

Een verdieping op je huis zetten

Een onderzoek naar de rol van financiële geletterdheid in de begrijpelijkheid van gereviseerde hypotheekaktes



Universiteit Utrecht

**vereniging
eigen huis**



**sta
sterker**

Kimberly van Middelkoop

5681359

Communicatie- en Informatiewetenschappen

19 januari 2018

Aantal woorden: 6.516

Begeleider: Marloes Herijgers

Inhoudsopgave

Samenvatting	bladzijde 3
1. Inleiding	bladzijde 4
1.1 Theoretisch Kader	
1.1.1 Onbegrijpelijke hypotheekinformatie	bladzijde 4
1.1.2 Revisies op stijl en structuur	bladzijde 5
1.1.3 Voorkennis	bladzijde 5
1.1.4 Financiële geletterdheid	bladzijde 6
1.1.5 Martinus- en Mattheuseffect	bladzijde 6
1.2 Vraagstelling	bladzijde 7
2. Methode	bladzijde 9
2.1 Participanten	bladzijde 9
2.2Materiaal	bladzijde 9
2.2.1 Revisies	bladzijde 9
2.2.2 Vragenlijst	bladzijde 11
2.3 Design	bladzijde 12
2.4 Procedure	bladzijde 13
3. Resultaten	bladzijde 13
3.1 Proces	bladzijde 13
3.2 Verdeling over de condities	bladzijde 13
3.3 Betrouwbaarheid	bladzijde 14
3.4 Samenhang	bladzijde 14
3.5 Hypothese 1	bladzijde 14
3.6 Hypothese 2	bladzijde 15
3.7 Hypothese 3	bladzijde 15
3.8 Deelvraag 1	bladzijde 16
4. Conclusie en discussie	bladzijde 16
5. Literatuurlijst	bladzijde 19
6. Bijlagen	bladzijde 20
Bijlage 6. 1:originele versie	bladzijde 21
Bijlage 6.2: stijl-versie	bladzijde 26
Bijlage 6.3: structuur-versie	bladzijde 29
Bijlage 6.4: gereviseerde versie	bladzijde 35
Bijlage 6.5: afnamepakket (vragenlijst)	bladzijde 40

Samenvatting

In samenwerking met Vereniging Eigen Huis en in het kader van het NWO-programma Begrijpelijke Taal is er een onderzoek uitgevoerd naar de begrijpelijkheid van hypotheekaktes. Uit een expertanalyse bleek dat een hypotheekakte met name moet worden gereviseerd op het gebied van stijl (woorden en zinnen) en structuur (kopjes en volgorde van informatie). Als casus is er gekozen voor de originele hypotheekakte van de ING-bank. Naast deze originele versie van de akte (originele stijl, originele structuur), liepen er nog drie andere versies van de hypotheekakte mee in het onderzoek, namelijk een stijl-versie (revisie stijl, originele structuur), een structuur-versie (originele stijl, revisie structuur) en een gereviseerde versie (revisie stijl, revisie structuur). 109 Proefpersonen namen deel aan dit onderzoek door een vragenlijst in te vullen met daarbij één van de vier versies. Het afnamepakket bestond uit vragenlijsten over de demografische gegevens van de proefpersoon en de vier aspecten van financiële geletterdheid: ervaring, woordenschat, financiële kennis (domein) en hypotheekaktekennis (topic).. Uit de resultaten bleek dat de stijl-revisie beter werd begrepen dan de originele versie. Het effect van de structuurrevisie op begrip ontbrak en een interactie tussen de stijl- en structuurrevisie kon hierdoor eveneens niet worden gevonden. Proefpersonen met een hoge geletterdheid begrepen de hypotheekakte in het algemeen beter dan proefpersonen met een lage geletterdheid. Een interactie tussen financiële geletterdheid en revisie ontbrak waardoor er geen Mattheus- of Martinuseffect optrad. Een vervolgonderzoek met een uitgebreidere dataset of kwalitatieve dataverzameling levert wellicht meer resultaat op.

1. Inleiding

Het aanschaffen van een huis is een belangrijke investering, waarvoor men een hypotheekakte afsluit. In een hypotheekakte staan de voorwaarden die een bank stelt voor het verstrekken van een lening (de hypotheek) aan de koper van het huis. Deze voorwaarden worden als volgt omschreven in de hypotheekakte van de ING:

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”.

Dit voorbeeld laat zien dat de tekst in een hypotheekakte vaak onbegrijpelijk en onleesbaar is. De zin is erg lang en bevat tangconstructies, achterhaalde formulering van de informatie en lastige woorden. Het is echter juist van belang dat de lener begrijpt welke voorwaarden voor de lening gelden. Het niet naleven van deze voorwaarden kan namelijk grote financiële gevolgen hebben.

De directe aanleiding voor dit onderzoek is een lopend onderzoek van Vereniging Eigen Huis naar het begrijpelijker maken van deze notariële aktes door het ontwikkelen van een begrijpelijke modelakte. Aansluitend op een expertanalyse, zijn vier versies van de hypotheekakte tot stand gekomen, namelijk: de originele versie van de hypotheekakte (originele stijl, originele structuur), een stijl-versie (revisie stijl, originele structuur), een structuur-versie (originele stijl, revisie structuur) en een gereviseerde versie (revisie stijl, revisie structuur). Dit onderzoek zal aantonen welke gevolgen het aanpassen van de stijl (woorden en zinnen) en de structuur (kopjes en volgorde van informatie) voor de begrijpelijkheid van de hypotheekakte heeft. Vervolgens zal dit onderzoek aantonen wat de rol van financiële geletterdheid is op begrip.

