelijkse organisatie en administratie van Geldlener en van de Crowd en verzorgt SamenInGeld de beoordeling van de aanvraag van Geldlener, alsmede keuring en taxatie van het onderpand en de facturering daarvan.
2. Voor elke investering van de Crowd wordt bij aanvang van de lening een beheervergoeding berekend over het investeringsbedrag. Dit bedrag wordt ingehouden bij de eerste maandbetaling aan rente en wordt elke 12 maanden herhaald. Het eerste jaar wordt zwaarder belast dan de daarop volgende jaren. Voor de hoogte van deze vergoeding zie de website van [SamenInGeld](#).
3. Verstrekking van informatie en het doen van kennisgevingen en mededelingen die SamenInGeld, de gevolmachtigde van de Crowd (Stichting Investeerdere SamenInGeld namens de Crowd) en Geldlener via de daarvoor bestemde website en de daaraan gekoppelde systemen doen, wordt geacht schriftelijk (op papier of digitaal) en op de juiste wijze aan elkaar te zijn gedaan. Dit is slechts anders indien de Crowd en/of haar gevolmachtigde Stichting Investeerdere SamenInGeld en/of SamenInGeld aangeeft dat bepaalde informatie, kennisgevingen en mededelingen op een andere wijze gedaan dienen te worden.
4. Een door SamenInGeld ondertekend uittreksel uit de administratie strekt tegenover alle partijen tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.



## **9. Aansprakelijkheid**

1. Bij de verzorging van administratie, organisatie en aanvraag, keuring en taxatie zoals omschreven in het vorige artikel, vervult SamenInGeld uitsluitend een dienstverlenende rol. SamenInGeld is geen hypotheekbank, draagt geen zorg voor het ontvangen en doorgeven van gelden, en treedt slecht op als kredietaanbieder door diens rol als beoordelaar van de aanvraag en de acceptatie om de aanvraag beschikbaar te stellen voor crowdfunding.
2. SamenInGeld is niet aansprakelijk voor schade van Geldlener en Investeerders oftewel de Crowd, tenzij sprake is van grove schuld of nalatigheid aan de zijde van SamenInGeld.
3. In het geval van aansprakelijkheid is de omvang van de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarvoor de aansprakelijkheidsverzekering van SamenInGeld dekking biedt.
4. In het geval er geen sprake is van dekking krachtens genoemde verzekering en/of enige verzekering anderszins, alsdan is de omvang van de aansprakelijkheid beperkt tot de bedragen, welke aan SamenInGeld verschuldigd zijn (geweest) tot het moment van ontdekking van de schadeveroorzakende gebeurtenis of anderszins naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dat bedrag gelijk zou zijn aan het samengestelde bedrag verschuldigd aan SamenInGeld bij voltooiing van de reguliere transactie.

## **C. De geldlening**

### **10. Betalingen**

1. De Geldlener is verplicht alles te betalen in euro's door middel van een automatische overschrijving van de verschuldigde bedragen op de door SamenInGeld aangegeven IBAN-rekening van een stichting derdengelden zoals die van de externe betaaldienst partner, of andere aan te wijzen derde. Het is niet toegestaan om te verrekenen of gelden in te houden.
2. De betaling van de door Geldlener verschuldigde maandelijkse rente en de administratiekosten dient altijd uiterlijk op de laatste werkdag van iedere maand te hebben plaatsgevonden. De betaling wordt geacht te hebben plaatsgevonden op het tijdstip waarop het bedrag is bijgeschreven op de IBAN-rekening van de stichting derdengelden, zoals die van de externe betaaldienst partner, of de andere aangewezen derde als bedoeld in lid 1. Dit tijdstip wordt aangegeven door de bank waar de stichting derdengelden, zoals de externe betaaldienst partner haar rekening aanhoudt.
3. Betalingen worden in deze volgorde gebruikt:
  - voor kosten die Geldlener moet betalen;
  - voor de aflossing die Geldlener moet betalen over de betreffende maand aan de Crowd;
  - voor rente die Geldlener moet betalen over de betreffende maand aan de Crowd;
  - voor schulden die Geldlener bij SamenInGeld heeft.

## **11. Boete bij te late betaling en bij voorgeschoten betalingen**

1. Indien een aan de Crowd of aan SamenInGeld verschuldigd bedrag niet tijdig is ontvangen, is Geldlener vanaf de vervaldag over het niet tijdig ontvangen bedrag een (boete)rente verschuldigd. Daarnaast is Geldlener bijkomende administratiekosten verschuldigd van minimaal €15,00 (zegge vijftien euro) per niet-tijdige betaling. Dit bedrag kan jaarlijks worden aangepast volgens het prijsindexcijfer van het CBS.
2. Indien SamenInGeld namens of voor Geldlener een betaling heeft verricht, is Geldlener verplicht het bedrag van de betaling onmiddellijk aan SamenInGeld terug te betalen. Geldlener is vanaf het moment van betaling door SamenInGeld over het betaalde bedrag een (boete)rente verschuldigd.
3. De boeterente is gelijk aan het percentage van de contractuele rente vermeerderd met 1% met een maximum van het samengestelde bedrag tot het door de wetgever te stellen percentage. De boeterente is Geldlener per maand verschuldigd. Indien Geldlener gedurende een gedeelte van een maand in verzuim is, wordt de boeterente berekend over een gehele maand. De boeterente is direct opeisbaar.

## **12. Looptijd van de overeenkomst van geldlening**

De Overeenkomst van Geldlening vangt aan op de dag dat de hypotheekakte notarieel wordt gepasseerd (getekend). Deze dag is tevens de uiterste datum dat het bedrag van de geldlening op de derdenrekening van de notaris moet zijn ontvangen. De geldlening eindigt doorgaans na verstrijken van een periode van 15 jaar, tenzij anders wordt overeengekomen.

