

# Conceptakte

## Aflossingsvrije hypotheek

Philips  
Pensioenfonds



Hypotheeken

# Conceptakte

## Aflossingsvrije hypotheek

*Conceptakte aflossingsvrije hypotheek met eventuele combinaties,  
model 1 versie november 2019*

### Stichting Philips Pensioenfonds

### Akte van geldlening met hypotheekstelling

Heden, de \_\_\_\_\_ [datum] verschenen voor mij, Meester \_\_\_\_\_, notaris ter standplaats \_\_\_\_\_, hierna te noemen "notaris":

1. a. \_\_\_\_  
b. \_\_\_\_ hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) ook te noemen: "de Schuldenaar";
2. \_\_\_\_ handelend als mondeling gevolmachtigde van de stichting: Stichting Philips Pensioenfonds (hierna te noemen: de "Schuldeiseres"), gevestigd te 5656 AE Eindhoven en aldaar kantoor houdend op de High Tech Campus in Building HTC-5, 2nd floor (correspondentieadres: **Postbus 80016, 5600 JK Eindhoven**, domicilieadres: zie het slot van deze akte), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Oost-Brabant onder nummer 41087111.

OPTIONEEL INDIEN EEN "SPAARPOLIS" ALS COMBINATIE WORDT TOEGEPAST:

3. \_\_\_\_ handelend als mondeling gevolmachtigde van de te Utrecht gevestigde en kantoor houdend te Alkmaar (correspondentie adres: postbus 274, 1800 BH te Alkmaar) naamloze vennootschap Reaal Verzekeringen, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel voor Utrecht nummer 30099450, (hier na de "Verzekeraar"; te noemen:)

EINDE OPTIONEEL

van het bestaan van welke volmacht(en) mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

De comparanten verklaarden dat de Schuldeiseres met de Schuldenaar is overeengekomen een overeenkomst tot geldlening te sluiten, alsmede dat door de Schuldenaar ten behoeve van de Schuldeiseres een recht van hypotheek en pandrechten op de in deze akte vermelde goederen worden gevestigd, tot zekerheid als hierna vermeld en tegen de bepalingen en voorwaarden als hierna vermeld.

### Overeenkomst van geldlening

De Schuldenaar verklaarde op heden, onder beding van hypotheek respectievelijk pand zoals hierna omschreven, van de Schuldeiseres ter leen te hebben ontvangen en mitsdien schuldig te zijn aan de Schuldeiseres een som van €\_\_\_\_\_ (hierna te noemen: de "Hoofdsom") alsmede de over de Hoofdsom verschuldigde bedongen rente en al hetgeen de

Schuldeiseres overigens van de Schuldenaar heeft of zal hebben te vorderen krachtens deze akte (hierna gezamenlijk: de "Schuld").

OPTIONEEL INDIEN DE HOOFDSOM IN MEERDERE LENINGEN WORDT VERDEELD (VOLGORDE VAN DE OFFERTE AANHOUDEN SVP):

De Hoofdsom is als volgt verstrekt:

- een bedrag van €\_\_\_\_\_ als geldlening, aflossingsvrij, leningdeel 1;
- een bedrag van €\_\_\_\_\_ als geldlening met vermogensopbouw in gemengde levensverzekering, leningdeel \_\_\_\_;
- een bedrag van €\_\_\_\_\_ als geldlening met vermogensopbouw in gemengde levensverzekering (spaarpolis), leningdeel \_\_\_\_;
- een bedrag van €\_\_\_\_\_ als geldlening met aflossing in annuïteiten, leningdeel \_\_\_\_;
- een bedrag van €\_\_\_\_\_ als geldlening met lineaire aflossing, leningdeel \_\_\_\_.

## Bepalingen inzake de overeenkomst van geldlening, aflossingsvrij, leningdeel 1.

EINDE OPTIONEEL

Deze geldlening geschiedt onder de navolgende bepalingen:

### Looptijd

De geldlening is aangegaan - tenzij deze wordt verlengd - voor een tijdsduur, die eindigt op \_\_\_\_\_.

### Rente

De Schuldenaar verplicht zich over de Hoofdsom of het onafgeloste gedeelte daarvan een rente te betalen van \_\_ procent per jaar, ingaande heden, te voldoen in maandelijkse achteraf te betalen termijnen, verschijnende de eerste van elke maand, voor de eerste maal op \_\_\_\_\_ over het alsdan sedert heden verstreken tijdvak. De nog verschuldigde rente bij algehele aflossing van de Hoofdsom zal tegelijkertijd met die aflossing geschieden en is verschuldigd tot en met de dag van ontvangst van betaling.

