DE WEG NAAR EEN BEGRIJPELIJKE HYPOTHEEKAKTE

Een kwantitatief onderzoek naar tekstwaardering, tekstbegrip en vindbaarheid van hypotheekakten

Eindwerkstuk Communicatie- en Informatiewetenschappen

Universiteit Utrecht

vereniging eigen huis

sta sterker

Roselot Wierda 5689570
19 Januari 2018
Marloes Herijgers

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 2
2. Inleiding 3
2.1 Aanleiding 3
2.2 Theoretisch kader 4
2.2.1 Tekstbegrip en vindbaarheid 4
2.2.2 Verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering 4
2.2.3 Effect van stijl op tekstbegrip 4
2.2.4 Effect van structuur op tekstbegrip 5
2.2.5 Effect van stijl en structuur op vindbaarheid 5
3. Methode 7
3.1 Proefpersonen 7
3.2 Dataverzamelingsmethode 8
3.3 Materiaal 10
3.4 Procedure 12
3.5 Data-analyse 12
4. Resultaten 13
Tekstwaardering: relatie met begrip 13
Tekstbegrip: effect van stijl en structuur 13
Tekstwaardering: effect van stijl en structuur 13
Vindbaarheid: effect van stijl en structuur 14
Controlevariabelen leeftijd, opleidingsniveau en woordenschat 14
5. Conclusie en Discussie 15
5.1 Conclusie 15
5.2 Discussie 15
6. Literatuurlijst 17
7. Bijlagen 19
Bijlage 1: Oorspronkelijke hypotheekakte 20
Bijlage 2: Hypotheekakte met stijlrevisies 26
Bijlage 3: Hypotheekakte met structuurrevisies 30
Bijlage 4: Hypotheekakte met stijl- en structuurrevisies 37
Bijlage 5: Vragenlijst 43
Bijlage 5: Observatieformulier 54
Bijlage 6: Nakijkformulier 57

1. Samenvatting

Een hypotheekakte staat vol met juridische taal waardoor de tekst moeilijk te begrijpen is, terwijl iedereen die een hypotheek afsluit het document te lezen krijgt. In dit onderzoek worden waardering, begrips-, en vindbaarheidsscores van hypotheekakten in vier verschillende condities vergeleken. Conditie 1 is een oorspronkelijke hypotheekakte van de ING-bank. In conditie 2 is de stijl van de tekst (woord- en zinsniveau) gereviseerd, structuur is in deze conditie identiek aan de oorspronkelijke akte. Conditie 3 is gereviseerd op structuur, stijl is in deze conditie identiek aan de oorspronkelijke akte. Een combinatie van stijl- en structuurrevisies is gebruikt in conditie 4. De resultaten tonen een positief verband tussen begrip en waardering aan. Hoe beter een lezer de tekst in de akte begrijpt, hoe hoger de waardering van de akte. Verder is gebleken dat revisie op stijlniveau zorgt voor een significant hoger gemiddeld tekstbegrip. Ook zorgt revisie op stijlniveau voor een significant hogere gemiddelde tekstwaardering. Revisie op structuurniveau blijkt geen effect te hebben op tekstbegrip of tekstwaardering. Ook hebben zowel stijl- als structuurrevisies geen invloed op de vindbaarheid van informatie. Tot slot is gebleken dat de controlevariabelen opleidingsniveau en woordenschat de opgetreden en uitblijvende effecten van tekstrevisie op tekstbegrip en tekstwaardering niet verklaren.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

Wanneer er een hypotheek wordt afgesloten, wordt van tevoren een hypotheekakte ondertekend. Dit is het officiële notariële contract waarin is vastgelegd dat de hypotheekgever een onderpand geeft aan de hypotheeknemer in ruil voor het verkrijgen van een geldlening. De akte bevat veel juridische taal die moeilijk te begrijpen is (Howe & Wogalter, 1995). Ter illustratie volgt hieronder
een segment uit een hypotheekakte van de ING Groep (2017):

> ''*De Onderpanden sub 2. en 3. omschreven zijn door de comparanten sub 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 50698 nummer 50, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor het verschuldigde, op eenentwintig september tweeduizend zes verleden voor mr. G. Mens, destijds notaris te Amsterdam.*''

Uit eerder onderzoek naar schriftelijke hypotheekinformatie is gebleken dat lezers weinig informatie kunnen vinden in pakketten en afzonderlijke teksten met hypotheekinformatie. Daarnaast scoren de lezers slecht op begrip van de teksten (Pander Maat, 2012). Naast de complexiteit van hypotheekinformatie, is ook de complexiteit van hypotheekakten geanalyseerd. Met behulp van het programma T-scan, een software-instrument voor de analyse van complexiteit van Nederlandse teksten, zijn 42 hypotheekakten onderzocht. Hieruit is gebleken dat de hypotheekakte moeilijker is dan alle andere tot nu toe met T-scan onderzochte tekstsoorten en dus een zeer complex tekstgenre is (Lentz, 2017). Deze complexiteit kan het begrip van mensen die een hypotheekakte ondertekenen in de weg staan. Het gevolg hiervan is dat zij niet of verkeerd op de hoogte zijn van hun juridische situatie. Wanneer er inzicht ontstaat in de effecten van revisies in hypotheekakten, kunnen hypotheekakten worden aangepast en beter begrepen worden, waardoor huizenkopers meer op de hoogte zijn van wat zij ondertekenen. Land, Sanders, Lentz en Van den Bergh (2002) concludeerden dat de begrijpelijkheid van een tekst van invloed is op de tekstwaardering van de lezer. In dit onderzoek zal worden gekeken of dit effect ook bij hypotheekakten optreedt. Wanneer er sprake is van een positief effect, zullen hypotheekakten hoger gewaardeerd kunnen worden in de toekomst. Dit onderzoek sluit aan bij een project van de Vereniging Eigen Huis. Het doel van dit project is om hypotheekakten te vergemakkelijken en een model-akte te maken voor in de toekomst.

2.2 Theoretisch kader

Juridische documenten zijn vaak te lang en complex (Howe & Wogalter, 1995). Ze staan vol met juridisch jargon en andere karakteristieken die begrip sterk ondermijnen. Hierdoor zijn de documenten voor het 'gewone' publiek onleesbaar en worden ze vaak getekend zonder dat de lezer ze helemaal gelezen of begrepen heeft (Howe & Wogalter, 1994). Eén van die documenten vol met juridisch taalgebruik is de hypotheekakte.

2.2.1 Tekstbegrip en vindbaarheid

Wanneer een lezer een tekst niet goed begrijpt, is er sprake van een gebrek aan tekstbegrip. Tekstbegrip omvat het construeren van een representatie van de tekst. Met behulp van een vragenlijst kunnen op basis van die representatie berekeningen worden gedaan waarvan de uitkomsten de mate van tekstbegrip aan kunnen tonen (Kintsch, 1988). Wanneer een lezer een tekst heeft begrepen, zou hij/zij in staat moeten zijn om er vragen over te beantwoorden en om de informatie zich te kunnen herinneren (Kintsch, 1988). Lentz en Pander Maat (2010) analyseerden in hun onderzoek naar medische bijsluiters naast tekstbegrip ook de vindbaarheid van informatie. De vindbaarheid werd geoperationaliseerd door zoektijd en zoeksucces van proefpersonen per vraag bij te houden.

2.2.2 Verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering

Om het tekstbegrip en de vindbaarheid van een tekst te vergroten, kan een tekst gereviseerd worden. Wanneer een gereviseerde tekst begrijpelijker is dan het origineel, kan dit effect hebben op de mate van waardering van de lezer. Lentz en Pander Maat (2010) tonen in hun onderzoek een effect op waardering na revisie van medische bijsluiters aan. Gereviseerde bijsluiters werden hoger gewaardeerd dan originele bijsluiters. Dooren et al. (2012) vinden in hun onderzoek naar studieteksten een verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering. Studieteksten die makkelijker te doorgronden waren, kregen een hogere tekstwaardering van de lezer. Land et al. (2002) onderzochten het verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering in studieboeken op het VMBO. Zij manipuleerden de teksten hierbij op twee dimensies: stijl en structuur. De resultaten toonden aan dat het verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering er wel was voor de structuurdimensie, maar niet voor de stijldimensie.

2.2.3 Effect van stijl op tekstbegrip

Een tekst kan worden gereviseerd op verschillende niveaus. Een daarvan is versimpeling op woord- en zinsniveau, ook wel 'stijl' genoemd. Dit kan bijdragen aan de begrijpelijkheid van een (juridische) tekst. Hiervoor moet eerst de woord- en zinscomplexiteit van een tekst worden vastgesteld. Dit kan op verschillende manieren. Om woordcomplexiteit vast te stellen, kan er worden gekeken naar het aantal lettergrepen van een woord. Complexe woorden bevatten vaak meer lettergrepen dan anderen (Stahl,

2003). Een andere manier om woordcomplexiteit vast te stellen, is de woordfrequentie analyseren. Woorden krijgen dan het label 'makkelijk' of 'moeilijk' op basis van bestaande woordenlijsten (Stahl, 2003). Woordfrequentie voorspelt de kans dat een woord deel uitmaakt van de vocabulaire van een lezer (Kraf & Pander Maat, 2009). De grootte van vocabulaire van een lezer hangt nauw samen met de mate van tekstbegrip (Stahl, 2003). Zinscomplexiteit wordt onder andere bepaald door de lengte van syntactische afhankelijkheden in een zin (Gibson, 2000). Hoe groter de afstand van bij elkaar horende zinsdelen, hoe complexer de zin (Gibson, 2000). Daarnaast is de lijdende vorm een voorspeller van zinscomplexiteit (Ferreira, 2003). Wanneer verouderde, moeilijke en juridische woorden worden vervangen of weggehaald en lange zinnen worden verkort, zorgt dit voor een groter tekstbegrip (Masson & Waldron, 1994). Dit blijkt uit een studie waarin een aantal juridische contracten werden gereviseerd en vervolgens werden getest op begrijpelijkheid (Masson & Waldron, 1994).

2.2.4 Effect van structuur op tekstbegrip

Naast een revisie op stijlniveau, kan een tekst ook op structuurniveau worden gereviseerd. Structuurverbeteringen hebben een positief effect op tekstbegrip bij zowel hoog- als laaggeletterden (De Leeuw, Segers & Verhoeven, 2016). Van der Pool en van Wijk (2010) tonen in hun onderzoek naar de begrijpelijkheid van rechtbankbrieven aan dat revisie niet uitsluitend gericht moet zijn op stijlniveau, maar juist meer op structuurniveau. Een onderdeel van structuurrevisie is het toevoegen of veranderen van kopjes. Kopjes geven expliciete informatie over de structuur van een tekst en dragen daardoor bij aan het bouwen van een representatie over het onderwerp bij de lezer (Lorch & Lorch, 1996). Ook helpt de aanwezigheid van kopjes de lezer bij het onthouden van de tekst, als het gaat om onbekende onderwerpen (Lorch & Lorch, 1996). Sikkema et al. (2017) vergelijken in hun onderzoek naar begrip van dagvaardingen vier versies van een dagvaarding. De versies bestaan uit een klassieke dagvaarding, een op structuur gemanipuleerde dagvaarding, een op stijl gemanipuleerde dagvaarding en een dagvaarding waarin stijl- en structuur manipulaties gecombineerd zijn. Uit de resultaten blijkt dat er een hoofdeffect is van een verbeterde structuur (Sikkema et al., 2017). De dagvaarding met een verbeterde structuur werd het best begrepen.