## **13. Renteberekening**

1. Voor het beschikbaar stellen van de Geldlening is Geldlener de in de offerte vermelde rente verschuldigd. De renteberekening gaat in per de datum waarop de Akte is ondertekend. De rente wordt vanaf de hiervoor genoemde datum tot het einde van de maand berekend over het bedrag van de schuld. Voor iedere volgende maand tot en met het einde van de looptijd van de geldlening wordt de rente berekend over het bedrag van de schuld per het einde van de daaraan voorafgaande maand. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld. De rente vervalt steeds aan het einde van de maand.
2. Tijdens de rentevastperiode, aangegeven in de offerte, wordt het rentepercentage niet gewijzigd. De rentevastperiode gaat altijd in op de dag waarop de Akte is getekend. Een rentevastperiode duurt altijd exact vijf jaar tenzij anders is aangegeven.
3. Drie maanden voor het einde van een rentevastperiode doet SamenInGeld een aanbod voor een nieuwe rentevastperiode aan de Geldlener.

Tevens inventariseert SamenInGeld aan het einde van de vijfjaar periode, uiterlijk na vier jaar en acht maanden, wie van de Crowd wenst uit te stappen uit de geldlening.

4. Wanneer Geldlener geen gebruik maakt van het aanbod van Geldgever voor een nieuwe rentevastperiode, dan moet Geldlener dit aan SamenInGeld kenbaar maken. In dat geval is Geldlener verplicht het leningdeel of de leningdelen waarvan de rentevast periode afloopt, af te lossen uiterlijk op de datum waarop de nieuwe rentevastperiode zou zijn ingegaan. Voor de aflossing van dit leningdeel of deze leningdelen wordt aan Geldlener géén boete voor vervroegde aflossing in rekening gebracht. Als SamenInGeld vóór de rentewijzigingsdatum van Geldlener geen bericht van aanvaarding of niet-aanvaarding heeft ontvangen, gelden vanaf die datum de condities van het aanbod voor de nieuwe rentevastperiode.

#### **14. Eigen Middelen**

Als Geldlener beschikt over eigen middelen, dan is hij/zij verplicht dit te gebruiken om een verschil tussen de totale aanwervingskosten van het onderpand en het bedrag van de geldlening te voldoen.

#### **15. Aflossing**

1. Geldlener betaalt aan de Crowd in beginsel alleen rente volgens het overeengekomen tarief gedurende de rentevastperiode.
2. Indien de geldlening echter meer dan 70% bedraagt van de marktwaarde van het registergoed, waarvoor de geldlening is verstrekt en dat dient als onderpand, is Geldlener verplicht om naast de rentebetaling een annuïtaire aflossing te doen. Deze wordt berekend alsof de lening 30 jaar zou lopen tenzij een andere rekenperiode is overeengekomen met de geldlener.

#### **16. Aflossingsvrij leningdeel**

De Geldlener heeft de plicht uiterlijk dertig jaar na begindatum van de overeenkomst van geldlening en het verlijden van de akte waarbij hypotheek is gevestigd, de Geldlening af te lossen wanneer:

- a. Aan Geldlener een aflossingsvrij leningdeel is verstrekt (dit zal een lening zijn ten bedrage van 70% of minder dan de marktwaarde van het registergoed waarvoor financiering is aangevraagd);
- b. Er geen looptijd voor de geldlening in de offerte is overeengekomen;
- c. Deze looptijd wel is overeengekomen.
- d. Het leningdeel in de schijven boven 70% van de marktwaarde van het registergoed, wordt gezien als aflossings-verplichte leningdeel en dit gebeurt via een annuïtair aflossing. Deze wordt berekend alsof de lening 30 jaar zou lopen, tenzij een andere rekenperiode is overeengekomen met de geldlener.

Aflossing van het aflossingsvrije leningdeel vóór het verstrijken van dertig jaar sedert begindatum van de geldlening wordt beschouwd als vervroegde aflossing waarvoor de regels in het artikel Vervroegde aflossingen van deze voorwaarden gelden.

### **17. Vervroegde aflossingen**

1. Bij vervroegde aflossing van de geldlening, buiten de rente herzieningsdata om, is Geldlener aan de Crowd een boete verschuldigd zoals vermeld in artikel 18.
2. Een in rekening gebrachte boete voor vervroegde aflossing komt bovenop het bedrag dat als vervroegde aflossing door Geldlener is betaald.
3. Door vervroegde aflossing wordt het bedrag aangepast dat Geldlener maandelijks verschuldigd is. SamenInGeld regelt dat het maandelijks verschuldigde bedrag is aangepast van het leningdeel waarop is afgelost met ingang van de eerste werkdag van de maand volgend op de maand waarin vervroegd is afgelost.

### **18. Rente en boeterente bij aflossingen**

1. Bij een algehele aflossing van de lening op een renteherzieningsdatum is er geen boete verschuldigd. SamenInGeld brengt Geldlener wel administratie kosten in rekening. De hoogte van de administratiekosten wordt aangegeven op de website van SamenInGeld.
2. Bij een algehele aflossing binnen de rentevaste periode is de Geldlener verplicht 2% boete te betalen over de hoofdsom plus 6 maanden boeterente, in de eerste 2 jaar van een project. Bij algehele aflossing na de eerste 2 jaar van een project is de Geldlener verplicht 1% boete te betalen over de hoofdsom plus 6 maanden boeterente. De boete is exclusief administratiekosten, die SamenInGeld in rekening brengt bij eerder aflossen. Voor deze kosten zie de website van SamenInGeld.
3. Een gedeeltelijke aflossing is op de renteherzieningsdatum mogelijk zonder boete. SamenInGeld brengt wel administratie kosten in rekening.
4. Een gedeeltelijke aflossing tijdens de rentevast periode is slechts mogelijk bij een volledige aflossing van een van de leenschijven. De boete is dan respectievelijk 2% of 1% over het af te lossen deel. Het percentage is afhankelijk van wanneer de aflossing plaats vindt (zie ook punt 18.2). Ook bij de aflossing tussentijds is daarnaast 6 maanden boete rente verschuldigd. De boete is exclusief administratiekosten, die SamenInGeld in rekening brengt bij eerder aflossen. Voor deze kosten zie de website van SamenInGeld.
5. Bij het berekenen van de rente die Geldlener moet betalen, gaat SamenInGeld uit van: 1 jaar = 360 dagen; 1 maand = 30 dagen.