1.1 *Theoretisch kader*

1.1.1. *Onbegrijpelijke hypotheekinformatie*

Dat het noodzakelijk is om hypotheekinformatie begrijpelijker te maken, blijkt uit het artikel van Van Boom (2013) waarin hij aankaart welke moeilijkheden bestaan in de hypotheekvoorwaarden en welke gevolgen dit heeft voor de consument. Hierbij verwijst hij naar een uitspraak van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Volgens de AFM moeten juridische teksten, zoals een hypotheekakte, terug naar een tekstniveau van B1 (midden), in plaats van het huidige C2 (hoog).¹ Van Boom meent dat tekstniveau bestaat uit leesbaarheid en begrip, wat beide te toetsen is via vragenlijsten. Daarnaast speelt het taalbeheersingsniveau van de lezer mee in het begrip, wat volgens Van Boom te toetsen is door de lezer te onderwerpen aan een woordenschattoets. Van Boom toetste echter hypotheekvoorwaarden en niet de gehele hypotheekakte. In dit huidige onderzoek wordt het begrip

¹ Het Europees Referentie Kader heeft deze leesniveaus aangesteld. De niveaus verschillen van niveau A1 (gemakkelijk, laag) tot C2 (moeilijk, hoog). Momenteel bevinden juridische teksten als een hypotheekakte zich op het C2-niveau, wat inhoudt dat de tekst enkel gelezen en begrepen kan worden door gevorderde lezers wat gekoppeld wordt aan een lezer met minimaal een afgeronde HBO of WO opleiding.

van de gehele hypotheekakte gemeten, maar wel aan de hand van de methode van Van Boom (2013). De toetsing in dit onderzoek bestaat uit enkele vragenlijsten waarin zowel het tekstniveau als het niveau van de lezer gemeten zullen worden.

1.1.2 Revisies op stijl en structuur

Pander Maat (2012) voert, in tegenstelling tot Van Boom (2013), daadwerkelijk vier experimenten uit met betrekking tot het begrip van hypotheekvoorwaarden. De eerste studie legt de struikelpunten in hypotheekvoorwaarden vast, die vervolgens in de tweede studie worden gereviseerd en getoetst. Uit dit tweede onderzoek blijkt dat de structuur te wensen overlaat, wat in een derde studie wederom wordt getoetst aan de hand van een revisie, dit maal op het niveau van structuur. In het vierde experiment wordt de lezer gewaarschuwd voor belangrijke of lastige informatie, maar deze waarschuwingen blijken niet te helpen. De uitkomst is dat revisies vaak nodig zijn en meestal helpen bij de begrijpelijkheid van de tekst (Pander Maat, 2012). De hypotheekvoorwaarden moeten volgens Pander Maat in eerste instantie ervoor zorgen dat de doelgroep over kan gaan tot gebruik. De vragen die een lener bijvoorbeeld heeft, moet hij of zij door middel van het lezen van de hypotheekvoorwaarden direct kunnen beantwoorden. Het begrip van de totale tekst komt pas hierna aan de orde. Net als bij Pander Maat (2012), zal in dit onderzoek een empirisch experiment eveneens uitwijzen welke revisies helpen bij het begrip van hypotheekinformatie.

Van der Pool en Van Wijk (2010) voeren een soortgelijk onderzoek als Pander Maat (2012) uit met de daadwerkelijke doelgroep als proefpersonen. Als casus nemen zij rechtbankbrieven die zij toetsen op daadwerkelijke ontvangers van deze juridische documenten. De onderzoekers vervangen bijvoorbeeld het vakjargon door een eenvoudiger uitleg zodat het begrip bij de lezers toe zal nemen. Zij herkennen en verbeteren de juridische documenten op drie niveaus, namelijk: lastige woorden, lange of ingewikkelde zinsconstructies en het gebrek aan structuur in de brief. De herschreven versies leiden in het onderzoek inderdaad tot betere resultaten van begrip bij de doelgroep (de lezers die normaal gesproken zelf rechtbankbrieven ontvangen). In dit onderzoek zijn het aanpassen van lastige woorden en lange of ingewikkelde zinsconstructies samengenomen en noemen wij dit de stijl-revisie. Het gebrek aan structuur is aangevuld met het ontbreken van tussenkopjes en de revisie hiervan noemen wij de structuur-revisie.

1.1.3 Voorkennis

In de hiervoor genoemde onderzoeken werd al benoemd dat een tekst bruikbaar moet zijn voor de doelgroep en door de doelgroep begrepen moet worden. De focus op de doelgroep van een tekst is interessant, aangezien deze personen enige voorkennis of ervaring met betrekking tot het onderwerp kunnen hebben. Voorkennis kan het begrip beïnvloeden, meent Kintsch (1988). Hij introduceerde in zijn onderzoek het *Construction-Integration Model*, wat aantoont hoe cognitieve schema's van een onderwerp ontstaan in de mentale representatie. De informatie in één tekst kan volgens Kintsch (1988) geen cognitief schema opleveren, omdat de informatie in teksten vaak niet expliciet genoeg is. Alle voorkennis en ervaringen met betrekking tot een bepaald thema worden gerepresenteerd in een

cognitief schema bij een persoon. Dit is de *construction*-fase van een mentale representatie van een onderwerp. Tegelijkertijd dient dit cognitieve schema als filter voor wat de persoon aan nieuwe voorkennis en ervaring toevoegt aan het schema. Kintsch (1988) beschrijft dit als de *integration*-fase; er wordt aan de hand van een bestaand schema nieuwe informatie geselecteerd als aanvulling op het schema. Deze schema's kunnen de opname van nieuwe informatie beïnvloeden. Wanneer het cognitieve schema namelijk overeenkomt met de werkelijkheid, kan er herkenning plaatsvinden. Wanneer het cognitieve schema echter niet geheel overeenkomt met de werkelijkheid, zal de lezer zoeken naar informatie die bij het reeds bestaande schema past. De verkeerde interpretatie van informatie wordt aangevuld. Het is dus van belang om naar voorkennis te kijken in dit onderzoek en aan te tonen hoe dit begrip kan beïnvloeden.

1.1.4 Financiële geletterdheid

Aangezien hypotheekaktes financiële documenten zijn, is het nuttig om te kijken naar de financiële voorkennis van proefpersonen in dit onderzoek. In een presentatie van Lentz en Pander Maat (2016) voor het NWO-programma *Begrijpelijke Taal* noemen zij voorkennis een onderdeel van financiële geletterdheid. Voor de definitie van financiële geletterdheid, halen zij Huston (2006) aan:

“Financial literacy could be defined as measuring how well an individual can understand and use personal finance-related information” (Lentz & Pander Maat, 2016, p.3).

Hiermee zeggen zij dat financiële geletterdheid meet hoe goed een individu persoonlijke financieel-gerelateerde informatie kan begrijpen en gebruiken.

