



Purmerland, 9 maart 2016.

### **ABN-AMRO verlaagt de opslag per 1-4-2016.**

U heeft ongetwijfeld ook een brief van de bank gekregen, waaruit blijkt dat u per 1 april 2016, 0,2% minder opslag mag gaan betalen.

De brief is ondertekend door de marketing directeur en het hoofd communicatie. Men vond kennelijk al die negatieve publiciteit niet leuk en probeert uw gunst enigszins terug te winnen via dit offensief.

**Misschien moeten we dus doorgaan op hun facebook-pagina en om die andere 0,65% gaan vragen die ze ons nog niet hebben terug gegeven.....**

Wij zijn aan het analyseren geslagen waar, waarom en hoe men die opslag heeft 'verlaagd'.

Is er wel sprake van een echte verlaging?

Is uw LtV veranderd? (loan to value, oftewel de waarde ten opzichte van de hypotheek?)

Onze stelling is dat wijzigen van de indeling naar risicoklasse niet is toegestaan, tijdens de looptijd. Daar gaat nu juist het conflict om.

Wij betogen dat de opslag individueel bepaald is en niet kan worden aangepast door willekeur van de bank, tenzij de LtV is veranderd, door hetzij een verandering van de WOZ-waarde of door wijziging van de hypotheekschuld of een combinatie van beide.

Schuiven met risicoklassen bij bestaande hypotheek is niet toegestaan! En wat doet de bank nu? Juist ja, schuiven met risicoklassen. Ook nu weer. In plaats van de indeling naar met NHG en zonder NHG tot 75% LtV, resp. 75-100% en boven 100% LtV, vermeldt de website nu een indeling die uitgaat van NHG / tot 65%, 65-85% en boven de 85% LtV.

Dit versterkt onze stellingnames tijdens de rechtsgang opnieuw. Het blijft een ongrijpbare zaak als hypotheeknemer bij de ABN-AMRO: de opslag.

Hier wordt 'mooi weer' gespeeld met iets totaal negatiefs. Dat er toch sprake is van een daling met 0,2% moet dus het resultaat zijn van het saldo van zogenaamde 'doorlopende' (lees: bedrijfs-)kosten en kosten kapitaalmarkt. **Maar welke dan precies?**

Wij willen u adviseren om opheldering te vragen bij de bank, waar nu precies die verlaging in uw individuele geval uit is ontstaan. Vraag een specificatie van de opslag die vanaf heden kennelijk geldt. U heeft er recht op dit te weten. Schrijf een brief met deze strekking, of ga ze bellen en/of emailen! U kunt uw bevindingen kwijt bij uw deelsecretais van onze stichting.

Wij wensen u veel geduld toe tijdens de contacten met de bank.

Namens het bestuur en de Raad van Toezicht,

Lex Makkinje

Voorzitter.

---

**CONCEPT BRIEF AAB:**

Beste ABN AMRO bank,

Dank voor uw schrijven d.d. 4 maart 2016 met als onderwerp "Opslag Euribor rentetarieff omlaag".

U kondigt aan dat u de opslag in het Euribor rentetarieff met 0,2% verlaagd. Als reden voert u aan dat uw kosten lager zijn geworden. U beoordeelt dit ééns per maand. Voor verdere informatie over welke onderdelen zijn veranderd verwijst u naar uw internetsite.

Op uw internetsite valt te lezen dat de volgende onderdelen van de opslag zijn veranderd:

- opslagen door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten en kapitaalkosten
- doorlopende kosten
- individuele risico opslag

Als dit van uw kant een poging is om de beloofde transparantie te geven en de klant centraal te stellen dan slaat u de plank volledig mis. U geeft totaal geen informatie over hoe u tot de verlaging van 0,2% bent gekomen. Welke cijfers en welke berekeningen liggen daaraan ten grondslag? Hoe kan ik als uw contractspartner inzicht krijgen dat 0,2% verlaging juist is? Had het geen 0,3% moeten zijn? En waarom wordt de verlaging per 1 april doorgevoerd, had dat niet per 1 januari al moeten gebeuren? Hoe bewegen de 3 (of 4?) door u genoemde componenten zich ten opzichte van elkaar? Welke is gestegen en welke is gedaald en met hoeveel?

Hoe kan de kennelijke wijziging van de individuele risico opslag worden verwerkt in deze generieke opslagvermindering? U heeft onlangs de risicoklassenindeling waaraan de individuele opslag is gekoppeld veranderd ten nadele van de klant. Een verhoging dus. Waarop is deze verhoging gebaseerd? Waar is vastgelegd dat u hiertoe eenzijdig gemachtigd bent? Waarom is hierover niet gecommuniceerd met de klanten?

Omdat toch echt aangenomen moet worden dat de individuele risico opslag alleen aangepast kan

worden als er iets in de LtV verhouding is veranderd (en deze wijziging dan zonder de noodzaak van een nieuwe kredietovereenkomst dient te worden verwerkt), moet de nu aangekondigde opslagverlaging geheel zijn toe te schrijven aan het saldo van de wijzigingen in de doorlopende kosten en de opslagen door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten en kapitaalkosten. Immers de wijzigingen in de individuele omstandigheden (LtV-verhouding) kunnen nimmer in een algemene aanpassing van de opslag zijn opgenomen.

Wijzigingen in de overeengekomen individuele opslag zonder dat daarvoor een basis is in een wijziging in de LtV zijn in strijd met de hypotheek voorwaarden.

Uw verantwoording van de nu aangekondigde opslagverlaging schiet volledig tekort!

En overigens blijf ik van mening dat de opslag bij het aangaan van de overeenkomst vast lag en dat wijzigingen (lees verhogingen) sindsdien onrechtmatig zijn. Ik verwijs daarvoor naar de recente uitspraak van de Rechtbank Amsterdam.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.