## **19. Aankondigen algehele aflossing**

De Geldnemer is verplicht om ten minste 30 dagen voordat hij de Geldlening in zijn geheel wenst af te lossen, hiervan kennis te geven aan SamenInGeld die op haar beurt de Crowd, de Stichting Investeerders SamenInGeld, de backoffice en alle partijen die betrokken zijn bij de administratie op de hoogte brengt. Als de aflossing plaatsvindt op een datum die ligt na de datum die Geldlener heeft aangekondigd als zijnde de aflossingsdatum, is SamenInGeld gerechtigd om namens de Crowd dagrente in rekening te brengen.

## **20. Verplicht aflossen**

SamenInGeld kan voor de Crowd vanaf de einddatum de *overeenkomst van geldlening* opzeggen. Er geldt dan geen opzegtermijn. Als de *overeenkomst van geldlening* wordt opgezegd, moet Geldlener (de rest van) de *hoofdsom* en alle rente en kosten direct betalen. De regel van artikel 18 lid 1 is van toepassing.

## **21. Verplicht eerder aflossen - Opeisingsgronden**

SamenInGeld kan in bepaalde situaties de *overeenkomst van geldlening* vóór de einddatum opzeggen. Dit gebeurt als Geldnemer in verzuim is. Daarvoor is geen 'ingebrekestelling' of uitspraak van de rechter nodig. Als de *overeenkomst van geldlening* wordt opgezegd, is de Geldlener verplicht de *hoofdsom (of het deel dat nog resteert)* en alle rente en kosten direct te betalen. Het gaat om deze situaties:

1. Geldlener komt een of meer verplichtingen niet of niet tijdig en/of niet behoorlijk na die voortvloeien uit de *overeenkomst van geldlening*, de *akte waarbij hypotheek is gevestigd op zijn/haar registergoed* of uit deze voorwaarden;
2. Geldlener betaalt de overeengekomen rente en aflossing niet, niet helemaal of niet op tijd;
3. Geldlener of de verzekeringsmaatschappij van de *polis*:
  - vraagt faillissement aan;
  - wordt failliet verklaard ('bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak');
  - vraagt 'surseance van betaling' aan;
  - komt in de schuldsanering (wettelijke schuldsaneringsregeling);
4. Geldlener kan niet meer vrij beschikken over (een deel van) zijn/haar vermogen, bijvoorbeeld door dat Geldlener 'onder curatele' staat;
5. Geldlener geeft geen tijdige informatie, geen juiste informatie, is afwezig en/of niet bereikbaar en/of niet aanspreekbaar en/of verhuist naar het buitenland dan wel deelt geen informatie mede wat wel relevant is voor de Crowd, voor Stichting Investeerders SamenInGeld, voor SamenInGeld of voor de zakelijke partij van SamenInGeld die de backoffice draait of voor de stichting derdengelden;

6. Elke gebeurtenis die leidt of kan leiden tot een substantiële daling in waarde van het onderpand dat dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen die Geldlener heeft ten opzichte van de Crowd;
7. Een derde legt beslag op het *onderpand*, op een deel ervan of op de opbrengsten ervan. Of een derde neemt rechtsmaatregelen door het 'retentierecht' uit te oefenen;
8. Geldnemer overlijdt en er zijn geen erfgenamen die hem/haar opvolgen onder algemene titel of Geldnemer is een rechtspersoon die ophoudt te bestaan door hetzij ontbinding van de rechtspersoon, juridische fusie of staking van de onderneming of vervreemding van een of meer aandelen in het aandelenkapitaal van Geldlener;
9. Geldlener en diens partner gaan uit elkaar waardoor het *onderpand* niet meer van hen samen is ('ontbinding huwelijksgemeenschap') en Geldlener niet meer de lasten kan dragen en SamenInGeld zich in het belang van de Crowd genoodzaakt ziet aflossing te eisen;
10. Geldlener blijkt aan SamenInGeld, aan de (hypotheek)adviseur, aan de notaris of enige andere partij die betrokken is bij de totstandkoming van de overeenkomst van Geldlening onjuiste informatie te hebben verstrekt of informatie achter te hebben gehouden. Daarbij gaat het om informatie die belangrijk was bij voorbeeld voor de beslissing van SamenInGeld om de aanvraag van Geldlener gedaan door diens hypotheekadviseur te accepteren, om de aanvraag tot financiering beschikbaar te stellen op het crowdfunding platform en daarmee onder de aandacht van de Crowd te brengen om te financieren, om de *overeenkomst van geldlening* onder de afgesproken voorwaarden te sluiten, om het recht van hypotheek te vestigen op het registergoed waarvoor financiering wordt aangevraagd.
11. Er verandert iets, of er dreigt iets te veranderen, in:
  - de 'toestand' van het eigendom van het *registergoed*;
  - de mogelijkheid (of het recht) tot het gebruik van, het *registergoed*.Daarvan is bijvoorbeeld sprake bij:
  - overdacht van (juridisch of economisch) eigendom;
  - splitsing in appartementsrechten;
  - aanwijzing tot onteigening;
  - plaatsing op monumentenlijst;
  - wijziging in het bestemmingsplan;
  - onbewoonbaarverklaring – waardoor huurder niet langer meer in het pand kunnen wonen en er dus geen huuropbrengsten meer gegenereerd kunnen worden;
  - niet herstelde schade.
12. Het *registergoed* (of een deel ervan) gaat in een ruilverkaveling volgens artikel 2 van de Ruilverkavelingswet.
13. *als er appartementsrecht is volgens Titel 9, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek*
  - Er is een besluit (of een rechterlijke machtiging) om de akte van splitsing en/of het reglement te veranderen of aan te vullen.
  - Het appartementsrecht wordt gesplitst of een splitsing wordt opgeheven.
  - Het gebouw (of een deel van het gebouw) wordt gesloopt.
  - De eigenaar van het appartementsrecht (en/of de gebruiker van het deel van het gesplitste gebouw) houdt zich niet aan het reglement of aan wetten die gelden voor het appartementsrecht.
  - De Vereniging van Eigenaren is failliet of in surseance van betaling.