Binnen hetzelfde NWO-programma voerden Lentz, Nell en Pander Maat (2017) onderzoek uit naar de begrijpelijkheid van pensioencommunicatie. Naast het effect van het reviseren van de tekst, werd ook het effect van de financiële geletterdheid van de lezer nader onderzocht. Volgens de onderzoekers bestaat financiële geletterdheid uit twee componenten, namelijk: “de voorkennis van de lezer over financiële kwesties en zijn mate van geletterdheid” (Lentz, Nell & Pander Maat, 2017, p.198)

Financiële voorkennis werd op twee niveaus gemeten. Allereerst werd de algemene financiële voorkennis getoetst, met betrekking tot financiële concepten als aandelen, obligaties en rente. Daarnaast werd de specifieke kennis over het financiële onderwerp van het onderzoek getoetst: pensioeninformatie. Om de geletterdheid van de lezer te meten, werd er een woordenschattoets afgenomen en is de leesvaardigheid van de lezer getoetst.

Hypotheekaktes zijn net als pensioeninformatie financiële documenten, waardoor in dit onderzoek financiële geletterdheid op dezelfde wijze zal worden getoetst. Daarbij is ervaring eveneens gemeten als een vierde aspect van financiële geletterdheid, zoals Lentz en Pander Maat (2016) voorstelden in de presentatie voor *Begrijpelijke Taal*.

1.1.5 Martinus- en Mattheuseffect

In de presentatie van Lentz en Pander Maat (2016) belichtten zij het Mattheus- of Martinuseffect dat kan optreden bij een revisie naarmate een proefpersoon ervaring of voorkennis heeft. In het onderzoek over pensioeninformatie en –communicatie in samenwerking met Louise Nell, wordt een duidelijke definitie van de beide effecten gegeven (Lentz, Nell & Pander Maat, 2017). Bij een Mattheuseffect biedt een revisie juist hulp aan personen die al (voor-)kennis van het onderwerp of domein of een redelijke

leesvaardigheid hebben. De revisie komt juist niet ten goede voor personen zonder kennis of met onvoldoende leesvaardigheid; de kloof tussen arm en rijk wordt groter (Lentz, Nell & Pander Maat, 2017). Het Martinuseffect is daarvan het tegenovergestelde, namelijk dat het effect van voorkennis en leesvaardigheid wordt weggenomen door de revisie; de kloof tussen arm en rijk wordt kleiner (Lentz, Nell & Pander Maat, 2017).

In het onderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017) is gekeken of revisies inderdaad tot een verkleining of zelfs verdwijning van de kloof tussen hoog- en laaggeletterden leiden. Het leessucces zou idealiter minder afhankelijk moeten zijn van de voorkennis die een lezer reeds heeft, omdat een ieder een hypotheekakte zou moeten kunnen begrijpen om vervolgens te ondertekenen. Het onderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017) is vergelijkbaar met het huidige experiment. Binnen hetzelfde project (NWO-programma Begrijpelijke Taal) werd het effect van revisie en financiële geletterdheid getoetst, maar dan met dagvaardingen als casus. Zij creëerden eveneens vier versies van een dagvaarding, waarin de informatie hetzelfde bleef, maar de stijl of structuur werd aangepast. Zo ontstond er een originele versie (originele stijl, originele structuur), een stijl-versie (revisie stijl, originele structuur), een structuur-versie (originele stijl, revisie structuur) en een gereviseerde versie (revisie stijl, revisie structuur). Het onderzoek resulteerde in een significant verschil in begrip voor de versie gereviseerd op structuur en het effect van geletterdheid was zo goed als weg bij de geheel gereviseerde versie (zowel gereviseerd op stijl als op structuur).

In dit onderzoek wordt er eveneens gebruik gemaakt van vier versies (originele versie, stijl-versie, structuur-versie en gereviseerde versie). Daarnaast zal de rol van financiële geletterdheid op begrip voor elke versie worden onderzocht. Wanneer het onderzoek een significant effect van versie of financiële geletterdheid oplevert, zal het ook mogelijk zijn om te onderzoeken of de revisies tot een Martinus- of Mattheuseffect leiden.

1.2 Vraagstelling

Uit de voorgaande onderzoeken blijkt dat het nodig is om hypotheekaktes te voorzien van een begrijpelijke versie. Daarnaast is het van belang om aandacht te besteden aan het effect van financiële geletterdheid met de daaronder vallende componenten voorkennis, woordenschat en ervaring. Door de samenwerking met Vereniging Eigen Huis zal het resultaat van dit onderzoek in de praktijk daadwerkelijk worden doorgevoerd. Als het begrip op de gereviseerde hypotheekakte toeneemt, zal de akte zowel verbeterd op stijl als op structuur in de toekomst als modelakte dienen in Nederland. Het uiteindelijke doel is om de nadelige financiële gevolgen van het niet naleven van de hypotheekakte, zoals overname en executie van het onderpand, te reduceren. Momenteel ontstaan deze nadelige financiële gevolgen gedeeltelijk door miscommunicatie en misopvattingen in bijvoorbeeld de hypotheekvoorwaarden (Van Boom, 2013). Een begrijpelijker nieuwe versie van de hypotheekvoorwaarden en –akte zal leiden tot een vermindering van deze problemen. Met dit onderzoek geef ik antwoord op de algemene onderzoeksvraag:

“Welke gevolgen heeft financiële geletterdheid voor het begrip van de (gereviseerde) hypotheekakte?”

Op basis van de onderzoeken uit het theoretisch kader zijn er enkele verwachtingen op te stellen in de vorm van hypotheses. Revisies hebben in de onderzoeken van Pander Maat (2012) en Van der Pool en Van Wijk (2010) tot betere resultaten van begrip gezorgd. Er wordt verwacht dat het resultaat op begrip ook in dit onderzoek daadwerkelijk hoger is voor de gereviseerde versies dan het resultaat op begrip voor de originele versie van de hypotheekakte.

H1: De stijl-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij de originele hypotheekakte

H2: De structuur-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij de originele hypotheekakte

Vervolgens is het mogelijk om vast te stellen wat de invloed van financiële geletterdheid op begrip is. Zo valt er bijvoorbeeld te achterhalen of de proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid de hypotheekakte beter hebben begrepen dan de proefpersonen met een lage financiële geletterdheid. Voorkennis is een belangrijk onderdeel van financiële geletterdheid. Volgens de theorie van Kintsch (1988) zouden proefpersonen met voorkennis (een reeds bestaand cognitief schema over hypotheekaktes) de akte beter kunnen begrijpen dan proefpersonen zonder voorkennis (geen bestaand cognitief schema). Zowel algemene financiële voorkennis (domein-kennis) als kennis in relatie tot hypotheekaktes (topic-kennis) zouden een voorsprong ten opzichte van leken moeten veroorzaken voor begrip (Sikkema, Lentz & Pander Maat, 2017). Daarnaast wordt er verwacht dat het hebben van ervaring en een goede woordenschat het begrip bij de proefpersonen ten goede komt. Dit leidt tot de volgende verwachting:

H3: Proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid begrijpen de hypotheekakte beter dan proefpersonen met een lage financiële geletterdheid.