2.2.5 Effect van stijl en structuur op vindbaarheid

Naast effecten op tekstwaardering en tekstbegrip, kunnen stijl- en structuurrevisies ook effect hebben op de vindbaarheid van informatie. Lentz en Pander Maat (2010) tonen aan dat proefpersonen gevraagde informatie beter en sneller kunnen vinden in gereviseerde bijsluiters. Ook Nell (2017) toont aan dat revisie de vindbaarheid kan verbeteren. Uit haar onderzoek blijkt dat pensioeninformatie gereviseerd op structuurniveau zorgt voor een betere vindbaarheid van informatie.

Op basis van de besproken literatuur kan worden gesteld dat er voor verschillende tekstgenres verbanden zijn tussen tekstrevisie, tekstwaardering, tekstbegrip en vindbaarheid. Om erachter te komen of deze verbanden ook optreden in juridische documenten, zullen in dit onderzoek de volgende hoofdvragen (met bijbehorende deelvragen) worden beantwoord:

1. ***In hoeverre is er een relatie tussen tekstbegrip en tekstwaardering van hypotheekakten?***
2. ***In hoeverre beïnvloeden stijl- en structuurrevisies in hypotheekakten tekstwaardering, tekstbegrip en vindbaarheid?***
   - 2a. Wat is het effect van revisie op stijl- en structuurniveau op tekstwaardering van hypotheekakten?
   - 2b. Wat is het effect van revisie op stijl- en structuurniveau op tekstbegrip van hypotheekakten?
   - 2c. Wat is het effect van revisie op stijl- en structuurniveau op vindbaarheid van informatie in hypotheekakten?

Verwacht wordt dat er net als in de bestaande literatuur sprake is van een positief verband tussen tekstbegrip en tekstwaardering (Dooren et al, 2012). Naarmate de tekst begrijpelijker wordt, zal de tekstwaardering toenemen en wanneer de tekst minder begrijpelijk wordt, zal de tekstwaardering afnemen.

H1: Er is sprake van een positieve relatie tussen tekstbegrip en tekstwaardering van hypotheekakten

Ook wordt verwacht dat zowel stijl- als structuurrevisies in hypotheekakten effect hebben op tekstbegrip (Masson en Waldron, 1994; De Leeuw et al., 2016; Sikkema et al., 2017) en tekstwaardering (Lentz & Pander Maat, 2010). Daarnaast is de verwachting dat revisies op stijl- en structuurniveau zorgen voor een betere en snellere vindbaarheid (Lentz & Pander Maat, 2010; Nell, 2017).

H2: Stijl- en structuurrevisie in hypotheekakten zorgen voor een hoger tekstbegrip

H3: Stijl- en structuurrevisie in hypotheekakten zorgen voor een hogere tekstwaardering

H4: Stijl- en structuurrevisie in hypotheekakten zorgen voor een betere vindbaarheid

3. Methode

3.1 Proefpersonen

Aan dit onderzoek hebben 109 proefpersonen deelgenomen. Zij zijn geworven door zes studenten op basis van een selecte sneeuwbalsteekproef. Dit betekent dat familie en vrienden zijn gevraagd deel te nemen en dat via hen meer proefpersonen zijn geworven. Op basis van de lezerskenmerken geslacht, leeftijd, opleidingsniveau en geletterdheid (zie tabel 1), is gecontroleerd of de proefpersonen gelijk verdeeld zijn over de versies.

Tabel 1
Aantallen voor geslacht, gemiddelde leeftijd in jaren, opleidingsniveau en geletterdheid per versie (N: aantal proefpersonen)

Versie	**Leeftijd Gemiddeld (SD)**	**Man/vrouw**	**Laagopgeleid/ Hoogopgeleid**	**Lage woordenschat / hoge woordenschat**
1. Origineel (N=26)	39 (13)	19/7	8/18	8/17
2. Stijlrevisie (N=27)	40 (16)	10/17	14/13	12/15
3. Structuurrevisie (N=26)	40 (13)	15/11	11/15	10/16
4. Stijl- en structuurrevisie (N=30)	41 (17)	13/17	14/16	20/10
Totaal (N=109)	40 (15)	57/52	47/62	50/58

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd varieert per versie tussen de 39 en 41 jaar. De leeftijd van de proefpersonen was in alle versies vergelijkbaar ($F (3, 105)=.05$, $p=.99$).

Geslacht

Er deden 57 mannen en 52 vrouwen mee aan dit onderzoek. Deze verdeling bleek niet gelijk te zijn over de versies ($X^2 (3) = 8.29$, $p=.04$). Uit een ANOVA blijkt dat er geen verschil is tussen de geslachten in tekstbegrip ($F (1, 107)=1.55$, $p=.22$) en tekstwaardering ($F (1, 107)= 3.35$, $p=.07$). De scheve verdeling zal dus geen invloed hebben op de resultaten van dit onderzoek.

Opleidingsniveau

Op basis van opleidingsniveau zijn de proefpersonen verdeeld in twee groepen: hoogopgeleiden en een combinatie van middelbaar- en laagopgeleiden. Een proefpersoon is hoogopgeleid wanneer hij/zij beschikt over een HBO- of WO-diploma. Alle anderen proefpersonen behoren tot de andere categorie. Opleidingsniveau bleek vergelijkbaar in alle versies ($X^2 (3) = 2.62$, $p=.45$).

Woordenschat

Tot slot is er gekeken naar de woordenschat van de proefpersonen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen proefpersonen met een lage en hoge woordenschat. Woordenschat was gelijk verdeeld in alle versies (X^2 (3) = 7.74, p=.05)

3.2 Dataverzamelingsmethode

Alle data is verzameld met behulp van een vragenlijst bestaande uit 46 vragen (zie bijlage 5). Deze vragenlijst bestond uit zes verschillende onderdelen met elk een bijbehorend instrument dat betrekking heeft op een bepaald lezerskenmerk (zie tabel 2). De dataverzameling van dit onderzoek is gedaan in groepsverband. Dit is de reden waarom niet alle onderdelen uit de vragenlijst worden meegenomen in dit onderzoek. Uitsluitend de resultaten van de vragenlijst algemene informatie, woordenschattest, leesbaarheidstest en waarderingsvragenlijst worden meegenomen. Hieronder zal van elk onderdeel samen met het bijbehorend instrument een korte beschrijving volgen.

Tabel 2
Onderdelen uit de vragenlijst met bijbehorend meetinstrument

Onderdeel	**meetinstrument**
1. Algemene informatie over uzelf	Vragenlijst algemene informatie
2. Algemene woordenschat	Woordenschattest
3. Financiële kennis	Financiële kennistest
4. Kennis over hypotheekakten	Hypotheekakte kennistest
5. Leesbaarheid van de hypotheekakte	Leesbaarheidstest
6. Mening over de hypotheekakte	Waarderingsvragenlijst

1. Vragenlijst algemene informatie

In dit deel geven de proefpersonen informatie over persoonlijke kenmerken en over hun ervaring met het afsluiten van een hypotheek en het lezen van een hypotheekakte. Naam, geboortedatum, geslacht, maandelijks inkomen, hoogst voltooide opleiding, ervaring met hypotheek afsluiten, jaartal laatste keer hypotheek afgesloten en ervaring met het lezen van een hypotheekakte worden geïnventariseerd in de eerste vragenlijst.

2. Woordenschattest

Volgens Stahl (2003) is er een sterke correlatie tussen woordenschat en leesvaardigheid. Dit betekent dat de woordenschat van een proefpersoon de leesvaardigheid van die persoon kan voorspellen. Dit is dan ook de reden om de woordenschat van de proefpersonen te meten. De woordenschattest bestaat uit 15 meerkeuzevragen. Het moeilijke woord staat dik gedrukt in een korte zin weergegeven

en vervolgens kan het juiste antwoord uit 5 opties worden gekozen, waarvan één optie 'ik weet het niet' is om een gokkans te elimineren.

2) Zij was gisteren erg **recalcitrant**.

   a. opgewekt
   b. geërgerd
   c. opstandig
   d. meegaand
   e. ik weet het niet

Figuur 1. Voorbeeldvraag uit woordenschattest

3. Financiële kennistest

De financiële kennistest bestaat uit zes vragen. Eerst wordt de proefpersoon gevraagd zijn eigen kennis van financiële zaken te beoordelen op basis van een 7-punts Likertschaal. Vervolgens worden er vijf meerkeuzevragen gesteld met elk vier antwoorden waarvan één 'ik weet het niet' is.

4. Hypotheekakte kennistest

In deze test worden vijf vragen over de hypotheekkennis van de proefpersoon gesteld. Met behulp van deze vragenlijst kan worden achterhaald of voorkennis over hypotheekakten het begrip van de proefpersonen beïnvloedt.

5. Leesbaarheidstest

De leesbaarheidstest is gebaseerd op een functionele analyse van de oorspronkelijke akte. Daarin is gekeken welke doelen de tekst moet bereiken en welk ontwerp van de tekst daar het best bij past. (Lentz & Pander Maat, 2004). De leesbaarheid van de hypotheekakte wordt gemeten met tien open begripsvragen. Deze vragen gaan elk over een verschillend tekstonderdeel, dat door de functionele analyse als belangrijk werd bestempeld. De lezer moet hierbij in de hypotheekakte op zoek naar het antwoord. Van belang is hierbij dat er in de juiste passage wordt gezocht. Dit wordt gedaan door de proefpersoon eerst het goede tussenkopje te laten zoeken. Wanneer de lezer het tussenkopje niet vindt, wordt de juiste passage door de afnameleider aangewezen. Ook wordt de zoektijd bijgehouden door de afnameleider. De tijd begint vanaf het moment dat de lezer de vraag heeft gelezen en eindigt wanneer de proefpersoon het antwoord noteert.

6. Waarderingsvragenlijst

De mening van de proefpersonen wordt in kaart gebracht met acht waarderingsvragen. Deze waarderingsvragen kunnen worden verdeeld in twee verschillende constructen: 'Ingeschatte begrijpelijkheid' (vraag 37, 38, 40 en 41) en 'Ingeschatte helderheid van globale structuur' (vraag 39,

42, 43 en 45). Uit de betrouwbaarheidsanalyse blijkt dat de vragen van zowel de ingeschatte begrijpelijkheid (α = .84) als de ingeschatte helderheid van globale structuur (α = .74) betrouwbare constructen zijn. Omdat de acht waarderingsvragen in totaal een hogere betrouwbaarheid hebben (α = .87) dan de constructen apart, is besloten om de twee constructen tijdens de analyse samen te voegen als één construct: 'ingeschatte begrijpelijkheid en helderheid van globale structuur'.

38) Ik vond het lezen van de tekst moeilijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

Figuur 2. Voorbeeldvraag uit waarderingsvragenlijst construct 'Ingeschatte begrijpelijkheid'

39) Ik vind de opbouw van de tekst logisch.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

Figuur 3. Voorbeeldvraag uit waarderingsvragenlijst construct 'Ingeschatte helderheid van globale structuur'

3.3 Materiaal

Het materiaal bestaat uit vier versies van de hypotheekakte (tabel 2). Conditie 2, 3 en 4 zijn gereviseerd op verschillende manieren (tabel 3).

Tabel 3
Verschillende condities van het materiaal

	Geen structuurrevisie	Wel structuurrevisie
Geen stijlrevisie	Conditie 1	Conditie 3
Wel stijlrevisie	Conditie 2	Conditie 4

Tabel 4
Verschillende condities van het materiaal met bijbehorende revisie

Conditie	**Revisie**
1. Oorspronkelijke hypotheekakte	Geen
2. Stijlrevisie	Woord- en zinniveau
3. Structuurrevisie	Tussenkopjes en volgorde
4. Stijl- en structuurrevisie	Woordniveau, zinniveau, tussenkopjes en volgorde

Conditie 1. Officiële hypotheekakte (zie bijlage 1)

De officiële hypotheekakte is afkomstig van de ING-bank. De opgenomen persoonsgegeven in de akte zijn fictief. Verder is de akte qua stijl en structuur identiek aan een officiële akte van de ING-bank.