14. *als het registergoed bestaat uit erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik*

- De voorwaarden van de erfpacht, het opstalrecht of het vruchtgebruik veranderen zonder dat SamenInGeld en de Crowd via de stichting Investeerders SamenInGeld daar toestemming voor gaven.
- Het recht van erfpacht, het opstalrecht of het vruchtgebruik vervalt of dreigt te vervallen.
- De erfpachter of de vruchtgebruiker komt zijn verplichtingen niet, niet helemaal of niet op tijd na.

15. *In de volgende gevallen betrekking hebbend op de positie van Geldlener als verhuurder:*

- Geldlener verkoopt diens bedrijf (gedeeltelijk), stopt ermee of draagt het bedrijf (gedeeltelijk) over, waarmee ook het registergoed feitelijk wordt overgedragen;
- Geldlener wordt geschorst in de uitoefening van diens bedrijf, beroep of ambt, in welke hoedanigheid hij/zij juist optreedt als verhuurder en financiering heeft gevraagd bij SamenInGeld;
- Geldleners' bedrijf lijdt (naar oordeel van SamenInGeld) aanmerkelijke verliezen en dreigt dus de verplichtingen die Geldlener is aangegaan niet meer te kunnen nakomen;
- Geldlener verplaatst diens bedrijf naar het buitenland.
- Geldlener draagt (diens aandelen in) diens bedrijf over.

16. *als Geldlener een rechtspersoon is*

- De rechtspersoon wordt vereffend, ontbonden, nietig verklaard, omgezet, juridisch gesplitst of de rechtspersoon fuseert juridisch.
- De statuten of de reglementen van de rechtspersoon veranderen.
- De zeggenschap die verbonden is aan de aandelen van de rechtspersoon verandert.

17. Het *registergoed* wordt (gedeeltelijk) beschadigd of vernield, bijvoorbeeld door brand.

18. Er zijn (of komen) voorschriften op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening die de bebouwing of het gebruik van het *registergoed* belemmeren, in het bijzonder de bestemming voor (zakelijke of particuliere) verhuur.

19. Geldlener komt de voorschriften niet na (of overtreedt die) van de Woningwet, de Wet op de ruimtelijke ordening, de Monumentenwet 1998 of van een besluit, verordening of bepaling van die wetten.

20. SamenInGeld eist een ander krediet op namens de Crowd bij Geldlener of diens echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner.

21. Geldlener verleent niet op tijd een afgesproken *pandrecht*, *hypotheekrecht* of andere zekerheid voor de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van de aangegane overeenkomst van geldlening.

22. Een *pandrecht*, *hypotheekrecht* of andere zekerheid vervalt (gedeeltelijk), is nietig, vernietigbaar of niet van de afgesproken 'rang'.

23. Een vergunning die nodig is voor het *registergoed* of voor Geldleners' bedrijf, ontbreekt, vervalt of wordt ingetrokken, of Geldlener handelt in strijd met de voorwaarden van zo'n vergunning.

24. *als Geldlener (mede) handelt voor een personenvennootschap of voor een contractueel samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid:*

- Een vennoot, maat of partner treedt toe of uit.
- De overeenkomst van de samenwerking verandert.



- De samenwerking eindigt terwijl het *registergoed* nog in aanbouw is of nog verbouwd wordt en:
    - de bouw of verbouw van het registergoed stagneert of stopt;
    - het bouwplan verandert;
    - de *geldlening* wordt (gedeeltelijk) gebruikt voor andere zaken dan de (ver)bouw van het *registergoed*;
    - een overheidsbijdrage in de (ver)bouwkosten vervalt.
25. Geldlener herroept een volmacht die verstrekt is aan SamenInGeld of aan een zakelijke partner, waaronder de stichting derdengelden die ten behoeve van de Crowd de rente incasseert, waaronder dus mede wordt begrepen de machtiging tot automatische incasso.
26. De (eigendoms-)titels van het *registergoed* zijn niet helemaal juist en SamenInGeld is van mening dat dit ten koste kan gaan van de waarde van het *registergoed* of van de rechten van de Crowd.
27. Het *registergoed* heeft een verborgen gebrek, een verborgen gebruik of verborgen bestemming en SamenInGeld van mening dat dit ten koste kan gaan van de waarde van het registergoed of van de rechten van de Crowd.
28. Geldlener informeert SamenInGeld niet meteen als zich één van de hiervoor genoemde situaties voordoet en de informatie verstrekking gaat conform artikel 21.

## **22. Verplicht informeren binnen welke termijnen**

1. Geldlener is verplicht terstond SamenInGeld te informeren over
  - alle situaties die ertoe kunnen leiden dat het *onderpand* minder zekerheid biedt;
  - alle situaties die van belang zijn voor het verleende *hypotheekrecht* of *pandrecht* zoals *overeengekomen in de overeenkomst van geldlening*.
  - een verandering in de 'eigendomstoestand' van het *onderpand*.
2. Geldlener is verplicht SamenInGeld schriftelijk (het zij per post, hetzij digitaal) te informeren en wel minstens 14 dagen vooraf over:
  - een adreswijziging';
  - een verandering van Geldleners verblijfplaats of 'rechtstoestand'.
3. Indien SamenInGeld hierom vraagt, is Geldlener verplicht binnen 14 dagen relevante informatie te verstrekken dan wel een hypotheekadviseur te raadplegen.



### **23. Administratie, afschriften en opgaves**

1. Ieder jaar ontvangt Geldlener van de backoffice een saldo-opgave met betrekking tot de geldlening die gegevens kan bevatten die relevant zijn voor Geldleners administratie of belastingaangifte.
2. De inhoud van een saldo-opgave geldt als te zijn goedgekeurd, tenzij Geldlener binnen 30 dagen na ontvangst reclameert bij SamenInGeld dat de saldo-opgave onjuistheden bevat.
3. Door het aangaan van de overeenkomst van geldlening is toestemming verstrekt aan SamenInGeld op de hypotheekadviseur van Geldlener op de hoogte te houden van het verloop van de Geldlening en aan deze eventuele informatie te verschaffen of opgaves te doen in het kader van diens zorgplicht.