Ondanks de bestaande theorieën over voorkennis en financiële geletterdheid, blijven er nog enkele vragen onbeantwoord. De proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid zouden een voorsprong kunnen hebben op proefpersonen met een lage financiële geletterdheid met betrekking tot het begrip van de hypotheekakte. Wanneer er in de originele akte sprake is van een dergelijk verschil in begrip naar aanleiding van de geletterdheid van de proefpersoon, kunnen er door de revisie twee situaties ontstaan. Allereerst kan de revisie ervoor zorgen dat de proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid meer profijt hebben van de revisie dan laag geletterden. Wanneer dit gebeurt, is er sprake van een Mattheus-effect. Het is echter ook mogelijk dat een revisie ervoor zorgt dat het effect van financiële geletterdheid wordt weggenomen. Het verschil tussen de hoog en laag geletterden is in de gereviseerde versie dan sterk verminderd of zelfs verdwenen. In dat geval is er sprake van een Martinus-effect. Aangezien er met betrekking tot hypotheekaktes nog geen theorie bestaat over het effect van financiële geletterdheid en eventuele Mattheus- of Martinuseffecten, wordt de volgende deelvraag beantwoord:

Deelvraag 1: Leidt financiële geletterdheid tot een Martinus- of Mattheuseffect voor de revisies?

2. Methode

2.1 *Participanten*

In samenwerking met enkele studenten die hetzelfde thema voor het Bachelor Eindwerkstuk van de opleiding Communicatie- en Informatiewetenschappen hebben gekozen, is er een gezamenlijke dataset opgesteld, bestaande uit 109 proefpersonen. Deze proefpersonen hebben vrijwillig meegewerkt aan dit onderzoek. Van de 109 proefpersonen waren er 57 man en 52 vrouw met een gemiddelde leeftijd van respectievelijk 40 (SD= 14) en 41 (SD= 16) en een totale gemiddelde leeftijd van 41 (SD= 15). De gemiddelde leeftijd varieerde bij de versies tussen de 40 en 41 (zie tabel 1). Er deden meer mannen dan vrouwen mee aan dit onderzoek. Ongeveer de helft van de proefpersonen had weinig ervaring en de andere helft had veel ervaring met het afsluiten van een hypotheek. In tabel 1 volgt een overzicht van de verdeling over de versies.

Tabel 1: Leeftijd gemiddeld (standaarddeviaties), verdeling van geslacht en verdeling van ervaring

Versie	Leeftijd gemiddeld (sd)	Man/vrouw = totaal	Ervaring
weinig/veel			
Originele versie	40 (13)	19 / 7 = 26	9 / 17
Stijl-versie	41 (16)	10 / 17 = 27	12 / 15
Structuur-versie	41 (14)	15 / 11 = 26	15 / 11
Gereviseerde versie	41 (17)	13 / 17 = 30	16 / 14

2.2 *Materiaal*

2.2.1. *Revisies*

Voor dit experiment zijn vier versies van een hypotheekakte ontstaan. In tabel 2 volgt een overzicht van de revisies per versie.

Tabel 2. Overzicht (gereviseerde) versies

Versie	Structuur (kopjes en volgorde)	Stijl (woorden en zinnen)
Originele versie	origineel	origineel
Stijl-versie	origineel	revisie
Structuur-versie	revisie	origineel
Gereviseerde versie	revisie	revisie

De originele versie is de hypotheekakte van de ING-bank zoals deze momenteel in gebruik is (zie bijlage 1). De gereviseerde versie van de hypotheekakte is tot stand gekomen door een expertanalyse (zie bijlage 4). De stijl- en structuur-versie zijn tussenversies, enkel gereviseerd op stijl of structuur.

Deze tussenversies zijn door studenten met als thema 'hypotheekaktes' voor het BA-EWS gevormd (zie bijlage 2 en 3).

Op het gebied van stijl zijn zowel woorden als zinnen aangepast. Lastige woorden zijn vervangen door begrijpelijke en vaker voorkomende woorden. Zo werd de klant in de oude akte bijvoorbeeld aangesproken als 'schuldenaar', wat in de stijl-revisie is aangepast door gedurende de akte de klant ook 'de klant' te noemen. Daarnaast zijn lastige woorden in een woordenlijst als bijlage uiteengezet, bijvoorbeeld een begrip als pandrecht(en).

Zinnen met tangconstructies zijn vervangen voor kortere zinnen zonder bijzinnen ertussen. Onder het kopje 'Overeenkomst' stond bijvoorbeeld voorheen:

“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 Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.”

In de stijl-revisie is dit herschreven tot:

“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.”

De onderstreepte woorden 'hypotheek' en 'pandrechten' zijn in de woordenlijst voorzien van een uitleg (zie bijlage 4).

De revisie op structuur is met name gericht op de plaatsing en volgorde van informatie en onder welke tussenkopjes deze informatie staat. Zo is er in de revisie allereerst gekozen om te beginnen met een inleiding, waarin wordt uitgelegd wat in de hypotheekakte staat en waar deze voor bedoeld is:

“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 originele akte begon direct zonder inleiding met het noemen van de partijen (zie bijlage 1).

Daarnaast zijn de kopjes verhelderd, bijvoorbeeld door het kopje 'Aanneming' te vervangen door 'Hypotheekvoorwaarden' wat wellicht tot een betere voorspelling zorgt van de informatie die onder het kopje volgt.

