Datum 22 januari 2013.

Deze nieuwsbrief informeert u over twee zaken.

1. Gewijzigde brief bij de het leningsoverzicht.
Iedere keer als de rente op de Euribor hypotheek wijzigt, ontvangt u van de bank een leningsoverzicht. Hierbij zit een begeleidend schrijven. Begin deze maand heeft u het leningsoverzicht over de maand januari ontvangen. Waarschijnlijk zal het u opgevallen zijn dat het begeleidende schrijven sterk afwijkt van wat u de afgelopen jaren gewend was. (Zie voorbeeld onder aan deze email)

De bank geeft in de begeleidende brief nu aan dat de variabele rente uit vijf delen zou bestaan. Kennelijk wil de bank haar standpunt onderbouwen door nu meer inzicht te geven in de samenstellende componenten. Dit is echter mosterd na de maaltijd. In het verleden zijn drie van de vijf punten niet door de bank naar voren gebracht. Zij maken geen deel uit van de overeenkomst die u met de bank heeft. Het bestuur heeft zijn bedenkingen over deze handelswijze van de bank. Hoewel onze advocaat het juridisch niet strikt noodzakelijk acht, adviseren wij u om de bank te laten weten dat u het niet eens bent met wat in de begeleidende brief bij het leningsoverzicht van januari staat vermeld. Een voorbeeld voor een brief vindt u onder aan deze nieuwsbrief. Wij adviseren deze brief met de bijlage naar uw accountmanager bij uw eigen lokale vestiging te sturen.
U kunt de tekst van de voorbeeld brief en de bijlagen gewoon in Word plakken en uitprinten.

2. Telefonische benadering door ABN AMRO
Van verschillende donateurs hebben wij bericht ontvangen dat zij in de afgelopen week telefonisch door een medewerker van ABN AMRO zijn benaderd. In alle gevallen was het gesprek kennelijk bedoeld om een brief aan te kondigen die de bank deze week gaat versturen. Over de exacte inhoud van de brief is de bank niet altijd even duidelijk. Deze zou een toelichting bevatten op de situatie rondom de verhoging van de opslag op de Euribor hypotheek. Onze conclusie is dat we er niet blij mee zullen zijn. De bank lijkt niet voornemens de doorgevoerde verhoging terug te draaien. Er wordt zelfs gesuggereerd dat er nieuwe verhogingen van de opslag aan zitten te komen. Tijdens het gesprek doet de medewerker een poging uw mening over de situatie te peilen. Ook is men geïnteresseerd in het feit of u deel neemt aan een proces tegen de bank, of u bijvoorbeeld aangesloten bent bij StopdeBanken! In dat geval probeert men u te ontmoedigen in de zin van "dit heeft geen enkele zin, er komen bindende uitspraken die de bank in het gelijk stelt".

Het advies van het bestuur van StopdeBanken! is om niet inhoudelijk met de medewerker van de bank in gesprek te gaan. De mogelijkheid bestaat dat het gesprek wordt opgenomen. U kunt het beste aangeven dat u over de kwestie van de verhoging van de opslag uitsluitend schriftelijk wenst te communiceren en dat u de stukken graag tegemoet ziet. Dat u zich hierop rustig wilt beraden en dat u

een eventuele reactie ook schriftelijk zult afdoen. Dit om misverstanden te voorkomen.

Als u in de loop van deze of volgende week inderdaad een brief ontvangt dan vragen wij u een afschrift toe te sturen aan uw persoonlijke secretaris. Het bestuur zal dit opnieuw bestuderen en in overleg met onze advocaat met een advies komen of en hoe we hierop gaan reageren. Wij zijn van mening dat wij een zeer sterke zaak hebben. Hoe wij tegen de uitspraken van het Kifid aankijken hebben wij u in onze vorige nieuwsbrief van 8 januari 2013 laten weten. Daar zijn wij zeker niet van onder de indruk. Een uitspraak in een beroepszaak bij het Kifid is alleen bindend voor de betrokken partijen en heeft geen gevolgen voor derden.

Indien u vragen heeft over deze onderwerpen dan kunt u daarvoor in eerste instantie bij uw eigen deelsecretaris terecht. Volgt u ook onze site www.stopdebanken.nl en onze Facebook site. Daar komen de nieuwe ontwikkelingen al vaak in een vroegtijdig stadium aan bod. Door deel te nemen aan de discussies kunt u uw eigen stem laten horen.

Het bestuur van StopdeBanken!

Geachte ,

Wij hebben kennis genomen van de aangepaste begeleidende brief bij het leningsoverzicht. Deze wijkt af van wat wij gebruikelijk van u ontvingen. In uw schrijven d.d. 4 januari 2013 stelt u dat de variabele rente is opgebouwd uit vijf delen.