### **24. Kosten**

Alle kosten die te maken hebben met de geldlening en het verstrekken van zekerheid, de kosten voor invordering, executiemaatregelen, rechtsbijstandskosten alsmede incassokosten (gerechtelijk of buitengerechtelijk) etc. komen voor rekening van Geldlener. Deze kosten worden separaat in rekening gebracht en komen bovenop de maandelijks verschuldigde administratiekosten die Geldlener dient te betalen aan SamenInGeld en de eenmalige succes fee bij de eerste geslaagde crowdfundingronde. Het minimum dat in rekening wordt gebracht is € 500,- (zegge vijfhonderd euro).

### **D. Geld voor investering in schijf 3**

#### **25. Geld voor investering in schijf 3**

1. De Geldlening die door de Crowd kan worden verstrekt, bedraagt in schijf 3 maximaal 15% van de marktwaarde van het registergoed dat als onderpand dient. Deze schijf 3 kan door de Geldlener worden aangevraagd. Geldlener kan dan financiering aanvragen voor een leningdeel van 85-100% van de marktwaarde van het registergoed dat dient als onderpand.
2. Om in aanmerking te komen voor het leningdeel van 85-100% van de marktwaarde van het registergoed als bedoeld in lid 1, dient Geldlener te voldoen aan SamenInGeld conveniërende voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen per situatie verschillen.

## **E. Onderpand en hypotheek**

### **26. Goed onderhoud**

Geldlener zorgt als hypotheekgever dat het *registergoed* in goede staat blijft en dat hij/zij hiervoor alle daartoe vereiste maatregelen neemt en werkzaamheden laat verrichten. Als Geldlener dit niet doet, kan SamenInGeld het namens de Crowd laten doen voor rekening en risico van Geldlener.

### **27. Gebruik**

Geldlener dient zorg te dragen dat het registergoed wordt gebruikt en/of verhuur plaatsvindt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving en ter plaatse geldende voorschriften.

### **28. Toegang geven**

Geldlener geeft SamenInGeld (of een gevolmachtigde van de Crowd) onvoorwaardelijk toegang tot het *registergoed* wanneer SamenInGeld of de gevolmachtigde van de Crowd het namens de Crowd wil bezichtigen of wil (laten) taxeren. Een weigering van iemand anders om deze toegang te geven, geldt als een weigering van Geldlener en kan aanleiding geven tot opeising volgens artikel 20.

### **29. Inzage in huur- en pachtcontracten**

Geldlener geeft altijd direct inzage in de huur- en pachtcontracten van het *registergoed* wanneer SamenInGeld daar om vraagt.

#### **Opstalverzekering verplicht**

1. Geldlener sluit in elk geval een doorlopende opstalverzekering voor het *registergoed* bij een in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij. Het moet een opstalverzekering zijn op basis van herbouwwaarde en uitgebreide voorwaarden. Geldlener betaalt de kosten van deze opstalverzekering zelf. SamenInGeld is gerechtigd om namens de Crowd te eisen dat de Geldlener het *registergoed* (en te bouwen opstallen) verzekert tegen bepaalde risico's en voor bepaalde bedragen. Ook de kosten van deze verzekering(en) betaalt Geldlener zelf.
2. Geldlener dient een kopie van de polis van de opstalverzekering alsmede een recent betaalbewijs waaruit blijkt dat de premie is voldaan te verstrekken aan SamenInGeld. Dit betaalbewijs dient vervolgens jaarlijks na betaling te worden verstrekt ten einde aan te tonen dat de verzekering in stand is gebleven.
3. Als Geldlener zelf de opstalverzekering niet sluit, mag SamenInGeld zo'n verzekering sluiten voor rekening en risico van Geldlener.
4. SamenInGeld kan bepalen in het belang van de Crowd dat Geldlener een uitkering van een brandverzekering in een depot stort. Geldlener betaalt de herbouw dan uit dat depot.

### **30. Schulden en lasten betalen**

1. Geldlener dient tijdig alle schulden, lasten en belastingen te betalen, waaronder de belastingen die bij voorrang op het *registergoed* te verhalen zijn. Daarbij horen ook eventueel verschuldigde erfpachtcanon, opstalretributies en ruilverkavelingsrente. Geldlener dient te bewijzen dat er betaald is op eerste verzoek van SamenInGeld of de gevolmachtigde die optreedt namens de Crowd.
2. Als Geldlener de verplichting als gesteld in het vorig artikellid niet goed nakomt, is SamenInGeld namens de Crowd gerechtigd de betalingen te doen en de betalingen op Geldlener te verhalen

### **31. Verpanding rechten**

1. Geldlener geeft SamenInGeld in bepaalde situaties pandrechten. Het gaat om deze situaties en pandrechten:

als het registergoed:

- wordt gebruikt op grond van huurbescherming;
- door of namens de overheid is gevorderd.

Daarnaast geldt dat de Hypotheekakte tot gelijke zekerheid als waarvoor het recht van hypotheek is verleend, kan vermelden dat het volgende is verpand ten gunste van de Crowd:

- a. indien hypotheek is verleend op een recht van erfpacht, ondererfpacht, opstal of ander beperkt recht: alle rechten die Hypotheekgever krachtens de Akte en krachtens enige wettelijke bepaling jegens de grondeigenaar c.q. erfpachter kan laten gelden, daaronder begrepen rechten op schadevergoeding of uitkering bij beëindiging van het recht van erfpacht, ondererfpacht, opstal of ander beperkt recht
  - b. alle rechten die Hypotheekgever krachtens de huur- of gebruiksovereenkomst jegens de huurder of gebruiker kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de huur- of gebruiksvergoeding te innen;
  - c. indien het onderpand is bezwaard met een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of ondererfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning, een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, of enig ander beperkt recht: alle rechten die Hypotheekgever krachtens overeenkomst of krachtens de wet jegens de beperkt gerechtigde kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de retributie, de canon of enige andere tegenprestatie te innen;
  - d. alle rechten die Hypotheekgever, uit welke hoofde ook, heeft jegens derden met betrekking tot het onderpand, zoals rechten op schadeloosstelling wegens onteigening van het onderpand of van een gedeelte daarvan.;
2. Indien deze rechten nog niet verpand konden worden op de dag dat de Hypotheekakte door de notaris is verleden, is Hypotheekgever verplicht deze rechten,

zodra zij voor verpanding vatbaar zijn geworden, terstond aan de Crowd te verpanden.