Conditie 2. Stijlrevisie (zie bijlage 2)

De stijlrevisie is gebaseerd op drie onderdelen: woordcomplexiteit (figuur 4), zinscomplexiteit (figuur 5) en informatiedichtheid. De aanpassing van jargon is gecontroleerd door een jurist, zodat de akte rechtsgeldig is gebleven. In deze conditie is de structuur van de officiële akte in stand gehouden.

Oud:	*''De comparanten''*
Nieuw:	*''De partijen''*

Figuur 4. Voorbeeld revisie woordcomplexiteit

Oud:	*''De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de Hypotheekgever en de Bank in de Offerte zijn overeengekomen, dat door de Hypotheekgever ten behoeve van de Bank het recht van hypotheek en pandrechten wordt gevestigd op de in deze akte en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.''*
Nieuw:	*''De klant geeft aan de bank het recht van hypotheek en pandrechten op de goederen die in deze akte. en in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn omschreven. Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de offerte met kenmerk 654321.''*

Figuur 5. Voorbeeld revisie zinscomplexiteit

Conditie 3. Structuurrevisie (zie bijlage 3)

De structuurrevisie bestaat uit aanpassingen in tussenkopjes, witregels en volgorde. Het doel van de tussenkopjes is om de lezer te helpen zijn of haar weg door de tekst te vinden. Daarvoor moeten de kopjes duidelijk zijn voor de lezer. Ook is er een inleiding toegevoegd aan de tekst die de lezer kan helpen bij het begrijpen van de tekst. Het eind van de akte bestaat uit een woordenlijst met daarin de betekenis van een aantal financiële en juridische termen uit de akte. De lay-out van de akte is verhelderd door duidelijke alinea's en witregels toe te voegen. Ook is de volgorde van informatie deels veranderd, zodat de opbouw logischer is voor de lezer. In deze conditie is de stijl van de oorspronkelijke akte in stand gehouden.

Conditie 4. Stijl- en structuurrevisie (zie bijlage 4)

De stijl- en structuurrevisie bevat een combinatie van de revisies uit conditie 2 en conditie 3. In deze akte zijn dus zowel de stijl als de structuur aangepast.

3.4 Procedure

Alle proefpersonen hebben de vragenlijst één-op-één met een afnameleider ingevuld. Dat is thuis bij de proefpersonen of bij de afnameleiders gebeurd. De afnameleider gaf de vragenlijst op papier aan de proefpersoon. Vervolgens gaf de afnameleider de hypotheekakte aan de proefpersoon wanneer hij bij de leesbaarheidstest was aangekomen. Vanaf dit moment hield de afnameleider met een observatieforumlier per vraag bij hoe lang het duurde tot de proefpersoon het juist antwoord in de tekst vond. Wanneer de proefpersoon de passage niet kon vinden, werd dit door de afnameleider aangewezen en mocht de proefpersoon het antwoord alsnog noteren. De tijd werd enkel bij de leesbaarheidstest bijgehouden.

3.5 Data-analyse

Om de tijdens dit onderzoek verkregen data te analyseren is gebruik gemaakt van het statistische computerprogramma 'SPSS Statistics 24'. Met behulp van dit programma zijn verschillende toetsen gedaan waarvan de uitkomsten staan vermeld in de resultaten. Om het verband tussen twee variabelen te toetsen is gebruik gemaakt van de Pearson correlatie. De invloed van revisie op tekstbegrip, tekstwaardering en vindbaarheid is gemeten met de Two-way ANOVA. Voor de analyse zijn de negatief-gestelde waarderingsvragen 37, 39, 41 en 42 met behulp van SPSS omgepoold waardoor alle vragen nu positief zijn gesteld.

4. Resultaten

Tekstwaardering: relatie met begrip

Er is sprake van een positieve correlatie tussen de begrips- en waarderings-scores (r = .46; p<.001). Lezers die de tekst goed hebben begrepen, waarderen de tekst doorgaans ook hoger en lezers die de tekst minder goed hebben begrepen, waarderen de tekst doorgaans ook lager. De correlatiewaarde is echter niet heel hoog, er is sprake van een matig positief verband.

Tekstbegrip: effect van stijl en structuur

We bekijken eerst de gemiddelden op tekstbegrip per revisie (tabel 4). Dan valt op dat revisie op stijlniveau het gemiddelde tekstbegrip verhoogt. Een Two-way ANOVA laat zien dat er sprake is van een hoofdeffect van verbeterde stijl (F (1, 105)= 10.33, p=.002). Verder blijkt uit een Two-way ANOVA dat er geen hoofdeffect is van verbeterde structuur (F (1, 105)= .09, p=.77). Ook is er geen interactie-effect van stijl en structuur (F (1,105)= .21, p=.65).

Tabel 5
Tekstbegrip: gemiddelden (en standaarddeviaties) per revisie en per versie

	Geen structuurrevisie	Wel structuurrevisie	**Totaal gemiddeld**
Geen stijlrevisie	.57 (.16)	.56 (.22)	**.56 (.19)**
Wel stijlrevisie	.67 (.17)	.69 (.19)	**.68 (.18)***
Totaal gemiddeld	**.61 (.18)**	**.63 (.22)**	

**p = <.05*

Tekstwaardering: effect van stijl en structuur

Vervolgens bekijken we de gemiddelden op tekstwaardering per revisie (tabel 5). Dan valt op dat revisie op stijlniveau de gemiddelde tekstwaardering verhoogt. Een Two-way ANOVA laat zien dat er sprake is van een hoofdeffect van verbeterde stijl (F (1, 104) = 29.15, p<.001). Verder blijkt uit een Two-way ANOVA dat er geen hoofdeffect is van verbeterde structuur (F (1, 104) = 2.75, p=.10). Ook is er geen interactie-effect van stijl en structuur (F (1, 104) = .41, p=.52).

Tabel 6
Tekstwaardering: gemiddelden (en standaarddeviaties) per revisie en per versie

	Geen structuurrevisie	Wel structuurrevisie	**Totaal gemiddeld**
Geen stijlrevisie	2.87 (1.05)	3.36 (.84)	**3.12 (.97)**
Wel stijlrevisie	4.14 (1.29)	4.36 (1.12)	**4.26 (1.20)***
Totaal gemiddeld	**3.52 (1.33)**	**3.90 (1.12)**	

**p = <.05*

Vindbaarheid: effect van stijl en structuur

We bekijken eerst de vindbaarheid per revisie (Tabel 6). Een Two-way ANOVA laat zien dat er geen sprake is van een hoofdeffect van verbeterde stijl (F (1, 105) = 2.41, p=.12). Verder is er geen hoofdeffect van verbeterde structuur (F (1, 105) = 3.37, p=.07).Ook is er geen interactie-effect van stijl en structuur (F (1, 105) = .31, p=.58).

Tabel 7

Vindbaarheid: aantal gevonden passages (en standaarddeviaties) per revisie en per versie

	Geen structuurrevisie	Wel structuurrevisie	**Totaal gemiddeld**
Geen stijlrevisie	6.31 (*2.13*)	6.77 (1.68)	**6.54 (1.91)**
Wel stijlrevisie	6.67 (2.09*)*	7.53 (1.61)	**7.12 (1.89)**
Totaal gemiddeld	**6.49 (2.10)**	**7.18 (1.67)**	

Controlevariabelen leeftijd, opleidingsniveau en woordenschat

Verder is de invloed van de normaal verdeelde controlevariabelen leeftijd, opleidingsniveau en woordenschat op tekstbegrip en tekstwaardering geanalyseerd. Leeftijd blijkt geen effect te hebben op tekstbegrip (F (5,103) = .98, p=.59) en tekstwaardering (F (5,102) = .95, p=.61). Woordenschat blijkt het tekstbegrip wel te beïnvloeden (F (1, 106) = 8.87, p = .004), maar woordenschat heeft geen invloed op de tekstwaardering (F(1,105) = .51 p=.48). Opleidingsniveau was wel van invloed op tekstbegrip (F (1, 107) = 18.00, p<.001 en niet van invloed op tekstwaardering F(1,106) = .2.34, p=.13).

Voor de controlevariabelen die significant van invloed zijn op tekstbegrip, is een ANCOVA uitgevoerd. Uit de ANCOVA blijkt dat opleidingsniveau bij stijlrevisies het effect niet verklaart (F (1,104) = 17.47, p<.001). Ondanks dat opleidingsniveau significant het tekstbegrip beïnvloedt, blijft er toch een effect van stijlrevisie bestaan wanneer de variantie die door opleidingsniveau wordt verklaart verwijderd. Ook is opleidingsniveau geen verklaring voor het uitblijvende hoofdeffect van structuurrevisie (F (1, 104) = .24, p=.62). Woordenschat verklaart het opgetreden effect bij stijlrevisies niet (F (1,103) = 16.30, p<.001). Ook is woordenschat geen verklaring voor het wegblijvende effect van structuurrevisies F (1,103) = .50, p=.48).

5. Conclusie en Discussie

5.1 Conclusie

In dit onderzoek hebben we onderzocht in hoeverre er een relatie is tussen tekstbegrip en tekstwaardering van hypotheekakten. Verder vroegen we ons af in hoeverre stijl- en structuurrevisies in hypotheekakten invloed hebben op de mate van tekstbegrip, tekstwaardering en vindbaarheid. Met de verkregen resultaten wordt hieronder antwoord gegeven op de twee vooraf gestelde onderzoeksvragen.

1. In hoeverre is er een relatie tussen tekstbegrip en tekstwaardering van hypotheekakten?

Voor lezers van hypotheekakten geldt dat zij de tekst meer waarderen, naarmate zij de tekst beter hebben begrepen. Andersom geldt dat zij de tekst minder waarderen wanneer ze de tekst minder goed hebben begrepen.

2. In hoeverre beïnvloeden stijl- en structuurrevisies in hypotheekakten tekstwaardering, tekstbegrip en vindbaarheid?

Zowel voor tekstbegrip als tekstwaardering is een hoofdeffect van stijlrevisie opgetreden. Structuurrevisie heeft niet gezorgd voor verhoging van tekstbegrip of tekstwaardering. Ook hebben zowel stijl- als structuurrevisie geen invloed op de vindbaarheid van informatie in hypotheekakten. Er is gecontroleerd of de variabelen geslacht, leeftijd, opleidingsniveau en woordenschat van invloed zijn op de verkregen resultaten, maar dit blijkt niet het geval te zijn.