Wij kwamen contractueel een rente overeen met als basis de 1-maands Euribor, met daarboven een individuele risico opslag op basis van de verhouding leningsbedrag/executie waarde. Ons contract en de daarop van toepassing verklaarde voorwaarden geven geen andere gronden voor wijziging van het rente percentage. Wilt u ons aangeven op basis van welk contract of voorwaarde de onder punt 2, 4 en 5 genoemde variabelen voor aanpassing van het rente tarief zijn opgenomen in de begeleidende brief bij het leningsoverzicht? In de door de bank verstrekte voorlichting met betrekking tot hypotheekverstrekking (zie bijlage) kunnen wij de variabelen genoemd onder 2, 4 en 5 niet terug vinden. Wilt u ons exact aangeven waarop deze dan wel gebaseerd zijn en waarom ze in de brief van 4 januari 2013 zijn opgenomen?

De punten 2, 4 en 5 maken geen onderdeel uit van het contract en de daarop van toepassing verklaarde voorwaarden welke wij overeen zijn gekomen. Wij verzoeken u de vermelding van deze variabelen in het vervolg achterwege te laten. Wilt u ons over de maand januari 2013 een in die zin aangepaste versie van uw brief sturen. Wij willen dat er geen enkel misverstand kan ontstaan over hetgeen wij destijds overeen zijn gekomen. Deze punten heeft u correct weergegeven in de variabelen 1 en 3, de overige variabelen zijn niet van toepassing.

Uit de door de bank verstrekte voorlichting met betrekking tot hypotheekverstrekking (zie bijlage) blijkt overduidelijk dat er in ons geval sprake is van een variabele rente met als basis de 1-maands Euribor, met daarboven een individuele risico opslag op basis van de verhouding leningsbedrag/executie waarde. Wij maken u er nogmaals op attent dat onze overeenkomst geen enkele ruimte laat voor een generieke verhoging van de overeengekomen individuele risico opslag zoals door u per 1 juni 2012 is doorgevoerd. Deze zaak is inmiddels onder de rechter, daarom gaan wij er hier verder niet op in.

Uw reactie zien wij graag op korte termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bijlages: 2.

Rentetarieven

Korting op uw hypotheekrente

U wilt bij ons een nieuwe hypotheek afsluiten? Dan kan uw rentekorting oplopen tot maar liefst 0,4%. Hoeveel korting u precies ontvangt hangt af van de producten die u bij ons afneemt. Met de Budgetvariant krijgt u er nog eens 0,15% korting bovenop. Dat is een voordeel van 0,55%! Maak nu een afspraak met één van onze hypotheekspecialisten en bereken uw voordeel.

Uw rentetarief

Het rentetarief van uw hypotheek is afhankelijk van een aantal factoren, zoals:

- De aflosvorm van de hypotheek
- Het soort onderpand
- De hypotheekhoogte ten opzichte van het onderpand
- Een eventuele Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Of u de hypotheek zelf of via uw adviseur regelt
- Eerste of tweede hypotheek
- De rentevastperiode
- De rentevariant

Zo werkt de ABN AMRO Budgetvariant

Een extra korting op uw hypotheekrente is nooit weg. Daarom heeft ABN AMRO de Budgetvariant ontwikkeld, een korting van 0,15% op uw hypotheekrente voor kopers die een nieuwe eerste hypotheek afsluiten. Uw offerte is drie maanden geldig en binnen deze termijn dient ook uw hypotheekakte te passeren. De rente die in de hypotheekofferte staat is de rente die u betaalt.

Ter illustratie

Deze tabel is een voorbeeld van een Aflossingsvrije Hypotheek met een rentevastperiode van 10 jaar. Nominale rente is hier 4,85%, de effectieve rente op jaarbasis 5,05% (bij een rentevoordeel van 0,55%).

Kredietsom	€ 200.000,-
Effectieve rente	5,05%*
Looptijd**	30 jaar
Bruto maandlast	€ 808,33
Totale prijs van het krediet***	€ 491.000,-

Dit betreft een niet-doorlopend krediet op basis van hypothecaire zekerheid. Toetsing en registratie bij BKR te Tiel. Aan de gepubliceerde tarieven kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

*De effectieve rente op jaarbasis is een prijsaanduiding voor het krediet. Dit zijn alle kosten van het krediet, inclusief de afsluitprovisie. Bij een rentepercentage van 4,85% is in dit voorbeeld de effectieve rente 5,05%. Bij een rentevastperiode van 10 jaar is dit rentepercentage voor de gehele rentevast looptijd gelijk.
**Voor een ABN AMRO Aflossingsvrije Hypotheek kunt u kiezen uit verschillende looptijden. In dit voorbeeld is uitgegegaan van 30 jaar/ 360 maanden.
***De totale prijs is inclusief inlossing van het gehele hypotheekbedrag.