3. Hypotheekgever is verplicht op eerste verzoek van SamenInGeld alle inlichtingen, gegevens en bescheiden te verschaffen die SamenInGeld nodig acht om de pandrechten te kunnen uitoefenen voor de Crowd.

4. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SamenInGeld mag Hypotheekgever:

- a. de in dit artikel bedoelde verpande rechten niet overdragen;
- b. op de verpande rechten niet nog een ander beperkt recht vestigen;
- c. geen regelingen treffen met betrekking tot de verpande rechten
- d. geen afstand doen van de verpande rechten.

5. SamenInGeld is bevoegd en heeft het recht namens de Crowd te allen tijde mededeling van de pandrechten te doen aan degene(n) van wie SamenInGeld het wenselijk acht dat hij/zij kennis draagt/dragen van de pandrechten.

6. De Crowd en namens deze haar gevolmachtigde(n) hebben het recht om van vorderingen ter zake van de verpande rechten in en buiten rechte nakoming en betaling te vorderen en met de desbetreffende schuldenaar of schuldenaren regelingen te treffen.

7. De leden 3 tot en met 6 van dit artikel gelden ook voor de pandrechten die de Crowd heeft op basis van de wet.

### **32. Informatie van Hypotheekgever**

De Geldlener is als hypotheekgever verplicht om alle informatie en documentatie te verstrekken aan SamenInGeld ten einde de Crowd of de gevolmachtigde(n) van de Crowd in staat te stellen de hypotheekrechten uit te oefenen.

### **33. (Her)taxatie gevraagd**

De Geldlener zal ook op zijn kosten zijn/haar registergoed dienen te laten (her)taxeren op eerste verzoek van SamenInGeld indien SamenInGeld dit in het belang acht van de Crowd.

### **34. Schade aan het onderpand**

1. Geldlener heeft als hypotheekgever de verplichting om SamenInGeld in kennis te stellen van schade en wel onmiddellijk na het ontstaan van schade die lijdt of kan lijden tot een aanmerkelijke waardedaling van het registergoed dat dient als onderpand.
2. In geval van schade zal moeten worden vastgesteld wat de oorzaak van de schade is alsmede voor wiens rekening en risico de schade komt, en volgens welke verzekeringspolis er dekking is of mogelijk dekking bestaat van de schade. Geldlener is verplicht SamenInGeld hieromtrent alle informatie te verschaffen.
3. Een aanbod tot uitkering van verzekeringspenningen door verzekeraar van de verzekeringspolis als bedoeld in lid 2, kan alleen aanvaard worden door Geldlener met voorafgaande schriftelijke toestemming van SamenInGeld. SamenInGeld dient daarbij de belangen van de Crowd in acht te nemen.
4. Verzekeringspenningen die uit hoofde van een verzekering in verband met de in dit artikellid bedoelde schade worden uitgekeerd, worden verplicht:

- a. Gebruikt om de waardedaling tegen te gaan en dusdanig dat de marktwaarde van het registergoed dat als onderpand dient hersteld wordt;
- b. Indien om enige reden herstel van de marktwaarde niet mogelijk is, dienen de verzekeringspenningen om schade te herstellen en vervolgens indien er nog verzekeringspenningen resteren na schadeherstel, tot aflossing van de Geldlening zodat de Geldlening niet meer gaat bedragen dan de maximum-bedragen die aan Geldlening zijn verstrekt, te weten: hetzij 70% van de marktwaarde, hetzij 70-85% van de marktwaarde, hetzij 85-100% van de marktwaarde. Dit alles marktwaarde in verhuurde staat of vrije verkoopwaarde in het geval deze lager wordt gewaardeerd. De vergoeding mag niet uitkomen boven de aan Geldlener verstrekte lening als vermeld in de Overeenkomst van Geldlening.

### **35. Dreiging tot uitwinning, faillissement, schuldsanering**

Hypotheekgever oftewel Geldlener is verplicht om SamenInGeld terstond te berichten van het ontstaan of het dreigen ontstaan van de volgende gevallen:

- faillietverklaring of aanvraag dan wel uitgifte daarvan van de Hypotheekgever;
- aanvraag tot verkrijgen van surseance van betaling of aanvraag van een schuldsaneringsregeling van Hypotheekgever;
- overdracht, onteigening, vordering of verbeurdverklaring van het onderpand;
- (dreigende) beëindiging van verzekering van het onderpand;
- iedere omstandigheid die kan lijden tot uitwinning van het onderpand of dit nu juridisch of feitelijk van aard is, waardoor de zekerheidswaarde van het onderpand kan verminderen of die voor het verleende recht van hypotheek van belang kan zijn.