### Rentevastperiode

Het rentepercentage is vastgelegd voor een periode van \_\_ jaar (de "rentevastperiode") tot \_\_\_\_\_ (de "renteherzieningsdatum"). De Schuldenaar heeft het recht om na afloop van de rentevastperiode over te gaan naar een andere bij de Schuldeiseres geldende rentevastperiode, waarbij het op de datum van omzetting bij de Schuldeiseres geldende rentepercentage voor de door de Schuldenaar gekozen rentevastperiode zal worden gehanteerd. De Schuldeiseres zal daartoe tenminste drie maanden voor de renteherzieningsdatum aan de hand van de alsdan geldende marktsituatie de nieuwe rentepercentages per rentevastperiode vaststellen en schriftelijk aan de Schuldenaar medelen.

Indien de Schuldenaar niet met het vorenbedoelde nieuwe rentepercentage akkoord gaat, is hij verplicht de Schuld op de renteherzieningsdatum algeheel af te lossen en van het voornemen daartoe schriftelijk veertien dagen voor het verstrijken van de lopende rentevastperiode aan de Schuldeiseres mededeling te doen. Wanneer de Schuldeiseres op de renteherzieningsdatum de algehele aflossing niet heeft ontvangen, wordt de Schuldenaar geacht akkoord te zijn gegaan met het gewijzigde rentepercentage en eenzelfde rentevastperiode als de voorgaande.

## Terugbetaling

Terugbetaling van de Hoofdsom dient, behoudens het hierna bepaalde, te geschieden in één bedrag, bij het einde van de looptijd van de geldlening.

## Vervroegde aflossing

De Schuldenaar is te allen tijde bevoegd de Hoofdsom geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. De Schuldenaar dient de Schuldeiseres van een voorgenomen vervroegde aflossing ten minste één maand voor het tijdstip waarop de vervroegde aflossing plaats zal vinden, schriftelijk in kennis te stellen, onder vermelding van het af te lossen bedrag en het tijdstip waarop de vervroegde aflossing uiterlijk aan de Schuldeiseres zal zijn voldaan.
- b. De Schuldenaar is geen vergoeding verschuldigd terzake van de vervroegde aflossing(en) die per kalenderjaar een gezamenlijk bedrag van € \_\_\_\_\_ niet te boven gaa(t)(n).
- c. Voor zover het bedrag der vervroegde aflossing het hierboven onder b. bedoelde bedrag overtreft, is de Schuldenaar aan de Schuldeiseres een vergoeding verschuldigd welke gelijk is aan de contante waarde van het verschil tussen de verschuldigde hypotheekrente en de op het moment van aflossing door de Schuldeiseres gehanteerde rente voor soortgelijke hypothecaire geldleningen over de periode van de aflossingsdatum tot de eerstvolgende renteherzieningsdatum.
- d. De aflossingsvergoeding is niet verschuldigd in het geval de vervroegde aflossing is geschied, indien:
  - de Schuld geheel wordt afgelost in verband met een vervreemding (waaronder wordt begrepen het in juridische zin overdragen, alsmede het aangaan van overeenkomsten op grond waarvan een goed voor rekening en risico van een derde komt) van het Onderpand (als hieronder omschreven) of een gedeelte daarvan;
  - de Schuld geheel of dan wel gedeeltelijk wordt afgelost op een renteherzieningsdatum;
  - op het tijdstip van aflossing de rente voor soortgelijke hypothecaire geldleningen bij de Schuldeiseres hoger of gelijk is ten opzichte van de verschuldigde hypotheekrente;
  - een extra aflossing door de Schuldeiseres wordt verlangd wegens waardevermindering van het Onderpand;
  - de Schuld geheel of gedeeltelijk wordt afgelost met een vergoeding die in de plaats van het Onderpand is getreden;
  - de Schuldenaar komt te overlijden, doch binnen zes maanden na dat overlijden.