Tot slot is de lay-out van het document aangepast en overzichtelijk gemaakt door het toevoegen van witregels en vergroting van de kopjes. De originele structuur bevatte nog zwarte strepen in het document en geen witregels om aanpassingen in het document met een typemachine te voorkomen. Een voorbeeld van de originele lay-out bij het noemen van de klant volgt hieronder:

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 vijftwintig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Pieterse;

In de gereviseerde versie is gekozen voor een lay-out met witregels, die voor een duidelijke opsomming van de gegevens van de klant zorgt. Hieronder volgt een voorbeeld:

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 tweeduizendvijftwintig)
- getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen

2.2.2. Vragenlijst

De proefpersonen kregen eerst een vragenlijst waar demografische gegevens als leeftijd, geslacht, opleiding en ervaring met hypotheekaktes werden bevraagd. Naast ervaring werden de andere aspecten van financiële geletterdheid gemeten door vragenlijsten op het gebied van algemene woordenschat, financiële kennis (domein), hypotheekakte-kennis (topic) (zie bijlage 5 voor het totale afnamepakket).

Woordenschat werd gemeten met de woordenschattoets uit het onderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017), bestaande uit vijftien vragen. De participant moest hier aangeven wat hij of zij dacht dat de betekenis van het dikgedrukte woord in de zin was. Hieronder volgt een voorbeeld van een vraag:

- 1) Er kwam een **abrupt** einde aan ons gesprek.
 - a. verrassend
 - b. plotseling
 - c. vervelend
 - d. positief
 - e. ik weet het niet

De toets om de algemene financiële kennis (domein-kennis) van de proefpersoon in te schatten, bestond uit situatie-vragen waarin de participant het juiste antwoord moest omcirkelen. De test bevatte vijf vragen waar hieronder een voorbeeld van volgt:

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 de rekening laat staan?

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

Om de specifieke kennis over het onderwerp hypotheeken (topic-kennis) te toetsen, moest de participant eveneens een vragenlijst van vijf vragen invullen. Een voorbeeld van een vraag luidde als volgt:

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.

Vervolgens gaven de proefpersonen antwoord op tien begripsvragen door gebruik te maken van de versie van de hypotheekakte die hen gegeven was. De toets bestond uit tien open vragen en de participant kreeg drie witregels de ruimte om zijn of haar antwoord te formuleren. Hieronder volgt een voorbeeld van een begripsvraag:

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

2.3 Design

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een 2x2x2 design met de factoren stijl (geen revisie/ wel revisie), structuur (geen revisie / wel revisie) en financiële geletterdheid (laag/hog). Van financiële geletterdheid is een dichotome variabele gemaakt. Allereerst zijn de resultaten op de vier elementen van financiële geletterdheid (ervaring, woordenschat, domein-kennis en topic-kennis) samengenomen tot één variabele waarvan de gemiddelde score per persoon is berekend. Vervolgens was het mogelijk om aan de hand van de mediaan een groep met een lage financiële geletterdheid (< mediaan) en een groep met een hoge financiële geletterdheid (> mediaan) van elkaar te onderscheiden. De verdeling tussen hoog (51 proefpersonen) en laag geletterden (50 proefpersonen) was gelijk.

Met dit design is het mogelijk om te achterhalen of het resultaat bij begrip toeneemt door de revisies op stijl en structuur. Daarnaast zal het mogelijk zijn om aan te tonen wat de rol van financiële geletterdheid is en of dit voor de revisies tot een Martinus- of Mattheuseffect zal leiden. Een

proefpersoon las slechts één versie van de hypotheekakte. Het experiment heeft dus plaatsgevonden tussen proefpersonen en niet binnen proefpersonen (één persoon meerdere versies laten lezen).

2.4 Procedure

De proefpersonen zijn allen persoonlijk benaderd en het experiment is in huiselijke kring, in een rustige ruimte zonder mogelijke vormen van afleiding, afgenomen. De deelnemers werden eerst geïnformeerd over de inhoud van de toets. Zo werd hen onder andere verteld hoeveel tijd het afnemen van de toets in beslag zou nemen en dat het geen wedstrijd was wie het snelste klaar was of wie de meeste vragen goed had. De deelnemer gaf eerst antwoord op de vragenlijsten op het gebied van demografische gegevens, woordenschat, domeinkennis en topic-kennis, waarna de begripsvragen onder begeleiding van de begeleider werden gemaakt. De deelnemer las de begripsvraag en toonde aan de begeleider waar hij of zij dacht dat de informatie stond. Als dit het juiste kopje was, mocht de deelnemer verder lezen en het antwoord noteren. De proefpersoon werd naar het juiste kopje verwezen als hij of zij het verkeerde kopje had aangewezen. Vervolgens mocht hij of zij eveneens verder lezen en een antwoord noteren. Na afloop is er aan de proefpersoon uitgelegd welke versie van de hypotheekakte hij of zij had gelezen en wat ons doel van het onderzoek was. Er is gekozen om de proefpersoon achteraf pas te vertellen welke versie van de hypotheekakte de proefpersoon had gelezen. Wanneer de proefpersoon dit van tevoren had geweten, had dit wellicht van invloed in het onderzoek kunnen zijn, omdat hij of zij dan een bepaalde verwachting zou kunnen hebben van een versie en mate van prestatie of begrip.

3. Resultaten

3.1 Proces

Het afnameproces verliep overwegend goed. Als begeleider was het mogelijk om de proefpersoon tijdens de afname te ondersteunen met het beantwoorden van vragen, tenzij deze vragen betrekking hadden tot de antwoorden op de vragen uit vragenlijst. Het afnemen van het onderzoek nam wel wat meer tijd in beslag dan werd vermoed. Dit komt hoogstwaarschijnlijk doordat de database als gezamenlijke database moest dienen, waardoor vele variabelen werden getoetst in de vragenlijst. De pre-test wees uit dat de duur zo tussen de 30 en 45 minuten per persoon lag. De daadwerkelijke vragenlijst is in lengte en dus in duur van de afname niet aangepast. Hierdoor is bij de afname aan de participant verteld hoe lang het onderzoek in beslag zou nemen, om demotivatie tijdens de afname te voorkomen.