5.2 Discussie

De verwachting dat er een positief verband bestaat tussen tekstbegrip en tekstwaardering is bevestigd. Dit komt overeen met de literatuur (Dooren et al., 2012). De verwachting dat zowel stijl- als structuurrevisies in hypotheekakten effect hebben op tekstbegrip is deels bevestigd;- er is een hoofdeffect gevonden voor stijlrevisies. Daarmee wordt resultaat uit eerdere onderzoeken bevestigd: stijlrevisie leidt tot een beter tekstbegrip (Stahl, 2003; Masson & Waldron, 1994). Het effect voor structuurrevisies is echter weggebleven. Dit komt niet overeen met de literatuur over het positieve effect van structuurverbeteringen (De Leeuw, Segers & Verhoeven, 2016; Lorch & Lorch, 1996). Ook voor tekstwaardering werden voor zowel stijl- al structuurrevisies hoofdeffecten verwacht (Lentz & Pander Maat, 2010). Deze verwachting is deels bevestigd, er is geen effect voor structuurrevisies opgetreden. Een mogelijke verklaring voor het wegblijven van de structuureffecten is het verschil in kwantiteit en kwaliteit tussen de stijl- en structuurrevisies. De stijlrevisies bevatten meer aanpassingen die van grotere invloed op de lezer kunnen zijn geweest. Er zijn geen effecten voor vindbaarheid

opgetreden. De literatuur die zegt dat tekstrevisie leidt tot betere vindbaarheid, is hiermee niet bevestigd (Lentz & Pander Maat, 2010; Nell, 2017). Mogelijk heeft de kwaliteit van de structuurrevisies ook hier invloed op gehad. Wanneer de aanpassingen in structuur groter waren geweest, was er mogelijk meer effect op vindbaarheid geweest. Verder valt op dat de score op de gereviseerde versies niet boven de 69% komt. Dit duidt erop dat de hypotheekakte ook na het doorvoeren van verbeteringen nog steeds een erg complex tekstgenre is. Om meer inzicht te creëren in de begrijpelijkheid van hypotheekakten zou verder onderzoek zich moeten richten op nieuwe inzichten in interventies om hypotheekakten te verbeteren. Deze kunnen voortborduren op de verbeteringen die zijn toegepast in dit onderzoek. Kwalitatief onderzoek zou bijvoorbeeld veel informatie kunnen geven waarom de lezer de tekst wel of niet begrijpt en waardeert. Verder zou het aantal proefpersonen per conditie in verder onderzoek kunnen worden uitgebreid. Op die manier is de kans groter dat de resultaten van het onderzoek betrouwbaar en representatief zijn.

Deze studie biedt een wetenschappelijke basis voor de effecten van stijl- en structuurrevisies in hypotheekakten. Deze resultaten kunnen worden meegenomen in het project van Vereniging Eigen Huis met als doel het vergemakkelijken van hypotheekakten en het maken van een model-akte voor in de toekomst. Vooralsnog hebben stijlrevisies het meeste effect op tekstbegrip en tekstwaardering van hypotheekakten.

6. Literatuurlijst

Dooren, W. V., Bergh, H. V. D., & Evers-Vermeul, J. (2012). Leesbare teksten? Over de invloed van structuurmarkeringen op het tekstbegrip en de tekstwaardering van zwakke en sterke lezers. *Levende Talen Tijdschrift*, *13*(4), 31-38.

Ferreira, F., & Stacey, J. (2000). The misinterpretation of passive sentences. *Unpublished manuscript*.

Gibson, E. (2000). The dependency locality theory: A distance-based theory of linguistic complexity. *Image, language, brain*, 95-126.

Howe, J. E., & Wogalter, M. S. (1995, October). On making legal documents understandable: Objective and subjective measures. In *Proceedings of the Human Factors and Ergonomics Society Annual Meeting* (Vol. 39, No. 8, pp. 430-434). Sage CA: Los Angeles, CA: SAGE Publications.

Howe, J. E., & Wogalter, M. S. (1994, October). The Understandability of Legal Documents: Are they Adequate? In *Proceedings of the Human Factors and Ergonomics Society Annual Meeting* (Vol. 38, No. 8, pp. 438-442). Sage CA: Los Angeles, CA: SAGE Publications.

Kintsch, W. (1988). The role of knowledge in discourse comprehension: A construction-integration model. *Psychological review*, *95*(2), 163-182.

Kraf, R., & Pander Maat, H. (2009). Leesbaarheidsonderzoek: oude problemen, nieuwe kansen. *Tijdschrift voor taalbeheersing*, *31*(2), 97-123.

Land, J., Sanders, T., Lentz, L., & Bergh, H. van den (2002). Coherentie en identificatie in studieboeken. Een empirisch onderzoek naar tekstbegrip en tekstwaardering op het vmbo. *Tijdschrift voor taalbeheersing*, *24*(4), 281-302.

Lentz, L. R. (2017). Analyse tekstkenmerken hypotheekakten.

Lentz, L. R., & Pander Maat, H. (2010). Een leesbare bijsluiter. *Tijdschrift voor Taalbeheersing*, *32*(2), 128-151.

Lentz, L., & Pander Maat, H. (2004). Functional analysis for document design. *Technical communication*, *51*(3), 387-398.

Lorch Jr, R. F., & Lorch, E. P. (1996). Effects of headings on text recall and summarization. *Contemporary educational psychology*, *21*(3), 261-278.

Masson, M. E., & Waldron, M. A. (1994). Comprehension of legal contracts by non-experts: Effectiveness of plain language redrafting. *Applied Cognitive Psychology*, *8*(1), 67-85.

Nell, M. L. (2017). *Multichannel pension communication: An integrated perspective on policies, practices, and literacy demands* (Doctoral dissertation, Utrecht University).

Pander Maat, H. (2012). Naar gebruiksvriendelijke hypotheekinformatie-Vier soorten praktijkstudies. *Tijdschrift voor taalbeheersing*, *34*(1), 74-103.

van der Pool, E., & van Wijk, C. (2010). Burgers over de begrijpelijkheid van rechtbankbrieven. *Trema, tijdschrift voor de Rechterlijke Macht*, *33*(6), 244-248.

Sikkema, T.E.., Lentz, L., & Pander Maat, H. (2017). Naar een betere dagvaarding. *Tijdschrift voor taalbeheersing.*

Stahl, S. A. (2003). Vocabulary and readability: How knowing word meanings affects comprehension. *Topics in Language Disorders*, *23*(3), 241-247.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Oorspronkelijke hypotheekakte

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222
concept d.d. 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR
Kenmerk bank: **12345678**

HYPOTHEEK

Heden, tien februari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. a. de heer **Martinus Constantinus Janssen**, geboren te Zevenaar op twee november negentienhonderd zevenenzestig, wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort met kenmerk NXP12345, uitgegeven te Amsterdam op dertig september tweeduizend vijftien en geldig tot dertig september tweeduizend vijfentwintig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma; en

   b. mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren te Leeuwarden op vijfentwintig april negentienhonderd zevenenzestig, wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459, zich identificerende met haar Nederlands paspoort met kenmerk NMR456474, uitgegeven te Amsterdam op zeven augustus tweeduizend vijftien en geldig tot zeven augustus tweeduizend vijfentwintig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Martinus Constantinus Janssen; hierna, zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "de Schuldenaar" en/of "Hypotheekgever".

2. mevrouw Maaike Van den Hoven, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Huizerstraat 5, geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig september negentienhonderd éénennegentig, ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van de naamloze vennootschap **ING BANK N.V**. (ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33031431), gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (Bijlmerdreef 24, 1102 CT), hierna ook te noemen "de Bank".

Van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

OVEREENKOMST

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de Hypotheekgever en de Bank in de Offerte zijn overeengekomen, dat door de Hypotheekgever ten behoeve van de Bank het recht van hypotheek en pandrechten wordt gevestigd op de in deze akte en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

HYPOTHEEKSTELLING

Ter uitvoering van hetgeen in de Offerte is overeengekomen, verleent de Hypotheekgever tot zekerheid voor de betaling van:

HYPOTHEEKBEDRAG

a. al hetgeen de Schuldenaar nu of in de toekomst verschuldigd is aan de Bank zoals hierna nader omschreven, een en ander tot maximaal **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00)**;

b. al wat de Bank uit welken hoofde ook in verband met het vorenstaande aan renten, boeten, kosten en premies of anderszins te vorderen heeft, tot een maximum van vijfendertig rocent (35%) van al hetgeen ingevolge sub a verschuldigd is, zijnde eenhonderd veertienduizend negenhonderd veertig euro (€ 114.940,00), in totaal vierhonderd drieënveertigduizend driehonderd veertig euro (€ 443.340,00) bij deze aan de Bank recht van hypotheek op het Onderpand met de daaraan te eniger tijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen:

ONDERPAND

1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, gelegen te Weesp in het plan Weesperveld 3, fase 4, met de daarop te stichten eengezinswoning met toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 144, kadastraal bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, groot (ongeveer) een are en eenentwintig centiare (01.21 a), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;

2. het **voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht**, van welk appartementsrecht de gemeente Amsterdam de eigenaar is, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, met bergruimte in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend als Eva Besnyöstraat 459 te 1087 LG Amsterdam (gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 167), kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 1035-A, appartementsindex 127**, uitmakende het eenhonderd negen / veertienduizend eenhonderd drieënnegentigste (109/14193) onverdeeld aandeel in het complex, bestaande uit het terrein met een daarop te realiseren gebouw, welk gebouw onder meer omvat eenhonderd zevenentwintig (127) woningen (waarvan thans vijfenzeventig (75) huurwoningen (waaronder een (1) beheerderswoning) en tweeënvijftig (52) koopwoningen), drie (3) bedrijfsruimten, een (1) kantoorruimte, vijfenzestig (65) parkeerplaatsen in de parkeerlaag, voorts bergingen, liften en trappen met trappenhuizen en verdere aan- en bijbehoren, gelegen nabij de Eva Besnyöstraat, Pampuslaan en Johan Huijsentraat op Haveneiland-Oost, te IJburg, gemeente Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 910, groot zestig are en achtennegentig centiare en nummer 909, groot vierenzestig centiare;

3. **het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht**, van welk appartementsrecht de gemeente Amsterdam de eigenaar is, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gesitueerd in de parkeerlaag gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid te IJburg, gemeente Amsterdam, (gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer pp26), kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 1035-A, appartementsindex 157**, uitmakende het twaalf/veertienduizend eenhonderd drieënnegentigste (12/14193) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2. omschreven gemeenschap;

in deze akte tezamen met de in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven roerende zaken te noemen: "het Onderpand"

AANNEMING

De Bank verklaart bij deze de vorenstaande hypotheekverlening aan te nemen onder de voorwaarden als hierna bepaald.

I. De Geldlening

De comparanten verklaren, dat de Bank aan de Schuldenaar een geldlening van **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00) heeft** verstrekt onder het beding van hypotheek- en pandverlening overeenkomstig de door de Bank gedane en door de Schuldenaar geaccepteerde offerte(s) met hypotheeknummer(s) **654321**, waarvan blijkt uit het eveneens op heden door de Schuldenaar getekende en aan deze akte te hechten exemplaar, in deze akte (tezamen) te noemen: "de Offerte". De Schuldenaar verklaart aan de Bank wegens de op heden ontvangen gelden schuldig te zijn de som van **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00)**, hierna te noemen: "de Hoofdsom".
De Offerte wordt geacht onderdeel uit te maken van deze akte.
Op deze geldlening en na te noemen hypotheek- en pandverlening zijn van toepassing:

a. de bepalingen in de Offerte en
b. de overige bepalingen vervat in de bij de Offerte aan Schuldenaar verstrekte brochures en documenten;
c. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, vastgesteld bij akte op vier maart tweeduizend tien verleden voor mr. M.J.A. Kooman, notaris te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier maart tweeduizend tien onder nummer 32/2010, in deze akte te noemen de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken;

de bepalingen opgenomen in de onder a. tot en met c. genoemde documenten en de bepalingen opgenomen in deze akte tezamen ook te noemen: "de Voorwaarden".
Voor het geval de Schuldenaar uit meer personen bestaat is ieder van hen voor het geheel aansprakelijk.

Machtiging

De Bank wordt bij deze gemachtigd alle door de Schuldenaar verschuldigde bedragen van aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke op de in de Offerte overeengekomen of bij de Bank gebruikelijke tijdstippen af te schrijven ten laste van bankrekeningnummer **NL30 INGB 12345656767** of de daarvoor in de plaats tredende rekening bij de Bank ten name van de Schuldenaar. De Schuldenaar draagt er zorg voor, dat het saldo of de kredietruimte op die rekening steeds voldoende is.