## TOEVOEGEN EVENTUELE VOLGENDE LENINGEN

## TEKST BIJ ALLE LENINGVORMEN

**Incassomachtiging**

De Schuldenaar machtigt de Schuldeiseres de bedragen die periodiek zijn verschuldigd wegens rente, respectievelijk rente en aflossing, af te schrijven van de bankrekening van de Schuldenaar bij de \_\_\_\_\_, rekeningnummer \_\_\_\_\_. De Schuldenaar is verplicht zondig mee te werken aan vernieuwing van deze machtiging in geval van wijziging van rekening of van bankvoorschriften. De Schuldenaar draagt er zorg voor dat het saldo op voormelde rekening steeds voldoende is.

Indien de incassomachtiging, om welke reden dan ook, komt te vervallen, zal door de Schuldenaar aan de Schuldeiseres een extra rente verschuldigd zijn van een half procent (1/2%) op jaarbasis, te voldoen tezamen met de verschuldigde rentetermijnbetalingen.

**Hoofdelijkheid**

Indien de Schuldenaar uit meerdere personen bestaat:

- zijn allen hoofdelijk verbonden;
- geeft ieder van die personen bij deze in pand aan de Schuldeiseres, die van ieder van die personen in pand aanvaardt, de rechten die ieder van die personen ingevolge de artikelen 6:10 en 6:12 van het Burgerlijk Wetboek jegens zijn medeschuldenaren of derden te eniger tijd kan geldend maken;
- doet ieder van die personen bij deze mededeling van die verpanding aan zijn medeschuldenaren.

**Vervroegde opeisbaarheid**

De Schuld is, behalve in de in deze akte genoemde gevallen en behalve in de gevallen die zijn omschreven in artikel 6 van na te melden Algemene Voorwaarden, onmiddellijk opeisbaar:

- a. wanneer zich enige omstandigheid voordoet die aanleiding geeft tot gegronde vrees dat het door de Schuldenaar aan de Schuldeiseres verschuldigde niet of niet geheel op de opbrengst van het Onderpand kan worden verhaald, dan wel wanneer de ten behoeve van de Schuldeiseres gestelde zekerheid in waarde is verminderd of teniet is gegaan;
- b. indien de Schuldenaar een schuldsaneringsregeling aanvraagt of deze op hem van toepassing wordt verklaard;

## OPTIONEEL BIJ COMBINATIE LENING MET LEVENSVZERKERING:

- c. wanneer zich ten aanzien van een overeenkomst van levensverzekering, waarvan de rechten tot zekerheid voor de betaling van de Schuld aan de Schuldeiseres zijn verpand respectievelijk waarin de Schuldeiseres als begunstigde is of zal worden aangewezen, dan wel krachtens een rechtsgeldige opdracht tot uitkering ten behoeve van de Schuldeiseres door de oorspronkelijke begunstigde aan de Verzekeraar, één van de volgende omstandigheden voordoet:
  - premies worden niet stipt voldaan;
  - de verzekeringsovereenkomst(en) eindigt(en);

- de verzekeringsvoorwaarden worden zonder toestemming van de Schuldeiseres gewijzigd;
- indien de verzekering(en) premievrij word(t)(en) gemaakt of word(t)(en) afgekocht;
- de noodregeling of het faillissement van de Verzekeraar wordt uitgesproken;
- indien de begunstiging of de opdracht tot uitkering ten behoeve van de Schuldeiseres wordt ingetrokken.

EINDE OPTIONEEL

OPTIONEEL BIJ (VER)NIEUWBOUW:

- d. wanneer naar het oordeel van de Schuldeiseres de bouw of verbouwing van het Onderpand wordt stopgezet, stagneert, of wanneer het bouwplan wordt gewijzigd, of de voor de bouw of verbouwing bestemde gelden voor andere doeleinden worden aangewend.

EINDE OPTIONEEL

### Algemene voorwaarden

Op deze geldlening en de hierna te noemen hypotheekstelling en verpanding zijn – voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - van toepassing de Algemene voorwaarden voor hypothecaire geldleningen november 2019, met de tekst van welke bepalingen, die de Schuldenaar heeft ontvangen, de Schuldenaar bekend is. In deze Algemene Voorwaarden is onder meer het volgende bepaald:

1. Het Onderpand zal zonder schriftelijke toestemming van de Schuldeiseres niet van aard, inrichting, gedaante of bestemming mogen worden veranderd, geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd, bezwaard, verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik gegeven, terwijl geen vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen voor langer dan een maand of een waarborgsom voor een groter bedrag dan een maand huur zal mogen worden bedongen of ontvangen noch op andere wijze over nog niet verschenen huur- of pachtpenningen zal mogen worden beschikt.
2. De Schuldenaar moet de op het Onderpand staande of nog te stellen opstallen voor zijn rekening en tot genoegen van de Schuldeiseres tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag, storm, ontploffing en/of luchtvaartuigen, daaronder begrepen die bedoeld in artikel 7:951 van het Burgerlijk Wetboek, zomede tegen alle zodanige andere schade als de Schuldeiseres zal verlangen, naar herbouwwaarde doen verzekeren en verzekerd houden bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekeraar.
3. De Schuldeiseres is bevoegd om, indien de Schuldenaar in zijn verplichtingen jegens haar in ernstige mate te kort schiet en de Voorzieningenrechter haar machtiging verleent, het Onderpand in beheer te nemen, en heeft dan de bevoegdheden als omschreven in artikel 10.1(c)(ii) van de Algemene Voorwaarden.
4. De Schuldeiseres heeft de bevoegdheid het Onderpand onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is.
5. De Schuldeiseres heeft de bevoegdheid haar hypotheek- en pandrechten op te zeggen.

## Hypotheekstelling en verpanding

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van:

- de Hoofdsom en voorts tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Schuldeiseres nu of te eniger tijd van de Schuldenaar te vorderen zal hebben of mocht hebben uit welken andere hoofde ook;
- de bedongen rente en eventueel later overeen te komen verhogingen daarvan;
- al wat de Schuldeiseres bovendien van de Schuldenaar heeft of zal hebben te vorderen (zowel krachtens deze akte, een eventuele akte van verlenging, als krachtens de Algemene Voorwaarden);

OPTIONEEL BIJ COMBINATIE LENING MET LEVENSVZERKERING:

- stortingen en premies van overeenkomsten van levensverzekering bij de Verzekeraar, waarvan de rechten tot meerder waarborg van deze geldlening zijn meeverbonden;

EINDE OPTIONEEL

hetgeen tezamen wordt begroot op zestig procent (60%) van de Hoofdsom, derhalve in totaal voor een bedrag groot \_\_\_\_\_ €\_\_\_\_\_

verleent de Schuldenaar in de aanhef onder 1a en/of 1.b genoemd - die hierna ook wordt aangeduid met "de onderzetter" - bij deze aan de Schuldeiseres die zulks aanneemt:

- recht van eerste hypotheek op het navolgende registergoed, dat verder zal worden genoemd het "Onderpand", met al hetgeen daarvan naar verkeersopvatting onderdeel uitmaakt, te weten: \_\_\_\_\_[omschrijving Onderpand en eigendomsverkrijging] welk Onderpand niet is belast met enig beslag of recht van hypotheek of inschrijving daarvan of enig ander beperkt recht;
- pandrecht op alle zaken en rechten bedoeld in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden alsmede op alle roerende zaken die van het Onderpand worden afgescheiden;
- de eventueel door het Rijk voor de bouw van het Onderpand toegekende premies;
- stil pandrecht op alle vorderingen van de onderzetter voortvloeiende uit de eventueel met betrekking tot het Onderpand gesloten huurovereenkomsten.

## Verklaringen onderzetter

De onderzetter staat er jegens de Schuldeiseres voor in dat:

- hij bevoegd is tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en dat op de hiervoor onder B, C en D bedoelde goederen geen beperkt recht rust;
- hij gerechtigde is tot het Onderpand en dat hij daarover de onvoorwaardelijke beschikking heeft;
- het Onderpand niet is belast met hypotheek, pand of andere beperkte rechten;
- het Onderpand bij de onderzetter in eigen gebruik is.

OPTIONEEL BIJ (VER)NIEUWBOUW

## Depot

- Partijen verklaarden dat de Hoofdsom door de Schuldeiseres geheel of gedeeltelijk in depot wordt gehouden. Het in depot gegeven bedrag zal in termijnen aan de

Schuldenaar worden terugbetaald naar gelang de bouw of verbouwing van het Onderpand overeenkomstig de aan de Schuldeiseres overgelegde tekeningen en het bestek naar het uitsluitend oordeel van de Schuldeiseres vordert.