3.2 Verdeling over de condities

Om te kijken of de demografische kenmerken als geslacht, opleiding en ervaring gelijk zijn verdeeld over de condities (stijl origineel/revisie, structuur origineel/revisie en financiële geletterdheid hoog/laag), is er een chi-square toets gedaan. Hieruit blijkt dat geslacht niet gelijk is verdeeld over stijl origineel/revisie ($X^2(1)=6.831$, $p=0.009$) en wel gelijk verdeeld over structuur origineel/revisie ($X^2(1)=0.243$, $p=0.622$) en financiële geletterdheid (hoog/laag) ($X^2(1)=0.478$, $p=0.489$). Opleiding is zowel gelijk verdeeld over stijl origineel/revisie ($X^2(1)=1.756$, $p=0.185$) als over structuur origineel/revisie ($X^2(1)=0.109$, $p=0.741$), maar verschilt voor financiële geletterdheid (hoog/laag)

($X^2(1)=11.129$, $p=0.001$). Tot slot is ervaring gelijk verdeeld over stijl origineel/revisie ($X^2(1)=0.096$, $p=0.757$) en eveneens gelijk verdeeld over structuur origineel/revisie ($X^2(1)=2.702$, $p=0.100$). Ervaring is niet gelijk verdeeld voor financiële geletterdheid (hoog/laag), omdat het een van de componenten is waarop de financiële geletterdheid van een proefpersoon is gebaseerd ($X^2(1)=55.864$, $p<0.001$)

Om te controleren of leeftijd gelijk is verdeeld over de variabelen stijl origineel/revisie en structuur origineel/revisie is een onafhankelijke t-toets gedaan. Hieruit blijkt dat er geen significant verschil is voor stijl origineel/revisie ($t(107)=-0.236$, $p=0.814$) en ook geen significant verschil voor structuur origineel/revisie ($t(107)=-0.229$, $p=0.820$) en daarmee is leeftijd dus gelijk verdeeld over de condities stijl en structuur.

3.3 Betrouwbaarheid

Voor een controle van de betrouwbaarheid van de afgenomen toetsen, zijn de Cronbachs alfa's voor elk onderdeel van de toets voor financiële geletterdheid en begrip berekend. Hieruit blijkt dat de vragen over ervaring hetzelfde construct meten ($\alpha=0.815$). De vragen over woordenschat meten eveneens hetzelfde construct. ($\alpha=0.788$). De vragen over financiële kennis (domein) ($\alpha=0.139$) en hypotheekaktekennis (topic) ($\alpha=0.478$) correleren niet voldoende met elkaar. Toch is er voor gekozen om de variabelen ervaring, woordenschat, financiële kennis en hypotheekaktekennis samen te nemen als financiële geletterdheid op basis van het onderzoek van Lentz, Nell en Pander Maat (2017). De vragen uit de begripstoets meten niet hetzelfde construct ($\alpha=0.498$). Elke vraag meet het begrip van een ander stuk tekst uit de hypotheekakte. Samen vormen de vragen een toets waarin elk onderdeel van de tekst wordt bevraagd.

3.4 Samenhang

Naast financiële geletterdheid, zijn er enkele andere variabelen die het begrip kunnen beïnvloeden, zoals de hoogst genoten opleiding en de leeftijd van de proefpersonen. De samenhang, oftewel de correlatie, toont aan of deze andere variabelen nog van invloed zijn op de resultaten op begrip. Er blijkt sprake te zijn van een matig positieve significante correlatie tussen opleiding en financiële geletterdheid ($r=0.408$, $p<0.001$). Daarnaast is er sprake van een matig positieve correlatie tussen leeftijd en financiële geletterdheid ($r=0.460$, $p < 0.001$). De correlatie is matig, waardoor in dit onderzoek is aangenomen dat het resultaat op begrip wordt verklaard door financiële geletterdheid en dat variabelen als leeftijd en opleiding niet in sterke mate hebben meegespeeld.

3.5 Hypothese 1: De stijl-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij originele hypotheekakte.

In tabel 3 is te zien dat er een significant verschil op het niveau van stijl naar voren komt. Zonder een stijl-manipulatie scoort een proefpersoon gemiddeld lager ($M= 0.57$, $SD = 0.16$) dan wanneer er wel een stijl-manipulatie is toegepast ($M = 0.67$, $SD = 0.18$). De variantieanalyse toont aan dat er een hoofdeffect is van stijl ($F(1,93)=10.227$, $p=0.002$). Hypothese 1 kan worden bevestigd; de stijl-revisie zorgt voor een beter begrip dan de originele versie van de hypotheekakte.

3.6 Hypothese 2: De structuur-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij de originele hypotheekakte.

In tabel 3 is te zien dat het resultaat op begrip met en zonder structuur-manipulatie niet significant van elkaar verschilt. Zonder een structuur-revisie ($M = 0.57$, $SD = 0.16$) behalen de proefpersonen ongeveer hetzelfde resultaat op begrip als met een structuur-revisie ($M = 0.56$, $SD = 0.22$). Er is dus geen hoofdeffect van structuur. Hypothese 2 wordt niet bevestigd; de structuur-revisie zorgt niet voor een beter begrip dan de originele versie van de hypotheekakte.

Tabel 3. Gemiddelden (en standaarddeviaties) voor begrip per conditie van versie stijl en structuur (wel of niet gemanipuleerd), * = $p < 0.05$

	Geen structuur-manipulatie	Wel structuur-manipulatie	Totaal
Geen stijl- Manipulatie	0.57 (0.16)	0.56 (0.22)	0.56 (0.19)
Wel stijl- Manipulatie	0.67 (0.18)*	0.69 (0.19)	0.68 (0.18)
Totaal	0.62 (0.18)	0.63 (0.22)	

3.7 Hypothese 3: Proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid begrijpen de hypotheekakte beter dan proefpersonen met een lage financiële geletterdheid.

Uit een ANOVA-toets blijkt de invloed van financiële geletterdheid voor de score op begrip op de vier verschillende versies. Hieruit volgt tabel 4 met gemiddelde scores en bijbehorende standaarddeviaties:

Tabel 4. Gemiddelden (en standaarddeviaties) voor de score op begrip op de verschillende versies voor financiële geletterdheid, * = $p < 0.05$

Financiële geletterdheid	Origineel Stijl	Originele Stijl	Revisie Stijl	Revisie Stijl
	Origineel Structuur	Revisie Structuur	Origineel Structuur	Revisie Structuur
Laag	0.51 (0.15)	0.54 (0.19)	0.63 (0.21)	0.63 (0.21)
Hoog	0.62 (0.15)	0.61 (0.24)	0.68 (0.15)	0.82 (0.11)

Er is een hoofdeffect van financiële geletterdheid ($F(1, 93) = 8.263$, $p = 0.005$) gevonden met een ANOVA-toets. Hypothese 3 kan hiermee worden bevestigd; proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid begrijpen in het algemeen de hypotheekakte beter dan proefpersonen met een lage financiële geletterdheid.