II. Zekerheid

Het hypotheekrecht strekt mede tot zekerheid voor de terugbetaling aan de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers van de Hoofdsom(men) of het ter leen genomen gedeelte daarvan, dan wel de terugbetaling van het door Schuldenaar opgenomen krediet en de terugbetaling van het verder nu of in de toekomst verschuldigde alsmede van schulden wegens toekomstige leningen of uit welken anderen hoofde ook, in deze akte aangeduid met “het Verschuldigde”. Ten aanzien van het Verschuldigde strekt een door de Bank getekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, in welk geval de betalingsverplichting niet wordt opgeschort.
Tot zekerheid als voormeld zal ten behoeve van de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers recht van pand worden verleend op de in deze akte en in de Voorwaarden omschreven goederen zoals hierna omschreven.
Schuldenaar verklaarde tot verpanding van de zaken, rechten en vorderingen zoals hierna omschreven bevoegd te zijn.

Verpanding van rechten en roerende zaken

Bij deze verpandt de Hypotheekgever aan de Bank, die zulks aanvaardt, de bevoegdheden en rechten als bedoeld in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, zijnde de volgende zowel huidige als toekomstige goederen:

a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
b. de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en alle andere rechten uit hoofde van

huur, pacht of het gebruik, indien het Onderpand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht of anderszins in gebruik tegen vergoeding is/wordt afgestaan;

c. de pacht, retributie of andere vergoeding uit hoofde van een beperkt recht indien het Onderpand met een zakelijk recht is/wordt belast;

d. de vorderingen tegen de vereniging van eigenaars of tegen de gezamenlijke eigenaars of de administrateur indien het Onderpand in appartementen is/wordt gesplitst;

e. de verzekeringspenningen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het Onderpand treden;

f. alle overige vorderingen jegens derden met betrekking tot het Onderpand.

Eigendomsverkrijging en bezwaring Onderpand

Het Onderpand sub 1. omschreven zal door de comparanten onder 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen, dat alle ontbindende voorwaarden, welke aan de overeenkomst ten grondslag lagen en op het registergoed betrekking hadden waren vervallen, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

De Onderpanden sub 2. en 3. omschreven zijn door de comparanten sub 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 50698 nummer 50, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor het verschuldigde, op eenentwintig september tweeduizend zes verleden voor mr. G. Mens, destijds notaris te Amsterdam.

De Onderpanden sub 2. en 3. zijn niet anders bezwaard dan met het recht van hypotheek groot driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., gevestigd te Amersfoort, blijkens akte van geldlening met hypotheekstelling op eenentwintig september tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Mens, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend zes in register Hypotheken 3 in deel 51030 nummer 164.

De Schuldenaar en de Hypotheekgever verklaren:

a. dat de betrokkene de volle en onvoorwaardelijke beschikking heeft over het Onderpand en bevoegd is tot de hypotheekverlening en de verpanding;

b. dat het Onderpand sub 1. niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten is of kan worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van de Bank, en dat het verbondene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan;

c. dat - met uitzondering van de hiervoor genoemde hypothecaire inschrijving - de Onderpanden sub 2. omschreven niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten zijn of kunnen worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van de Bank en dat het verbondene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan.

III. Hypotheekbedingen

Voorts is overeengekomen als volgt:

De Schuldenaar en/of de Hypotheekgever verklaren voor het verlijden van deze akte een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken en de andere onder I sub a en b genoemde documenten te hebben ontvangen, ermee bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud daarvan en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Enige van de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken worden hierna nog

uitdrukkelijk vermeld met een korte omschrijving. Zij gelden zoals in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken nader zijn omschreven.

Hypotheekbedingen

Ten deze worden de volgende bedingen gemaakt:

Het beheers- en ontruimingsbeding

Indien de Schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen jegens de Bank, is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand in beheer te nemen. Tevens is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand onder zich te nemen, indien dat met het oog op de executie vereist is. Hypotheekgever en de zijnen is/zijn alsdan verplicht het Onderpand te (doen) ontruimen.

Het beding van niet-verandering

De inrichting, gedaante of bestemming van het Onderpand mag niet worden veranderd zonder schriftelijke toestemming van de Bank.

Het huurbeding

Zonder schriftelijke toestemming van de Bank is het niet toegestaan het onderpand te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan.

Het beding van executie van roerende zaken volgens hypotheekregels

De Bank is bevoegd het Onderpand en de roerende zaken als hiervoor genoemd als een geheel volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

IV. Slotbepalingen

Volmacht

De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.

De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.

Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum. Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om

Bijlage 2: Hypotheekakte met stijlrevisies

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222
Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR
Kenmerk bank: 12345678

HYPOTHEEK

Vandaag, op 10 februari 2017 (tien februari tweeduizendzeventien), verschenen de volgende partijen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. a. De heer **Martinus Constantinus Janssen**, geboren in Zevenaar op 2 november 1967 (twee november negentienzevenenzestig), woonadres: Eva Paradijstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer NXP12345, geldig tot 30 september 2025 (dertig september tweeduizendvijfentwintig), getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen.
   b. Mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren in Leeuwarden op 25 april 1967 (vijfentwintig april negentienzevenenzestig), adres: Eva Paradijsstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: paspoort, nummer NMR456474, geldig tot 7 augustus 2025 (zeven augustus tweeduizendvijfentwintig), getrouwd met de heer Martinus Constantinus Janssen in gemeenschap van goederen;

Zij worden verder 'de klant' genoemd (samen en apart).

2. Als gevolmachtigde van **ING Bank N.V.** Bijlmerdreef 24, 1102 CT Amsterdam: mevrouw Maaike van den Hoven, kantooradres De Huizerstraat 5, 1081 CK Amsterdam, geboren in 's-Gravenhage op 26 september 1991.

Zij wordt verder 'de bank' genoemd.

Als notaris heb ik vastgesteld dat mevrouw Van den Hoven gevolmachtigd is door ING Bank.

OVEREENKOMST

De klant geeft aan de bank het recht van hypotheek en pandrechten op de goederen die in deze akte en in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn omschreven. Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de offerte met kenmerk 654321.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen hun (administratieve) adres op het kantoor van de notaris waar uw akte wordt bewaard.

HYPOTHEEKSTELLING

De klant verleent zekerheid tot betaling aan de bank voor alles wat de klant aan de bank schuldig is (of wordt) op grond van deze overeenkomst. Dit bedrag bestaat uit:

HYPOTHEEKBEDRAG

a. Het bedrag dat de klant van de bank heeft geleend: **€ 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)**;
b. Plus een bedrag van maximaal vijfendertig procent (35%) van het geleende bedrag, dus € 114.940,00 (honderd veertienduizend negenhonderd veertig euro). Dit bedrag is gereserveerd voor (boete)rentes, boetes, kosten en premies die de klant tijdens de looptijd van de overeenkomst schuldig kan worden. De klant verleent zekerheid tot een bedrag van €443.340,00 (vierhonderd drieënveertigduizend driehonderdveertig euro).

ONDERPAND

Een perceel bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in het plan Weesperveld 3, fase 4 in de gemeente Weesp , inclusief de eengezinswoning met toebehoren die daar zal worden gebouwd. Die woning wordt tijdens de bouw aangeduid met bouwnummer 144. Het perceel is bij het Kadaster

bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, en is (ongeveer) 121 m2 (honderdeenentwintig vierkante meter) groot.

AANNEMING

De bank gaat akkoord met het recht van hypotheek onder de volgende voorwaarden:

I.De geldlening

De partijen verklaren, dat de bank aan de klant een bedrag van € **328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)** heeft geleend. Aan dat bedrag is een hypotheek verbonden. Dit is vastgelegd in de offertes van de bank met hypotheeknummers **123456 en 123457**, die de klant heeft geaccepteerd. Een exemplaar van deze offerte(s) wordt aan deze akte vastgemaakt; de offerte is dus een onderdeel van deze akte. De klant verklaart aan de bank een bedrag van **€ 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)** schuldig te zijn. Dit bedrag noemen we verder 'de hoofdsom'.

Op deze lening en het hypotheek- en pandrecht zijn de volgende bepalingen en voorwaarden van toepassing (we noemen deze bepalingen én de bepalingen in deze akte samen 'de voorwaarden'):

a. de bepalingen in de offerte;
b. de overige bepalingen die staan in de brochure en documenten die de klant bij de offerte heeft ontvangen;
c. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (versie en datum).

De heer Janssen en mevrouw Pieterse zijn allebei volledig aansprakelijk voor zowel de lening als de hypotheek.

Machtiging

De bank heeft het recht alle bedragen die de klant moet betalen (zoals aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke) af te schrijven op de tijdstippen die in de offerte zijn vastgelegd. Als hierover niets in de offerte is opgenomen, schrijft de bank deze bedragen af op de tijdstippen die bij de bank gebruikelijk zijn. De bank schrijft deze bedragen af van bankrekeningnummer **NL60 INGB 0123 456 7082 31** of een andere rekening bij de bank op naam van de klant. De klant zorgt ervoor dat er voldoende saldo op die rekening staat.

II. Zekerheid

De klant verleent aan de bank het pandrecht op de zaken die hieronder zijn omschreven. De klant verklaart bevoegd te zijn deze goederen, rechten en vorderingen te verpanden.

Verpanding van rechten en roerende zaken

De klant verpandt aan de bank, de volgende goederen, rechten en vorderingen:

a. alle roerende zaken die bij het pand horen, zoals sleutels of zonnepanelen;
b. de huur die de klant ontvangt als die het pand geheel of gedeeltelijk verhuurt;
c. de vorderingen bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur als het onderpand in appartementen wordt gesplitst;
d. de uitkering(en) van verzekeringen of andere vergoedingen voor het pand (bijvoorbeeld bij schade of brand);
e. alle overige vorderingen op andere partijen met betrekking tot het onderpand.

Eigendomsverkrijging en bezwaring Onderpand

Zoals gezegd bestaat het onderpand uit een bouwterrein met een te bouwen eengezinswoning. De heer Janssen en mevrouw Pieterse krijgen dit onderpand (beiden voor de helft) in eigendom als de koopakte bij het Kadaster is ingeschreven. In die akte staat dat de klant de koopsom heeft voldaan en dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

De klant en de bank verklaren het volgende:

a. de klant is eigenaar van het onderpand en is bevoegd het hypotheek- en pandrecht te verlenen;
b. op het onderpand rust geen ander hypotheek- of pandrecht dan het hypotheek- of pandrecht waarop deze akte betrekking heeft. Ook is er geen beslag gelegd op het onderpand. Het onderpand is niet verhuurd, verpacht of aan derde in gebruik gegeven.

III. Hypotheekbedingen

Verder zijn de klant en de bank het volgende overeengekomen:
De klant heeft vooraf een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken ontvangen en ook de overige documenten die in deze akte zijn genoemd. De klant heeft deze documenten gelezen en gaat ermee akkoord dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Hypotheekbedingen

Er zijn enkele bepalingen uit de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken die extra aandacht vragen en die we daarom hieronder kort toelichten:

Het beheers- en ontruimingsbeding

Als de klant ernstig tekortschiet in zijn verplichtingen aan de bank, mag de bank het onderpand in beheer nemen. Hiervoor is wel een machtiging van de rechter nodig.

Het beding van niet-verandering

De klant mag de bestemming van het onderpand niet veranderen zonder schriftelijke toestemming van de bank. De klant mag bijvoorbeeld van een woning geen werkplaats of winkel maken zonder toestemming.

Het huurbeding

De klant mag het pand niet verhuren, verpachten of aan anderen in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de bank.