- b. Indien de Schuldenaar onverhoopt met de bouw of verbouwing van het Onderpand in gebreke mocht blijven - het in gebreke zijn zal door het enkele verloop van de door de Schuldeiseres daartoe te stellen termijnen intreden - zal de Schuldeiseres het recht hebben de Schuld onmiddellijk op te eisen.
- c. De Schuldeiseres is gerechtigd in alle gevallen van opeisbaarheid van de Schuld alsmede indien de Schuldenaar de vordering op de Schuldeiseres tot de terugbetaling van het in depot gegeven bedrag mocht cederen, verpanden of op andere wijze daarover mocht beschikken, het depotbedrag of het restant daarvan met de lopende rente daarover in mindering te brengen op de Schuld.
- d. Voor zover nog onder haar berusting zal de Schuldeiseres het in depot gegeven bedrag aan de Schuldenaar teruggeven, nadat de Schuld geheel zal zijn voldaan.
- e. Over het in depot gegeven bedrag zal de Schuldeiseres aan de Schuldenaar een rente vergoeden berekend naar hetzelfde percentage als voor de Hoofdsom geldt verschijnend op de rentevervaldagen van en te verrekenen met de rentebetalingen op de Hoofdsom.
- f. De Schuldenaar machtigt de Schuldeiseres het in depot gegeven bedrag uit te betalen volgens door de Schuldenaar in te dienen en door de Schuldeiseres goedgekeurde facturen; de Schuldeiseres zal tegenover de Schuldenaar rechtsgeldig zijn gekweten, indien zij het in depot gegeven bedrag of het restant daarvan op deze rekening of, indien zulks naar haar oordeel niet mogelijk is, op een andere rekening ten behoeve van de Schuldenaar heeft betaald.

#### OPTIONEEL

### Nationale Hypotheek Garantie

1. Voor de terugbetaling van de Schuld heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, zich borg gesteld. De Schuldenaar stemt er mee in dat de Schuldeiseres de op de overeenkomst van geldlening en de daarvoor gestelde zekerheden betrekking hebbende gegevens en bescheiden ter beschikking stelt van voormelde stichting.
2. Indien ten gevolge van verwijtbaar handelen of nalaten van de Schuldeiseres voormelde stichting niet (langer) borg is voor de Schuld, zal de Schuldeiseres tijdens de looptijd van de overeenkomst van geldlening jegens de Schuldenaar blijven handelen als ware de stichting (nog) borg.
3. Indien de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen als borg een betaling heeft gedaan aan de Schuldeiseres, is de stichting in beginsel bereid de vordering ter zake van deze betaling niet bij de Schuldenaar in te vorderen mits en voor zover naar het oordeel van de stichting is gebleken dat:
  - de Schuldenaar ten aanzien van het niet kunnen betalen van de Schuld te goeder trouw is geweest, en
  - de Schuldenaar zijn volledige medewerking heeft verleend om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de Schuld te geraken.



De Stichting kan wel tot gehele of gedeeltelijke invordering overgaan als de Schuldenaar over zodanig inkomen en/of vermogen beschikte dat betaling door de stichting aan de Schuldeiseres voorkomen of beperkt had kunnen worden.

Zolang en voor zover de voornoemde stichting borg staat voor de Schuld, blijft het bepaalde in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden buiten toepassing voor wat betreft de mogelijkheid de daar genoemde extra aflossing te eisen.

EINDE OPTIONEEL

### Toestemming

Voor zover de Schuldenaar uit meer dan één persoon bestaat en deze personen met elkaar zijn gehuwd, verlenen zij elkaar bij deze over en weer toestemming als bedoeld in artikel 1:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het aangaan van de bij deze akte geconstateerde rechtshandelingen.

OPTIONEEL INDIEN DE ECHTGENOTE/ECHTGENOOT GEEN PARTIJ BIJ DE AKTE IS:

De toestemming bedoeld in artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek van de echtgenoot/echtgenote van de onderzetter tot het verlenen van de onderhavige rechten van hypotheek en pand blijkt uit een onderhandse verklaring die aan deze minuut zal worden gehecht.

### Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om zo nodig namens hen de afstand van beslagen en hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog op het Onderpand mochten zijn ingeschreven, en voorts om terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn, met het recht van substitutie.

### Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

### Opschriften

De in deze akte gebruikte opschriften en kopjes zijn slechts indicatief bedoeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de bij deze akte verschenen comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte,  
in minuut verleden te \_\_\_\_\_  
op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na de zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschillende personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om