### **36. Verboden**

1. Het is Hypotheekgever verboden het onderpand te (laten) gebruiken in strijd met wet- en regelgeving, dan wel in het onderpand enige activiteit te (laten) verrichten of na te laten die in strijd is met wet- en regelgeving.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SamenInGeld is het Hypotheekgever verboden om:
  - a. het onderpand gratis of tegen onzakelijke voorwaarden te verhuren, te verpachten, of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur- of pacht- penningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur- of pachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren;
  - b. voor zover er sprake is van een Geldlener die bestaat uit meerdere personen bij voorbeeld verenigd in een vennootschap onder firma een mede tot nut van het onderpand bestemde mandelige zaak aan de overige mede-eigenaren over te dragen;
  - c. het onderpand met beperkte rechten te bezwaren of een overeenkomst aan te

- gaan om ten aanzien van het onderpand iets te dulden of niet te doen;
- d. de inrichting, gedaante of bestemming van het registergoed dat dient als onderpand aan te passen;
  - e. het onderpand te vervreemden, daaronder begrepen inbreng in een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of enig ander samenwerkingsverband dat Geldlener aangaat;
  - f. met betrekking tot het onderpand een overeenkomst van huurkoop aan te gaan;
  - g. het registergoed dat dient als onderpand te verdelen, te splitsen in appartementen, afstand te doen van erfdienstbaarheden of afstand te doen van rechten jegens derden die zich hebben verbonden ten aanzien van een aan hen toebehorend registergoed iets te dulden of niet te doen;
  - h. opstallen of andere werken of bestanddelen van het registergoed dat dient als onderpand geheel of gedeeltelijk af te breken of te verwijderen, en vruchten en beplantingen anders dan gebruikelijk te oogsten, te rooien of te kappen ;
  - i. met betrekking tot het onderpand afgravingen, ontgrondingen, uitkleiingen of soortgelijke handelingen te verrichten of te gedogen;
  - j. het onderpand te gebruiken voor andere doelen, dan het doel op het moment waarop het recht van hypotheek op het onderpand is gevestigd dan wel te gebruiken voor eigen bewoning.

### **37. Verweer, rechtsmiddelen**

SamenInGeld is bevoegd namens Hypotheekgever verweer te voeren en rechtsmiddelen aan te wenden tegen vorderingen, aanwijzingen of aanschrijvingen tegen Hypotheekgever ingesteld of aan hem gedaan betreffende het onderpand uit hoofde van enige wettelijke regeling, zoals bijvoorbeeld de Onteigeningswet, de Belemmeringenwet Privaatrecht, de Monumentenwet, de Woningwet, de Natuurbeschermingswet en aldus de belangen van de Crowd veilig te stellen. SamenInGeld zal de Crowd en/of diens gevolmachtigde(n) hiervan op de hoogte stellen.

### **39. Executoriale verkoop**

1. Indien SamenInGeld namens de Crowd tot executoriale verkoop van het onderpand overgaat, kan SamenInGeld kiezen tussen openbare verkoop ten overstaan van een door haar aan te wijzen notaris en onderhandse verkoop met goedkeuring van de voorzieningenrechter van de rechtbank.
2. Ingeval van executoriale verkoop is SamenInGeld namens de Crowd bevoegd om:
  - a. het onderpand te verkavelen en/of te splitsen in appartementen;
  - b. het onderpand in gedeelten te verkopen;
  - c. veiling- c.q. verkoopvoorwaarden vast te stellen;
  - d. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
  - e. alle rechten uit de koopovereenkomst uit te oefenen, voor zover de wet zich hiertegen niet verzet;
  - f. een voorgenomen of een aangevangen verkoop op te schorten of af te gelasten.

3. Hypotheekgever is verplicht:
  - a. aan de met verkoop belaste notaris, c.q. aan de voorzieningenrechter van de rechtbank bij wie een verzoek om goedkeuring van een onderhandse verkoop is ingediend:
    - alle door deze gewenste inlichtingen en gegevens betreffende het onderpand te verstrekken
    - de op het onderpand betrekking hebbende bescheiden en bewijzen ter hand te stellen;
  - b. gegadigden in staat te stellen het onderpand op door SamenInGeld vast te stellen dagen en tijdstippen te bezichtigen;
  - c. ingeval van openbare verkoop het onderpand voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen, waarbij de kosten hiervan voor rekening van Hypotheekgever komen;
  - d. ingeval van onderhandse verkoop het onderpand voor de datum van het verlijden van de notariële transportakte geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen, waarbij de kosten hiervan voor rekening van Hypotheekgever komen.
4. Wanneer op registergoederen, bestemd om de aan het recht van hypotheek onderworpen onderpand duurzaam te dienen, ten behoeve van de Crowd een pandrecht is gevestigd is SamenInGeld bevoegd de verpande zaken en het registergoed tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.
5. SamenInGeld draagt zorg dat de gelden ter zake van de executoriale verkoop van het onderpand worden ontvangen voor de Crowd op een derdenrekening. En voorts dat deze gelden in mindering worden gebracht op de schulden van Geldlener die door de hypotheek zijn gedekt. Ontvangen bedragen strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en tenslotte in mindering van de geldlening en de lopende rente.
6. Terugbetaling van de Crowd zal als volgt verlopen: Van de ontvangen bedragen wordt zoals vermeld in lid 5 als eerste de kosten in mindering gebracht, vervolgens zullen als tweede dat deel van de Crowd worden terugbetaald dat heeft geïnvesteerd in de eerste schijf van de geldlening, te weten het geldleningsdeel dat niet meer bedraagt dan 70% van de marktwaarde van het onderpand. Als derde worden terugbetaald dat deel van de Crowd dat heeft geïnvesteerd in de tweede schijf van de geldlening, te weten het geldleningsdeel dat ligt tussen 70% en 85% van de marktwaarde van het onderpand. Tot slot wordt dat deel van de Crowd terugbetaald die hebben geïnvesteerd in de derde schijf van de geldlening (voor zover van toepassing) dat ligt tussen 85 en 100% van de marktwaarde van het onderpand.