Het beding van executie van roerende zaken volgens hypotheekregels

De bank mag bij in beheer neming het pand ook verkopen. De klant en de overige bewoners van het pand moeten de woning dan ontruimen.

IV.Slotbepalingen

Volmacht

De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.
De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.
Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.

WAARVAN AKTE

De klant en de bank hebben deze akte gelezen en gaan akkoord met de inhoud ervan. Beide partijen hebben zich geïdentificeerd bij de notaris. De akte is ondertekend door beide partijen en de notaris op 10 februari 2017 12:45 te Amsterdam.

Bijlage 3: Hypotheekakte met structuurrevisies

HYPOTHEEKAKTE

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222

Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR

Kenmerk bank: 12345678

Inleiding

Door ondertekening van deze hypotheekakte geeft u zekerheid aan de bank voor het geld dat u leent voor de koop van uw woning. De akte geeft aan welke partijen bij de hypotheek zijn betrokken, welk bedrag u leent en welke zekerheden daar tegenover staan, en aan welke regels u zich moet houden.

Partijen

Heden, tien februari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. De heer Martinus Constantinus Janssen
   - geboren te Zevenaar op twee november negentienhonderd zevenenzestig
   - wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459
   - zich identificerende met zijn Nederlands paspoort met kenmerk NXP12345, uitgegeven te Amsterdam op dertig september tweeduizend vijftien en geldig tot dertig september tweeduizend vijfentwintig,
   - in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma

   Mevrouw Susanna Pieterse
   - geboren te Leeuwarden op vijfentwintig april negentienhonderd zevenenzestig
   - wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459
   - zich identificerende met haar Nederlands paspoort met kenmerk NMR456474, uitgegeven te Amsterdam op zeven augustus tweeduizend vijftien en geldig tot zeven augustus tweeduizend vijfentwintig,
   - in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Martinus Constantinus Janssen

Hierna, zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "de Schuldenaar" en/of "Hypotheekgever".

2. mevrouw Maaike Van den Hoven,
   - geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig september negentienhonderd éénennegentig
   - kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Huizerstraat 5

ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van de naamloze vennootschap **ING BANK N.V**. (ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33031431), gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (Bijlmerdreef 24, 1102 CT).

Hierna ook te noemen "de Bank".
Van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Overeenkomst

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de Hypotheekgever en de Bank in de Offerte zijn overeengekomen, dat door de Hypotheekgever ten behoeve van de Bank het recht van hypotheek en pandrechten wordt gevestigd op de in deze akte en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.

Hypotheekbedrag en onderpand

Ter uitvoering van hetgeen in de Offerte is overeengekomen, verleent de Hypotheekgever tot zekerheid voor de betaling van in totaal vierhonderd drieënveertigduizend driehonderd veertig euro (€ 443.340,00), bestaande uit:

1. al hetgeen de Schuldenaar nu of in de toekomst verschuldigd is aan de Bank zoals hierna nader omschreven, een en ander tot maximaal driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00);
2. al wat de Bank uit welken hoofde ook in verband met het vorenstaande aan renten, boeten, kosten en premies of anderszins te vorderen heeft, tot een maximum van vijfendertig rocent (35%) van al hetgeen ingevolge sub a verschuldigd is, zijnde eenhonderd veertienduizend negenhonderd veertig euro (€ 114.940,00),

bij deze aan de Bank recht van hypotheek op het Onderpand met de daaraan te eniger tijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen:

Onderpand

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, gelegen te Weesp in het plan Weesperveld 3, fase 4, met de daarop te stichten eengezinswoning met toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 144, kadastraal bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, groot (ongeveer) **een are en eenentwintig centiare** (01.21 a), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend.

Hypotheekvoorwaarden

De Bank verklaart bij deze de vorenstaande hypotheekverlening aan te nemen onder de voorwaarden als hierna bepaald.

1. De geldlening

De comparanten verklaren, dat de Bank aan de Schuldenaar een geldlening van driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00) heeft verstrekt onder het beding van hypotheek- en pandverlening overeenkomstig de door de Bank gedane en door de Schuldenaar geaccepteerde offerte(s) met hypotheeknummer(s) 654321, waarvan blijkt uit het eveneens op heden door de Schuldenaar getekende en aan deze akte te hechten exemplaar, in deze akte

(tezamen) te noemen: "de Offerte". De Schuldenaar verklaart aan de Bank wegens de op heden ontvangen gelden schuldig te zijn de som van driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00), hierna te noemen: "de Hoofdsom".

2. Zekerheid

Het hypotheekrecht strekt mede tot zekerheid voor de terugbetaling aan de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers van de Hoofdsom(men) of het ter leen genomen gedeelte daarvan, dan wel de terugbetaling van het door Schuldenaar opgenomen krediet en de terugbetaling van het verder nu of in de toekomst verschuldigde alsmede van schulden wegens toekomstige leningen of uit welken anderen hoofde ook, in deze akte aangeduid met “het Verschuldigde”. Ten aanzien van het Verschuldigde strekt een door de Bank getekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, in welk geval de betalingsverplichting niet wordt opgeschort.
Tot zekerheid als voormeld zal ten behoeve van de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers recht van pand worden verleend op de in deze akte en in de Voorwaarden omschreven goederen zoals hierna omschreven.
Schuldenaar verklaarde tot verpanding van de zaken, rechten en vorderingen zoals hierna omschreven bevoegd te zijn.

Verpanding van rechten en roerende zaken

Bij deze verpandt de Hypotheekgever aan de Bank, die zulks aanvaardt, de bevoegdheden en rechten als bedoeld in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, zijnde de volgende zowel huidige als toekomstige goederen:

a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
b. de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en alle andere rechten uit hoofde van huur, pacht of het gebruik, indien het Onderpand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht of anderszins in gebruik tegen vergoeding is/wordt afgestaan;
c. de vorderingen tegen de vereniging van eigenaars of tegen de gezamenlijke eigenaars of de administrateur indien het Onderpand in appartementen is/wordt gesplitst;
d. de verzekeringspenningen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het Onderpand treden;
e. alle overige vorderingen jegens derden met betrekking tot het Onderpand.

3. Eigendom en hypotheek onderpand

Het Onderpand zal door de comparanten ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen, dat alle ontbindende voorwaarden, welke aan de overeenkomst ten grondslag lagen en op het registergoed betrekking hadden waren vervallen, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

De Schuldenaar en de Hypotheekgever verklaren:

a. dat de betrokkene de volle en onvoorwaardelijke beschikking heeft over het Onderpand en bevoegd is tot de hypotheekverlening en de verpanding;
b. dat het Onderpand niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten is of kan worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van

de Bank, en dat het verbondene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan;

4. Bepalingen

Op deze geldlening en na te noemen hypotheek- en pandverlening zijn van toepassing: (de bepalingen opgenomen in de onder 1. tot en met 3. genoemde documenten en de bepalingen opgenomen in deze akte tezamen ook te noemen: "de Voorwaarden"):

1. De bepalingen in de offerte;
2. de overige bepalingen vervat in de bij de Offerte aan Schuldenaar verstrekte brochures en documenten;
3. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, vastgesteld bij akte op vier maart tweeduizend tien verleden voor mr. M.J.A. Kooman, notaris te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier maart tweeduizend tien onder nummer 32/2010, in deze akte te noemen de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken;

Voor het geval de Schuldenaar uit meer personen bestaat is ieder van hen voor het geheel aansprakelijk.

De Bank wordt bij deze gemachtigd alle door de Schuldenaar verschuldigde bedragen van aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke op de in de Offerte overeengekomen of bij de Bank gebruikelijke tijdstippen af te schrijven ten laste van bankrekeningnummer NL30 INGB 12345656767 of de daarvoor in de plaats tredende rekening bij de Bank ten name van de Schuldenaar. De Schuldenaar draagt er zorg voor, dat het saldo of de kredietruimte op die rekening steeds voldoende is.

5. Overige voorwaarden

Voorts is overeengekomen als volgt:

De Schuldenaar en/of de Hypotheekgever verklaren voor het verlijden van deze akte een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken en de andere onder I sub a en b genoemde documenten te hebben ontvangen, ermee bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud daarvan en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Enige van de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken worden hierna nog uitdrukkelijk vermeld met een korte omschrijving. Zij gelden zoals in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken nader zijn omschreven.

a) Ontruiming woning bij wanbetaling

Indien de Schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen jegens de Bank, is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand in beheer te nemen. Tevens is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand onder zich te nemen, indien dat met het oog op de executie vereist is. Hypotheekgever en de zijnen is/zijn alsdan verplicht het Onderpand te (doen) ontruimen. De Bank is bevoegd het Onderpand en de roerende zaken als hiervoor genoemd als een geheel volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

b) Veranderen bestemming

De inrichting, gedaante of bestemming van het Onderpand mag niet worden veranderd zonder schriftelijke toestemming van de Bank.

c) Verhuur

Zonder schriftelijke toestemming van de Bank is het niet toegestaan het onderpand te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan.

6. Ondertekening

Volmacht
De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.
De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.
Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming
De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.
WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om 10 februari 2017 te Amsterdam 12:45.

Woordenlijst (voorbeeld)

Appartementsrecht
Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken. (Notaris.nl)

Pandrecht(en)
Het pandrecht is een recht op roerende zaken en vorderingen. Bij onroerende zaken, zoals een huis, spreken we over een recht van hypotheek. Een pandrecht dient als zekerheid bij een lening. Pandrecht(en) (bij roerende zaken) en hypotheek recht vullen elkaar dus aan.

Verpanding
Verpanden is de via hypotheekakte vastgelegde verplichting dat (bijvoorbeeld) een levensverzekering onlosmakelijk verbonden is aan een hypotheek. Bij verpanding van een levensverzekering draagt u de rechten uit de polis over aan de bank. De bank kan de uitkering uit die verzekering dan gebruiken voor aflossing van de hypotheek.

Voorzieningenrechter
De voorzieningenrechter is de rechter die recht spreek in een kort geding. De voorzieningenrechter kan (onder voorwaarden) de overeenkomst tussen u en de bank ontbinden en de bank de mogelijkheid geven een pand te verkopen.

Bijlage 4: Hypotheekakte met stijl- en structuurrevisies

HYPOTHEEKAKTE

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222

Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR

Kenmerk bank: 12345678

Inleiding

Door ondertekening van deze hypotheekakte geeft u zekerheid aan de bank voor het geld dat u leent voor de koop van uw woning. De akte geeft aan welke partijen bij de hypotheek zijn betrokken, welk bedrag u leent en welke zekerheden daar tegenover staan, en aan welke regels u zich moet houden.

De tekst bevat een aantal financiële en juridische termen. We hebben die termen onderstreept; u vindt de uitleg in de verklarende woordenlijst aan het slot van deze akte.

Partijen

Vandaag, op 10 februari 2017 (tien februari tweeduizendzeventien), verschenen de volgende partijen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. De heer Martinus Constantinus Janssen
   - geboren in Zevenaar op 2 november 1967 (twee november negentienzevenenzestig)
   - woonadres: Eva Paradijstraat 459, 1087 LG Amsterdam
   - legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer NXP12345, geldig tot 30 september 2025 (dertig september tweeduizendvijfentwintig)
   - getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen

   Mevrouw Susanna Pieterse
   - geboren in Leeuwarden op 25 april 1967 (vijfentwintig april negentienzevenenzestig)
   - adres: Eva Paradijsstraat 459, 1087 LG Amsterdam
   - legitimatiebewijs: paspoort, nummer NMR456474, geldig tot 7 augustus 2025 (zeven augustus tweeduizendvijfentwintig)
   - getrouwd met de heer Martinus Constantinus Janssen in gemeenschap van goederen;

Zij worden verder ‘de klant’ genoemd (samen en apart).