3.8 Deelvraag 1: Leidt financiële geletterdheid tot een Martinus- of Mattheuseffect voor de revisies?

Uit de ANOVA-toets blijkt dat er enkel een hoofdeffect van financiële geletterdheid en een hoofdeffect van stijl gevonden zijn, maar geen significante interactie tussen beiden. Wanneer er een Mattheus-effect zou zijn opgetreden, zou het verschil in resultaat op begrip significant toegenomen zijn. Bij een Martinus-effect zou het verschil in resultaat op begrip door de revisies moeten zijn afgenomen of in ieder geval significant zijn afgenomen. Uit een drie-weg-ANOVA blijkt echter dat er geen interactie is tussen financiële geletterdheid en stijl-revisie ($F(1,93) = 0.198, p = 0.657$). Dit betekent dat de resultaten tussen op de stijl-revisie niet hebben geleid tot een significant verschil tussen hoog en laag geletterden. Er is eveneens geen interactie tussen financiële geletterdheid en structuur gevonden ($F(1,93) = 0.458, p = 0.500$). Hieruit blijkt dat de structuur-revisie niet zorgde voor een significant verschil tussen proefpersonen met een hoge of lage financiële geletterdheid. Tot slot is er ook geen significante interactie voor financiële geletterdheid gevonden in de versie waarin zowel stijl als structuur zijn aangepast ($F(1,93) = 1.493, p = 0.225$). In de totaal gereviseerde versie is dus wederom geen significant verschil op begrip gevonden voor hoog en laag geletterden.

Door het ontbreken van interacties is het mogelijk om vast te stellen dat er in dit onderzoek geen sprake is van een Martinus- of Mattheuseffect. De hoge financiële geletterdheid van de proefpersonen heeft niet tot een voorsprong op proefpersonen met een lage financiële geletterdheid geleid.

Tegelijkertijd is het effect van de financiële geletterdheid van een proefpersoon ook niet door de revisie weggenomen.

4. Conclusie en discussie

Met dit onderzoek is uitgezocht welke invloed financiële geletterdheid heeft gehad op het begrip van de (gereviseerde) hypotheekakte. Hiervoor is allereerst gekeken of het reviseren van de tekst op het niveau van stijl en structuur helpt om een hypotheekakte beter te begrijpen.

Hypothese 1 luidde: “De stijl-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij de originele hypotheekakte”

Er werd een hoofdeffect van stijl gevonden, waarmee de hypothese bevestigd kon worden. De stijl-revisie leverde een significant effect voor begrijpelijkheid op. Het aanpassen van de woorden en zinnen heeft dus wel tot een beter begrip van de hypotheekakte geleid.

Hypothese 2 luidde: “De structuur-revisie van de hypotheekakte zal leiden tot een beter begrip dan bij de originele hypotheekakte”

Deze hypothese werd niet bevestigd, doordat er geen hoofdeffect van structuur werd gevonden. De structuur-revisie leverde geen significant effect voor begrijpelijkheid op. Het aanpassen van de kopjes en volgorde van de informatie in de hypotheekakte heeft niet geleid tot een beter begrip van de akte. Proefpersonen dienden bij de afname eerst een kopje aan te wijzen waaronder de informatie volgens hen zou staan in de tekst. Wanneer dit niet goed was, werden zij naar het juiste kopje gestuurd. De proefpersonen hebben de structuur gebruikt om de kopjes te vinden, maar hebben hierdoor niet de tekst in zijn geheel doorgelezen. Wellicht heeft de deelnemer hierdoor minder meegekregen van de

structuur en volgorde van informatie van de hypotheekakte. In een vervolgonderzoek zou hier rekening mee gehouden kunnen worden.

Vervolgens is er gekeken naar het effect van de financiële geletterdheid van proefpersonen bij het lezen en begrijpen van een hypotheekakte.

Hypothese 3 luidde: “Proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid begrijpen de hypotheekakte beter dan proefpersonen met een lage financiële geletterdheid”

Het onderzoek heeft geleid tot een hoofdeffect van financiële geletterdheid, waarmee de hypothese bevestigd kon worden. De hoog geletterden hebben de hypotheekakte over het algemeen beter begrepen dan de laag geletterden.

Het verschil in begrip tussen hoog en laag geletterden kan mogelijk verklaard worden aan de hand van het *Construction-Integration*-model van Kintsch (1988). Een tekst op zichzelf is volgens Kintsch nooit voldoende expliciet om een cognitief schema van een onderwerp te maken. Naast de tekst spelen eveneens voorkennis en ervaring met betrekking tot het thema een grote rol. Wellicht heeft de revisie geholpen bij de personen die reeds een juist cognitief schema hadden over hypotheekaktes; de proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid. Doordat de informatie in de nieuwe akte helder is gepresenteerd en geformuleerd, sluit dit aan bij de reeds bestaande kennis in het mentale schema van de proefpersonen. Proefpersonen met een lage financiële geletterdheid, eventueel zonder voorkennis en ervaring met betrekking tot dit thema, hebben aan de tekst alleen niet genoeg om een cognitief schema van hypotheekaktes te creëren. Dit zou wellicht terug te zien kunnen zijn in de resultaten van het begrip van de hypotheekakte.

Om dit te kunnen bevestigen, is nader onderzoek nodig. Men kan bijvoorbeeld in een vooronderzoek deze bestaande mentale schema's bij proefpersonen achterhalen, om vervolgens te zien hoe nieuwe informatie wordt gelezen en toegevoegd aan dit mentale schema. Het is eveneens mogelijk om dan te achterhalen wat er gebeurt bij proefpersonen met een verkeerd mentaal schema over hypotheekaktes en hoe zij met de gereviseerde tekst omgaan.