Tarieven Startzekerhypotheek

Om u een indruk te geven van onze tarieven ziet u onderstaand de actuele rentepercentages van de Startzekerhypotheek. Deze hypotheek is uitsluitend verkrijgbaar met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Rentevastperiode	Percentage
1 jaar	4,75%
2 jaar*	4,75%
3 jaar*	4,75%
5 jaar	4,75%
6 jaar	4,75%
7 jaar*	4,85%
10 jaar	4,85%
12 jaar*	4,95%
15 jaar	5,05%
17 jaar*	5,05%
20 jaar	5,15%
25 jaar	5,15%
30 jaar	5,25%

**Met rentebedenktijd tijdens de laatste twee jaar (hypotheektarieven per 04-10-2007).*

Nu ook Euribor rente mogelijk

De Euribor (Euro Interbank Offered Rate) is een variabel rentepercentage dat wordt vastgesteld door de Europese Centrale Bank. Deze rentevariant volgt de marktontwikkelingen en kan maandelijks wijzigen.
Sinds 1 juni 2005 kunt u voor uw aflossingsvrije hypotheek vanaf EUR 100.000,- kiezen voor het 1 maands Euribor tarief. De basisrente wordt verhoogd met een opslag. Deze opslagen zijn: 0,5 % voor NHG-hypotheken, 0,7 % voor standaard-hypotheken (tot 75 % van de executiewaarde) en 1,0 % voor top-hypotheken (tot 125 % van de executiewaarde) en vormen samen met de gepubliceerde Euribor het tarief. Het rentepercentage wordt afgerond op twee decimalen.

ABN·AMRO

rente

Afsluiten

Rentevarianten

De maandelijkse hypotheeklast bestaat voor een groot deel uit rente. Bij het afsluiten van een hypotheek moet u bepalen hoe lang u de rente vastzet. Een langere vaste renteperiode geeft u meer zekerheid, maar de rente is doorgaans hoger dan wanneer u de rente voor een korte tijd vastzet. Aan de andere kant loopt u bij een korte of variabele rente meer het risico van renteschommelingen.

Naast de variabele rente kunt u kiezen voor een aantal vaste renteperioden, met of zonder twee jaar bedenktijd, of voor een combinatie van rentevarianten. Bij een renteperiode met bedenktijd bepaalt u zelf in de laatste twee jaar wanneer u een nieuwe vaste renteperiode wil laten ingaan.

U kunt kiezen uit de volgende rentevarianten

- Variabele rente (niet mogelijk bij de Startzekerhypotheek en de Spaargroeihypotheek); het rentepercentage wijzigt als de hypotheekrente wijzigt. Na het passeren van de hypotheekakte kunt u eenmalig kostenloos overstappen op een andere rentevariant.
- Euribor variabele rente; het rentepercentage is gebaseerd op het 1 maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate) tarief, vermeerderd met een opslagpercentage.
  De hoogte van de opslag wordt individueel vastgesteld. Het rentepercentage wordt afgerond op twee decimalen. In principe wijzigt deze rente elke maand. Deze rente is alleen mogelijk bij Aflossingsvrije Hypotheken van minimaal € 100.000,-.
- Vaste rente zonder rentebedenktijd; voor een bepaalde periode staat de rente vast, daarna wordt de dan geldende hypotheekrente voor een nieuwe periode berekend. Vaste rente met rentebedenktijd; ook hier staat de rente voor een bepaalde periode vast, u kunt echter in de laatste twee jaar van de periode kiezen voor een nieuwe renteperiode. Dit geeft u de mogelijkheid een gunstigere rente te kiezen.

ABN·AMRO

De heer [redacted] en mevrouw [redacted]

[redacted]

ABN AMRO Bank N.V.
Adviesl(n Hypotheken
0800 - 0024 (EUR 0,10 per minuut)
abnamro.nl/wonen

Datum	Betreft	
4 januari 2013	Behandelen, Betalen & Aflossen	
Leningnummer	Betreft	Munteenh
[redacted]	Uw leningoverzicht	EUR

Geachte heer en mevrouw,

Er is een verandering in uw hypotheek. U ontvangt daarom een nieuw leningoverzicht. Wij vragen u het leningoverzicht goed te controleren.

Wat is uw nieuwe rente?
Voor de lening(delen) hieronder hebben wij uw rentepercentage aangepast. De variabele rente is opgebouwd uit vijf delen. De aangekruiste delen zijn gewijzigd. Hierdoor veranderen de variabele rente die u betaalt.

X 1. Het gebruikte basistarief
2. Opslagen door de ontwikkelingen in kapitaalmarkten en kapitaalkosten
3. Individuele risico opslagen
4. Doorlopende dienstverleningskosten
5. Winstopslag

- Leningdeelnummer: 700.065.181.104
  Uw variabele rentepercentage is per 1 januari 2013 2,300% per jaar.
- Leningdeelnummer: 700.065.181.112
  Uw variabele rentepercentage is per 1 januari 2013 2,300% per jaar.