2. Als gevolmachtigde van ING Bank N.V. Bijlmerdreef 24, 1102 CT Amsterdam:
   - mevrouw Maaike van den Hoven
   - kantooradres De Huizerstraat 5, 1081 CK Amsterdam
   - geboren in 's-Gravenhage op 26 september 1991.

Zij wordt verder ‘de bank’ genoemd.
Als notaris heb ik vastgesteld dat mevrouw Van den Hoven gevolmachtigd is door ING Bank.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen hun (administratieve) adres op het kantoor van de notaris waar uw akte wordt bewaard.

Overeenkomst

De klant geeft aan de bank het recht van hypotheek en pandrechten op de goederen die in deze akte en in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn omschreven. Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de offerte met kenmerk 654321.

Hypotheekbedrag en onderpand

De klant verleent zekerheid tot betaling aan de bank voor alles wat de klant aan de bank schuldig is (of wordt) op grond van deze overeenkomst. De klant verleent zekerheid tot een bedrag van €443.340,00 (vierhonderd drieënveertigduizend driehonderdveertig euro). Dit bedrag bestaat uit:

1. Het bedrag dat de klant van de bank heeft geleend: € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro);
2. Plus een bedrag van maximaal vijfendertig procent (35%) van het geleende bedrag, dus € 114.940,00 (honderd veertienduizend negenhonderd veertig euro). Dit bedrag is gereserveerd voor (boete)rentes, boetes, kosten en premies die de klant tijdens de looptijd van de overeenkomst schuldig kan worden

De klant verleent aan de bank recht van hypotheek op het onderpand. Eventuele veranderingen en toevoegingen (zoals een verbouwing) vallen ook onder dit onderpand

Onderpand

Een perceel bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in het plan Weesperveld 3, fase 4 in de gemeente Weesp , inclusief de eengezinswoning met toebehoren die daar zal worden gebouwd. Die woning wordt tijdens de bouw aangeduid met bouwnummer 144. Het perceel is bij het Kadaster bekend als gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111, en is (ongeveer) **121 m2 (**honderdeenentwintig vierkante meter) groot.

Hypotheekvoorwaarden

De bank gaat akkoord met het recht van hypotheek onder de volgende voorwaarden:

1. De geldlening

De partijen verklaren, dat de bank aan de klant een bedrag van € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro) heeft geleend. Aan dat bedrag is een hypotheek verbonden. Dit is vastgelegd in de offertes van de bank met hypotheeknummers 123456 en 123457, die de klant heeft geaccepteerd. Een exemplaar van deze offerte(s) wordt aan deze akte vastgemaakt; de offerte is dus een onderdeel van deze akte. De klant verklaart aan de bank een bedrag van € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro) schuldig te zijn. Dit bedrag noemen we verder 'de hoofdsom'.

2. Zekerheid

De klant verleent aan de bank het pandrecht op de zaken die hieronder zijn omschreven. De klant verklaart bevoegd te zijn deze goederen, rechten en vorderingen te verpanden.

De klant verpandt aan de bank, de volgende goederen, rechten en vorderingen:

a. Alle roerende zaken die bij het pand horen, zoals sleutels of zonnepanelen;
b. De huur die de klant ontvangt als die het pand geheel of gedeeltelijk verhuurt;

c. De vorderingen bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur als het onderpand in appartementen wordt gesplitst;
d. De uitkering(en) van verzekeringen of andere vergoedingen voor het pand (bijvoorbeeld bij schade of brand);
e. Alle overige vorderingen op andere partijen met betrekking tot het onderpand.

3. Eigendom en hypotheek onderpand

Zoals gezegd bestaat het onderpand uit een bouwterrein met een te bouwen eengezinswoning. De heer Janssen en mevrouw Pieterse krijgen dit onderpand (beiden voor de helft) in eigendom als de koopakte bij het Kadaster is ingeschreven. In die akte staat dat de klant de koopsom heeft voldaan en dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

De klant en de bank verklaren het volgende:

a. De klant is eigenaar van het onderpand en is bevoegd het hypotheek- en pandrecht te verlenen;

b. Op het onderpand rust geen ander hypotheek- of pandrecht dan het hypotheek- of pandrecht waarop deze akte betrekking heeft. Ook is er geen beslag gelegd op het onderpand. Het onderpand is niet verhuurd, verpacht of aan derde in gebruik gegeven.

4. Bepalingen

Op deze lening en het hypotheek- en pandrecht zijn de volgende bepalingen en voorwaarden van toepassing (we noemen deze bepalingen én de bepalingen in deze akte samen 'de voorwaarden'):

1. De bepalingen in de offerte;
2. De overige bepalingen die staan in de brochure en documenten die de klant bij de offerte heeft ontvangen;
3. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (versie en datum).

De heer Janssen en mevrouw Pieterse zijn allebei volledig aansprakelijk voor zowel de lening als de hypotheek.

De bank heeft het recht alle bedragen die de klant moet betalen (zoals aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke) af te schrijven op de tijdstippen die in de offerte zijn vastgelegd. Als hierover niets in de offerte is opgenomen, schrijft de bank deze bedragen af op de tijdstippen die bij de bank gebruikelijk zijn. De bank schrijft deze bedragen af van bankrekeningnummer NL60 INGB 0123 456 7082 31 of een andere rekening bij de bank op naam van de klant. De klant zorgt ervoor dat er voldoende saldo op die rekening staat.

5. Overige voorwaarden

Verder zijn de klant en de bank het volgende overeengekomen:

De klant heeft vooraf een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken ontvangen en ook de overige documenten die in deze akte zijn genoemd. De klant heeft deze documenten gelezen en gaat ermee akkoord dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Er zijn enkele bepalingen uit de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken die extra aandacht vragen en die we daarom hieronder kort toelichten.

a) Ontruiming woning bij wanbetaling

Als de klant ernstig tekortschiet in zijn verplichtingen aan de bank, mag de bank het onderpand in beheer nemen. Hiervoor is wel een machtiging van de rechter nodig. De bank mag in dat geval het pand ook verkopen. De klant en de overige bewoners van het pand moeten de woning dan ontruimen.

b) Veranderen bestemming

De klant mag de bestemming van het onderpand niet veranderen zonder schriftelijke toestemming van de bank. De klant mag bijvoorbeeld van een woning geen werkplaats of winkel maken zonder toestemming.

c) Verhuur

De klant mag het pand niet verhuren, verpachten of aan anderen in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de bank.

6. Ondertekening

De klant en de bank hebben deze akte gelezen en gaan akkoord met de inhoud ervan. Beide partijen hebben zich geïdentificeerd bij de notaris. De akte is ondertekend door beide partijen en de notaris op … te …

Woordenlijst (voorbeeld)

Appartementsrecht
Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken. (Notaris.nl)

Pandrecht(en)
Het pandrecht is een recht op roerende zaken en vorderingen. Bij onroerende zaken, zoals een huis, spreken we over een recht van hypotheek. Een pandrecht dient als zekerheid bij een lening. Pandrecht(en) (bij roerende zaken) en hypotheek recht vullen elkaar dus aan.

Verpanding
Verpanden is de via hypotheekakte vastgelegde verplichting dat (bijvoorbeeld) een levensverzekering onlosmakelijk verbonden is aan een hypotheek. Bij verpanding van een levensverzekering draagt u de rechten uit de polis over aan de bank. De bank kan de uitkering uit die verzekering dan gebruiken voor aflossing van de hypotheek.

Voorzieningenrechter
De voorzieningenrechter is de rechter die recht spreek in een kort geding. De voorzieningenrechter kan (onder voorwaarden) de overeenkomst tussen u en de bank ontbinden en de bank de mogelijkheid geven een pand te verkopen.

Bijlage 5: Vragenlijst

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:…….

Introductie

In samenwerking met de Vereniging Eigen Huis doet de Universiteit Utrecht onderzoek naar de leesbaarheid van hypotheekakten. Deze akte is het wettelijke contract tussen een geldlener en een hypotheekverstrekker.
In het kader van dit onderzoek ontvangt u nu een vragenlijst van uw afnameleider. Op een zeker ogenblik staat er in de tekst dat u mag beginnen met het lezen van de hypotheekakte (vanaf deel 5 B), vraag dan of de afnameleider u de akte kan geven. De vragenlijst bestaat in totaal uit 6 verschillende delen.

LET OP!! Er zijn geen foute antwoorden. Als u iets niet kunt vinden of iets niet weet, dan ligt dat aan de tekst en niet aan u.

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking! Uw antwoorden geven ons waardevolle informatie waarmee we de akte kunnen verbeteren….

Universiteit Utrecht

vereniging eigen huis

sta sterker

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:…….

Deel 1. Algemene informatie over uzelf

A. Wat is uw naam?

……

B. Wat is uw geboortedatum?

……

C. Wat is uw geslacht?

0 man
0 vrouw

D. Wat is ongeveer uw maandelijkse inkomen?

0 Ik heb geen inkomen
0 Minder dan € 2.000 per maand netto
0 Tussen de € 2.000 - € 3.500 per maand netto
0 Meer dan 3.500 per maand netto

E. Wat is uw hoogst voltooide opleiding?

1 Geen opleiding
2 Lagere school/ basisonderwijs
3 VMBO
4 MAVO/ VMBO-T/ MBO-kort
5 MBO
6 HAVO/VWO/Gymnasium
7 HBO
8 Universiteit Bachelor
9 Universiteit Master
10 Anders, namelijk……..

F. Heeft u in het verleden wel eens een hypotheek afgesloten?

0 Nee (*ga verder naar vraag H)*
0 Ja, één keer
0 Ja, twee keer
0 Ja, drie keer of vaker

G. In welk jaar heeft u voor het laatst een hypotheek afgesloten?……..

H. Heeft u al eens een hypotheekakte gelezen?

0 Nee
0 Ja, één keer
0 Ja, twee keer of vaker

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:…….

Deel 2. Algemene woordenschat (15 vragen)

Wat is de betekenis van de dikgedrukte woorden?

Veel mensen vinden dat teksten over hypotheken te moeilijke woorden gebruiken. Maar wat is een moeilijk woord? Hieronder stellen we enkele vragen over woorden die sommigen misschien moeilijk vinden. Denk er niet te lang over na, het is geen examen!

*Bij elke vraag mag u **één** juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord e**.*

1) Er kwam een **abrupt** einde aan ons gesprek.

a. verrassend
b. plotseling
c. vervelend
d. positief
e. ik weet het niet

2) Zij was gisteren erg **recalcitrant**.

a. opgewekt
b. geërgerd
c. opstandig
d. meegaand
e. ik weet het niet

3) Zij staat bekend als **filantroop**.

a. iemand die heel rijk is
b. iemand die haar mening door de wisselende omstandigheden laat bepalen
c. iemand die slachtoffer is van oplichting
d. iemand die veel aan armen geeft
e. ik weet het niet

4) Zijn bijdrage aan het werk is **marginaal**.

a. groot
b. klein
c. positief
d. negatief
e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:…….

5) Die jongen heeft een **macaber** verhaal geschreven.

a. griezelig
b. onbegrijpelijk
c. slecht
d. sprookjesachtig
e. ik weet het niet

6) Zij is de **spil** van de familie.

a. Zij is het buitenbeentje
b. Zij is het ieders lievelingetje
c. Zij speelt een centrale rol
d. Zij is het meest succesvol
e. Ik weet het niet

7) Hij is een **demagoog**.

a. iemand die veel doet voor de gewone man
b. iemand die het volk laat mee beslissen
c. iemand die het volk vertegenwoordigt in de Tweede Kamer
d. iemand die het volk misleidt
e. ik weet het niet

8) Zij heeft geen **scrupules**.

a. tegenslagen
b. gewetensbezwaren
c. stress
d. verantwoordelijkheden
e. ik weet het niet

9) Zijn uitspraken waren **ondubbelzinnig**.

a. duidelijk
b. onduidelijk
c. vriendelijk
d. onvriendelijk
e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:.....