In dit onderzoek is er geen effect van de structuur-revisie aangetoond. Voor zowel proefpersonen met een hoge als met een lage financiële geletterdheid, leidt de stijl-revisie dus tot een beter begrip. Doordat er in de stijl-revisie zowel woorden als zinnen zijn aangepast, kan men zich echter wel afvragen of hoge en lage geletterden op een andere manier profijt hebben gehad van de stijl-revisie. Wellicht hebben laaggeletterden meer baat gehad bij de woordenlijst waarin moeilijke begrippen werden uitgelicht en dat de moeilijke woorden in de tekst zijn vervangen door makkelijkere, alledaagse woorden. Proefpersonen die juist wel hoog geletterd zijn en wellicht minder moeite hebben met het lezen van moeilijke woorden, hebben misschien meer aan de revisie op zinsniveau gehad. Doordat de tangconstructies zijn weggenomen en de zinnen zijn verkort, is de leesbaarheid wellicht gestegen en wordt het werkgeheugen minder belast. Om dit te kunnen bevestigen, is nader onderzoek nodig, bijvoorbeeld aan de hand van het onderzoek van Lewis, Vasisth & Van Dyke (2006). Zij stellen bijvoorbeeld dat de lezer tijdens het lezen van een zin een situatiemodel van deze zin maakt in het werkgeheugen. Wanneer de zin te lang of te ingewikkeld is door een ingevoegde bijzin, raakt het werkgeheugen overbelast. Dit kan het begrip van de tekst negatief beïnvloeden.

Ten slotte is er in dit onderzoek geen sprake van een Mattheus- of Martinuseffect. Er zijn geen interacties tussen financiële geletterdheid en stijl, financiële geletterdheid en structuur of financiële geletterdheid en stijl en structuur. De revisies hebben dus niet tot een vergrote voorsprong van hoog geletterden ten opzichte van laag geletterden geleid, maar hebben er eveneens niet voor gezorgd dat deze voorsprong is afgenomen of zelfs verdwenen door de revisies. In de tabellen zijn wel verschillen in de gemiddelden en standaarddeviaties te zien, maar dit zijn geen significante verschillen. Een dataset van slechts 109 proefpersonen was wellicht ook vrij klein om een mogelijk Mattheus- of Martinuseffect aan te kunnen tonen. Wellicht dat een uitbreiding van de dataset er in de toekomst voor zorgt dat er wel een interactie en dus een Mattheus- of Martinuseffect kan worden gevonden.

De onderzoeksvraag luidde:

“Welke gevolgen heeft financiële geletterdheid voor het begrip van de (gereviseerde) hypotheekakte?” Voor de stijl-revisie is reeds aangetoond dat dit het begrip beïnvloedt en dat proefpersonen met een hoge financiële geletterdheid een voorsprong hebben op de proefpersonen met een lage financiële geletterdheid. Met dit onderzoek is bewijs aangeleverd dat de financiële geletterdheid uitmaakt voor het begrip van hypotheekaktes. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de wetenschappelijke discussie over begrijpelijke financiële communicatie binnen het NWO-programma *Begrijpelijke Taal*. Daarnaast draagt dit onderzoek bij aan de ontwikkeling van een modelakte, geldend voor alle banken in Nederland, begrepen door iedereen.

5. Literatuurlijst

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

Lentz, L., & Pander Maat, H. (2016). Financiële geletterdheid; Wat is het en wat doet het? *NWO Begrijpelijke Taal* (p. 24). Utrecht: Universiteit Utrecht.

Lewis, R.L., Vasishth, S. & Van Dyke, J.A. (2006). Computational principles of working memory in sentence comprehension. *Trends in Cognitive Sciences*, 10 (10), 447-454.

Nell, L., Pander Maat, H. & Lentz, L. (2017). Begrijpelijkheid van pensioencommunicatie; Effecten van wetgeving, geletterdheid en revisies. *Tijdschrift voor Taalbeheersing*, 39 (2), 191-208.

Pander Maat, H. (2012). Naar gebruiksvriendelijke hypotheekinformatie. *Tijdschrift voor Taalbeheersing*, 34 (1), 74-103.

Sikkema, T., Pander Maat, H. & Lentz, L. (2017). *Naar een betere dagvaarding*. Utrecht: Universiteit Utrecht.

Van Boom, W.H. (2013). *Begrijpelijke hypotheekvoorwaarden en consumentengedrag*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

Van der Pool, E. & Van Wijk, C. (2010, 14 mei). Burgers over de begrijpelijkheid van rechtbankbrieven; Een onderzoek naar lezerreacties op een tekstherziening. [7 pagina's]. *ResearchGate* [online artikel]. Beschikbaar via:

https://www.researchgate.net/publication/254786060_Burgers_over_de_begrijpelijkheid_van_rechtbankbrieven_een_onderzoek_naar_lezerreacties_op_een_tekstherziening

6. Bijlagen

Bijlage 6. 1: originele versie	bladzijde 21
Bijlage 6.2: stijl-versie	bladzijde 26
Bijlage 6.3: structuur-versie	bladzijde 29
Bijlage 6.4: gereviseerde versie	bladzijde 35
Bijlage 6.5: afnamepakket (vragenlijst)	bladzijde 40

Bijlage 6.1 : originele versie

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 vijftientig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma; en
b. mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren te Leeuwarden op vijftientig 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 vijftientig, 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 procent (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 welke 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 verpand 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 verzekeringsspanningen 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 verbodene 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 verbodene 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.

Hypothekbedingen

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 6.2: stijl-versie

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 negentienveenenzeestig), woonadres: Eva Paradijsstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer NXP12345, geldig tot 30 september 2025 (dertig september tweeduizendvijftig), getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen.
b. Mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren in Leeuwarden op 25 april 1967 (vijftig april negentienveenenzeestig), adres: Eva Paradijsstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: paspoort, nummer NMR456474, geldig tot 7 augustus 2025 (zeven augustus tweeduizendvijftig), 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 6.3: structuur-versie

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 vijftewintig,
 - in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma

Mevrouw Susanna Pieterse

- geboren te Leeuwarden op vijftewintig 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 vijftewintig,
- 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 Maaïke 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 hypothek 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 procent (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 hypothek 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 hypothekverlening 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 hypothek- 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 verpand 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 verbodene 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 spreekt 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 6.4 : gereviseerde versie

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 negentienveenenzestig)
 - 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 negentienveenenzestig)
- 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 Maaïke 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 hypothek 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.

Hypothekbedrag 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 hypothek 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.

Hypothekvoorwaarden

De bank gaat akkoord met het recht van hypothek 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 hypothek verbonden. Dit is vastgelegd in de offertes van de bank met hypotheknummers 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 spreekt 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 6.5 : afnamepakket (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?

- man
 vrouw

D. Wat is ongeveer uw maandelijkse inkomen?

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

- Nee (*ga verder naar vraag H*)
 Ja, één keer
 Ja, twee keer
 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?

- Nee
 Ja, één keer
 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 hypotheek 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. belesen
- 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 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 hypotheek 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**.*

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