#### **40. Beheer en ontruiming**

1. SamenInGeld is bevoegd namens de Crowd het aan het recht van hypotheek onderworpen onderpand:



- a. in beheer te nemen indien Hypotheekgever/Geldlener in ernstige mate tekortschiet bij de nakoming van alle aangegane verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst van Geldlening en het verleende recht van hypotheek, en de voorzieningenrechter van de rechtbank SamenInGeld daartoe machtiging verleent
  - b. onder zich te nemen indien voor de executie vereist is; Hypotheekgever is daarbij verplicht op eerste verzoek van SamenInGeld het onderpand geheel te (doen) ontruimen en ter vrije beschikking SamenInGeld te stellen, waarbij de kosten hiervan voor rekening van Hypotheekgever komen.
2. Voor zover de voorzieningenrechter van de rechtbank niet anders bepaalt, zal SamenInGeld bij het voeren van het beheer in elk geval het recht hebben om voor rekening van Hypotheekgever en op door SamenInGeld te bepalen wijze:
- a. de administratie en exploitatie met betrekking tot het onderpand te verzorgen of te doen verzorgen en daarvoor een vergoeding in rekening te brengen;
  - b. het onderpand te onderhouden en/of herstellen
  - c. het onderpand te verhuren of in gebruik te geven op door SamenInGeld te bepalen voorwaarden en huur- of gebruiksovereenkomsten op te zeggen of te ontbinden en huur- of gebruiksvergoedingen te ontvangen en daarvoor kwijting te geven
  - d. alle betalingen te doen met betrekking tot het onderpand, waaronder begrepen verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten
  - e. alle rechten en bevoegdheden uit te oefenen die Hypotheekgever met betrekking tot het onderpand heeft voor zover dit voor het beheer van het onderpand door SamenInGeld noodzakelijk wordt geacht.
3. SamenInGeld is verplicht de handelingen bedoeld in lid 1 en lid 2 te melden aan de Crowd en/of diens gevolmachtigde(n). SamenInGeld zal de belangen van de Crowd zo goed mogelijk in acht nemen.

#### **41. Hypotheekverlening door derden**

1. Onverminderd het in deze Algemene Voorwaarden overigens bepaalde kan Hypotheekgever die geen Geldlener is:
  - a. geen rechten ontlenen aan het feit dat andere aan Geldlener verleende zekerheden door deze prijs gegeven worden
  - b. door hem ten behoeve van het onderpand gemaakte kosten nimmer van de Crowd terugvorderen
  - c. niet verlangen dat wanneer SamenInGeld namens de Crowd tot verkoop overgaat, verpande en/of met hypotheek bezwaarde goederen van Geldlener mede in de verkoop betreft of als eerste verkoopt.
2. Als Hypotheekgever die geen Geldlener, is ten gevolge van de uitwinning van het onderpand een vordering op Geldlener heeft, dan is deze vordering achtergesteld bij alle vorderingen van de Crowd of van SamenInGeld op Geldlener.



## **F. Overige bepalingen**

### **43. Schriftelijke mededelingen**

Indien deze algemene voorwaarden wijzigen, zal SamenInGeld dat schriftelijk kenbaar maken. Wijziging is mogelijk als gevolg van aanpassingen in de regelgeving of door aanwijzingen van toezichthouders.

### **44. Registratie van uw persoonsgegevens**

SamenInGeld mag persoonsgegevens opnemen in een persoonsregistratie. SamenInGeld verwerkt persoonsgegevens conform de AVG. Het doel hiervan is: het beoordelen van Geldleners' aanvraag, het accepteren daarvan, het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten, het doen van uitkeringen, fraudebestrijding, communicatie met de (hypotheek)adviseur, het verrichten van analyses van persoonsgegevens ten behoeve van statistische en wetenschappelijke doeleinden, het waarborgen van de veiligheid en integriteit van de financiële sector, het gebruik van en het deelnemen aan waarschuwingssystemen, het voldoen aan wettelijke verplichtingen en het beheren van de relatie tussen Geldlener en de Investeerders. SamenInGeld heeft een privacy beleid. Dit staat beschreven in het privacy statement dat iedereen kan vinden op de website [www.sameningeld.nl](http://www.sameningeld.nl)

Op basis hiervan mag SamenInGeld deze persoonsgegevens geven of uitwisselen met:

- Stichting Investeerders SamenInGeld;
- het Bureau Krediet Registratie (BKR);
- uw (hypotheek)adviseur;
- de partij die de backoffice van de hypotheek uitvoert, in casu SamenInGeld B.V.;
- de notaris die alle notariële aktes verlijdt;
- het Kadaster;
- overheidsinstanties zoals politie en justitie in verband met een gerechtvaardigd belang;
- overige partijen met wie SamenInGeld samenwerkt in het kader van de uitvoering van de afspraken die met Geldlener zijn gemaakt.

Mededelingsverplichtingen in het kader van de 'Wet bescherming persoonsgegevens' SamenInGeld meldt deze overeenkomst bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. BKR verwerkt deze gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaal-risico's voor de aangesloten instellingen en het voorkomen en beperken van overkreditering van betrokkenen (kredietnemers), alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties. Deze gegevens worden in het kader van de eerder genoemde doelstelling door BKR ter beschikking gesteld aan de aangesloten instellingen, hetgeen mogelijk is in feitelijke en statistisch bewerkte vorm.

Naast het aanmelden van de overeenkomst heeft SamenInGeld verder de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen te melden bij BKR. Dit kan gevolgen hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

#### **44 Afwijken van deze voorwaarden**

Afwijkingen van deze voorwaarden gelden alleen als dat schriftelijk tussen partijen is overeengekomen.

#### **45 Citeernaam voor deze voorwaarden**

De citeernaam voor deze voorwaarden is 'algemene voorwaarden van Geldlening SamenInGeld februari 2019'.

#### **46 Overmacht**

1. SamenInGeld is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop SamenInGeld geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor SamenInGeld niet in staat is de verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van SamenInGeld worden daaronder begrepen.
3. SamenInGeld heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat SamenInGeld zijn verplichtingen had moeten nakomen.
4. Voor zoveel SamenInGeld ten tijde van het intreden van overmacht inmiddels gedeeltelijk zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is SamenInGeld gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te declareren. Gebruiker is gehouden deze declaratie te voldoen als ware het een afzonderlijke overeenkomst.

#### **47 Volmacht**

Bij het aangaan van de Overeenkomst van Geldlening verleent de Geldlener, als ook de Hypotheekgever aan SamenInGeld en aan de gevolmachtigde van de Crowd een onherroepelijke volmacht – met het recht van substitutie (in de plaats stelling) om namens de Crowd de in deze algemene voorwaarden van Geldlening SamenInGeld 2019, de hypotheekakte en de overeenkomst van Geldlening en de in de wet toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.