10) Het is **billijk** dat hij dit terugbetaalt.

a. waarschijnlijk
b. noodzakelijk
c. redelijk
d. onterecht
e. ik weet het niet

11) Toen hij dat zei, ontstond er **tumult**.

a. gelach
b. gehuil
c. rumoer
d. blijdschap
e. ik weet het niet

12) Hij is een **erudiete** man.

a. aantrekkelijk
b. belezen
c. onverstandig
d. dik
e. ik weet het niet

13) De **segregatie** in de Amsterdamse wijk de Bijlmer is toegenomen.

a. misdaad
b. overlast van vandalen
c. samenwerking tussen groepen
d. gescheiden leven van groepen
e. ik weet het niet

14) Zij is **megalomaan**.

a. heeft grootheidswaan
b. is onzeker
c. is somber
d. is hyperactief
e. ik weet het niet

15) Maria antwoordde **gedecideerd**.

a. vastberaden
b. traag
c. onverstaanbaar
d. positief
e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:.....

Deel 3. Uw financiële kennis (6 vragen)

*Hieronder stellen we enkele vragen over uw financiële kennis. Denk er niet te lang over na, het is geen examen! Bij elke vraag mag u **één** juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord d**.*

16) Hoe zou u zelf uw kennis van financiële zaken beoordelen?

Zeer slecht O O O **O** O O O Zeer goed

17) U heeft 100 Euro op een spaarrekening en de rente is 2% per jaar. Hoeveel heeft u dan na vijf jaar op de spaarrekening, als u het geld op deze rekening laat staan.

a. meer dan 102 euro
b. precies 102 euro
c. minder dan 102 euro
d. ik weet het niet

18) De rente op uw spaarrekening is 1% per jaar en de inflatie is 2% per jaar. Zou u dan na 1 jaar meer, precies hetzelfde of minder kunnen kopen dan vandaag met het geld op de rekening?

a. meer dan vandaag
b. precies hetzelfde als vandaag
c. minder dan vandaag
d. ik weet het niet

19) Uitgaande van een lange periode (bijvoorbeeld 20 jaar), wat geeft normaalgesproken het hoogste rendement?

a. Spaarrekeningen
b. Obligaties
c. Aandelen
d. ik weet het niet

20) Als een investeerder zijn geld spreidt over verschillende aandelen en obligaties, wat gebeurt er dan met het risico om geld te verliezen?

a. Het risico stijgt
b. Het risico daalt
c. Het risico blijft gelijk
d. ik weet het niet

21) Wat is een levensverzekering?

a. Een eenmalige uitkering aan je nabestaanden als je overlijdt vóór de einddatum van de verzekering
b. Een eenmalige uitkering aan je nabestaanden als je overlijdt, zodat zij de begrafenis of crematie kunnen betalen
c. Een periodieke uitkering aan een bepaalde begunstigde
d. Een één- of meermalige uitkering aan een begunstigde vanaf het moment dat zich een vooraf bepaalde gebeurtenis voordoet
e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:…….

Deel 4. Uw kennis over hypotheekakten (5 vragen)

*Hieronder stellen we enkele vragen over uw hypotheekkennis. Denk er niet te lang over na, het is geen examen! Bij elke vraag mag u **één** juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord d**.*

22) Door wie wordt een hypotheekakte opgesteld?

a. Door een financiële instelling, zoals een bank.
b. Door een hypotheekadviseur.
c. Door een notaris.
d. Ik weet het niet.

23) Wie geeft er aan wie het pandrecht in een hypotheekakte?

a. De hypotheekverstrekker geeft het pandrecht aan de hypotheekklant
b. De hypotheekklant geeft het pandrecht aan de hypotheekverstrekker
c. Opties a en b zijn beiden waar.
d. Ik weet het niet.

24) Wat is **juist** over het Kadaster?

a. Het Kadaster verzamelt gegevens over eigendom van grond, huizen, fabrieken, schepen en vliegtuigen.
b. Het Kadaster registreert welke huishoudens er een hypotheek hebben afgesloten.
c. Het Kadaster is in Nederland geen zelfstandig bestuursorgaan.
d. Ik weet het niet.

25) Wie is bij het afsluiten van een hypotheek de hypotheekgever en de hypotheeknemer?

a. De hypotheekgever is de persoon die geld leent voor de koop van een huis, de hypotheeknemer is de geldgever, meestal een financiële instelling zoals een bank.
b. De hypotheekgever is de financiële instelling die geldgever is, meestal een financiële instelling zoals een bank. De hypotheeknemer is de persoon die geld leent voor de koop van een huis.
c. De hypotheekgever is de financiële instelling, zoals een bank. De hypotheeknemer is de persoon die onderpand krijgt bij het niet naleven van de voorwaarden uit de hypotheekakte.
d. Ik weet het niet.

26) Jan heeft een huis gekocht. Hij heeft al een lening voor zijn auto, maar hij gaat nu ook een hypotheek aanvragen. Wat is het belangrijkste verschil tussen een hypotheek en een gewone lening?

a. Bij een hypotheek is het bedrag dat u leent hoger dan bij een gewone lening
b. Bij een hypotheek betaalt u rente en bij een gewone lening niet
c. Bij een hypotheek is uw huis het onderpand en bij een gewone lening niet
d. Een hypotheek kunt u alleen afsluiten voor een huis
e. Ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:……..

Deel 5. De leesbaarheid van de hypotheekakte

A. BEANTWOORD DE VOLGENDE 3 VRAGEN VÓÓR HET LEZEN VAN DE AKTE

A. Waarvoor denkt u dat een hypotheekakte bedoeld is?

……
……
……
……
……

B. Welke informatie verwacht u te vinden in een hypotheekakte?

……
……
……
……
……

C. In hoeverre verschilt de hypotheekakte van andere documenten die worden verstrekt bij het afsluiten van een hypotheek? Denk hierbij aan de hypotheekofferte en de hypotheekvoorwaarden.

……
……
……
……
……

B. LEES DAN NU DE HYPOTHEEKAKTE EN BEANTWOORD DE VOLGENDE 10 VRAGEN!

27) Hoeveel geld (in euro's) mag de bank op de klanten verhalen als zij niet voldoen aan hun betalingsverplichtingen?

……
……
……
……

28) Hoeveel geld (in euro's)wordt er volgens deze akte geleend voor de aankoop van het onderpand?

……
……
……
……

29) Op welk onderpand rust de hypotheek in deze akte?

……
……
……
……

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

30) Stel dat de klanten de hypotheek niet meer kunnen betalen. Waar heeft de bank dan recht op?

.....
.....
.....
.....

31) Stel dat één van beide klanten met de noorderzon vertrekt en onvindbaar is. Wie is/zijn er dan verantwoordelijk voor de hypotheek?

.....
.....
.....
.....

32) Welke hypotheekdocumenten worden nog meer vastgelegd door het ondertekenen van deze hypotheekakte?

.....
.....
.....
.....

33) Stel dat de klanten in deze akte hun huis (gedeeltelijk) hebben verhuurd en ze kunnen helaas de hypotheek niet meer betalen. Voor wie zijn de huuropbrengsten die nog binnenkomen?

.....
.....
.....
.....

34) De klanten uit deze akte gaan een half jaar naar Azië. Mag hun nichtje gedurende die tijd in het pand wonen?

.....
.....
.....
.....

35) Vanaf welk moment is de klant daadwerkelijk eigenaar van het onderpand?

.....
.....
.....
.....

36) Wat gebeurt er met een huurder als de bank het huis opeist omdat de klanten niet betalen?

.....
.....
.....
.....

Voor pp-leider te noteren: VERSIE…… AFNAMEDATUM:.....

Deel 6. Uw mening over de hypotheekakte (10 vragen)

Tenslotte, hieronder leest u 8 stellingen over de vindbaarheid van informatie in de hypotheekakte en de begrijpelijkheid van deze informatie. Geef aan in hoeverre u het eens bent met de stellingen na het lezen van de hypotheekakte .

37) Ik vind de tekst begrijpelijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

38) Ik vond het lezen van de tekst moeilijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

39) Ik vind de opbouw van de tekst logisch.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

40) Het begrijpen van de tekst kostte mij veel energie.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

41) Ik begrijp na het lezen goed wat er in de tekst staat.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

42) Ik kon specifieke informatie in de tekst snel vinden.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

43) De tussenkopjes helpen mij slecht bij het lezen van de tekst.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

44) Ik ben in staat deze tekst uit te leggen aan iemand anders.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

45) Ik vind de tekst onoverzichtelijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

46) Ik heb nog hulp nodig om zeker te weten dat ik de tekst begrijp

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

Bijlage 5: Observatieformulier

Formulier ter observatie voor afnameleider

Naam proefpersoon……
Nummer proefpersoon…….

Versie…… Afnamedatum…….

Aantekeningen bij begripsvragen 27 t/m 36

Vraag	Tijd tot goede kopje min/sec óf NIET gevonden	Overige opmerkingen
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		

Passages om naar te verwijzen bij **NIET gevonden** (niet te snel laten opgeven! > 2 minuten)

	Versie 1 & 2	**Versie 3 & 4**
27	Hypotheekbedrag	Hypotheekbedrag en onderpand
28	Hypotheekbedrag	Hypotheekbedrag en onderpand
29	Onderpand	Hypotheekbedrag en onderpand: onderpand
30	Zekerheid: Verpanding van rechten en roerende zaken	Zekerheid
31	Hypotheek (partijen) & Aanneming; I de Geldlening	Partijen & 4. Bepalingen
32	Overeenkomst	Overeenkomst & Hypotheekvoorwaarden: 4. Bepalingen
33	Zekerheid: Verpanding van rechten en roerende zaken	Hypotheekvoorwaarden: 2. Zekerheid
34	Hypotheekbedingen: huurbeding	Hypotheekvoorwaarden: overige voorwaarden
35	Zekerheid: Eigendomsverkrijging en bezwaring onderpand	Hypotheekvoorwaarden: eigendom en hypotheek onderpand
36	Hypotheekbedingen: beheer en ontruimingsbeding	Hypotheekvoorwaarden: overige voorwaarden: ontruiming woning bij wanbetaling

Bijlage 6: Nakijkformulier

WOORDENSCHAT

1 B	5 A	10 C
2 C	6 C	11 C
3 D	7 D	12 B
4 B	8 B	13 D
	9 A	14 A
		15 A

FINANCIËLE KENNIS

16 SCHAALVRAAG
17 A
18 C
19 C
20 B
21 D

HYPOTHEEKKENNIS

22 C
23 B
24 A
25 A
26 C

LEESBAARHEID

Vraag	Goede antwoorden
27	443.430,00
28	328.400,00
29	- Perceel - Eengezinswoning
30	- Roerende zaken - Huur - Vorderingen bij vereniging van eigenaren - Uitkeringen - Overige vorderingen
31	- Allebei volledig aansprakelijk
32	- hypotheekofferte - overige documenten vastgelegd bij offerte - hypotheekvoorwaarden
33	Voor de bank
34	Ja, met toestemming van de bank
35	Als **koopakte** of **leveringsakte** bij kadaster is ingeschreven (koopsom voldaan en ontbindende voorwaarden vervallen)
36	Huurder wordt ontruimd