



Uw Roparco Opeethypotheek:
ALLES OP EEN RIJ

Uw Roparco Opeethypotheek: **ALLES OP EEN RIJ**

Afgelopen jaren is er veel gebeurd in de woningmarkt. In kranten en andere media leest u dat veel huizen lang te koop staan en huizenprijzen dalen. Daarnaast is er bij Roparco Hypotheken ook een aantal zaken veranderd. Wat betekent dit voor u? Waar kunt u terecht met uw vragen? In deze brochure hebben we dit voor u op een rijtje gezet. Veel informatie en antwoorden op vragen, vindt u ook op onze website www.roparcohypotheeken.nl. Op het leningoverzicht dat u van ons ontvangt, vindt u de actuele status van uw Roparco Opeethypotheek.

Wat zijn de kenmerken?

De Roparco Opeethypotheek is een aflossingsvrije krediethypotheek (een lening) waarbij uw woning het onderpand is. Een opeethypotheek is niet gebaseerd op inkomen, maar op de waarde van uw woning. Met een opeethypotheek heeft u een voorschot genomen op de verkoopopbrengst van uw woning. En stelt u de verkoop van uw woning tijdelijk uit. Over de lening betaalt u rente. Deze rente wordt betaald uit de Roparco Opeethypotheek zelf. Het hypotheekbedrag is verdeeld over een gedeelte dat vrij opneembaar is ('opnamelimiet') en een gedeelte dat we reserveren voor rentebetalingen ('rentepot'). De beide delen samen vormen het 'plafond'. De verschillende bedragen vindt u terug op het leningoverzicht.

U betaalt rente

Over uw lening betaalt u rente. De rente kan vast staan voor een periode van 3, 5 of 10 jaar of kan variabel zijn. De variabele rente kan altijd wijzigen. Uw lening kan opgesplitst zijn in meerdere leningdelen waarbij verschillende

renteafspraken gelden. Op het leningoverzicht staan de leningdelen en de rente die u betaalt. Op onze website www.roparcohypotheeken.nl vindt u de actuele rentepercentages.

U kunt opnemen

Het bedrag dat u (nog) kunt opnemen uit uw Roparco Opeethypotheek staat bij 'opnameruimte' vermeld op het leningoverzicht dat u van ons ontvangt. Houdt u er rekening mee dat als u opneemt uit uw hypotheek, uw lening groter wordt en u uiteindelijk meer moet aflossen.

Let op: sinds 1 januari 2013 is de fiscale wetgeving voor eigenwoningsschulden veranderd: nieuwe opnames uit een krediethypotheek vallen vanaf 1 januari 2013 in box 3 en hiervoor komt u dus niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Voor opnames in 2013 kan overgangsrecht gelden. Uw (fiscaal) adviseur kan u hier meer over vertellen. Wilt u een nieuwe opname doen uit uw Roparco Opeethypotheek? Neemt u dan eerst contact op met uw (fiscaal) adviseur om de fiscale gevolgen te bespreken.

U kunt aflossen

Als u de financiële ruimte heeft, kan het verstandig zijn om nu al een (deel van) uw lening van uw Roparco Opeethypotheek af te lossen. Als u aflost, wordt uw lening (zie 'saldo hypotheekschuld' op uw leningoverzicht) minder en is de kans kleiner dat u een restschuld overhoudt bij de verkoop van uw woning.

Op de leningdelen met variabele rente kunt u op elk gewenst moment aflossen. U betaalt daarvoor geen vergoeding of andere kosten. Op leningdelen met vaste rente kunt u per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom* van de lening zonder vergoeding aflossen. Lost u meer af? Dan moet u wellicht een vergoeding betalen. De vergoeding brengen wij alleen in rekening als de actuele rente (kijk hiervoor op www.roparcohypotheek.nl) lager is dan de rente die u betaalt (deze vindt u op het leningoverzicht). Meer informatie over hoe wij de vergoeding berekenen vindt u op onze website www.roparcohypotheek.nl. Verderop in de brochure leest u hoe u kunt aflossen. Wilt u aflossen? Neemt u dan eerst contact op met uw (fiscaal) adviseur om de fiscale gevolgen te bespreken.

Er is een einddatum

Uw Roparco Opeethypotheek kent een einddatum: de datum waarop u de lening moet aflossen. De resterende looptijd van uw Roparco Opeethypotheek kunt u telefonisch bij ons opvragen.

Op de einddatum zijn er drie mogelijkheden:

1. De looptijd wordt verlengd.
2. U gaat (een deel van) de rente betalen met eigen geld.
3. U lost (een deel van) de lening af.

De keuze is onder meer afhankelijk van de actuele waarde van uw woning. Daarnaast is het van belang of er nog geld in de rentepot zit en ook of u nog opnameruimte heeft.

U kunt nu al telefonisch contact opnemen om de mogelijkheden te bespreken.

Hoe krijgt u een indicatie van de waarde van uw woning?

U krijgt een indicatie van de actuele waarde van uw woning aan de hand van een taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden) of door 100% te nemen van de WOZ waarde van uw woning. De uiteindelijke opbrengst van uw woning is het bedrag dat u ontvangt bij de verkoop van uw woning.

* De oorspronkelijke hoofdsom vindt u op de jaarlijkse 'saldo-opgave' die u van ons ontvangt.

Wat zijn de risico's?

Lenen kost geld en brengt risico's met zich mee, dat geldt ook voor een hypotheek. Uw Roparco Opeethypotheek is een lening die u uiteindelijk moet aflossen. Het risico dat u loopt, wordt bepaald door aan de ene kant de hoogte van de lening (zie 'saldo hypotheekschuld' op uw leningoverzicht) en aan de andere kant de actuele waarde van uw woning. De risico's die u loopt zijn dat u een restschuld overhoudt op einddatum of bij verkoop, of dat u de hypotheeklasten niet zelf kunt betalen met eigen geld als uw opeethypotheek stopt.

U houdt een restschuld over

Met de Roparco Opeethypotheek heeft u een voorschot genomen op de verkoopopbrengst van uw woning. Doordat de woningmarkt de laatste jaren onder druk staat, is er niet altijd sprake meer van overwaarde. Als de lening gelijk blijft en de waarde van uw woning daalt, dan ontstaat het risico op een restschuld op einddatum of bij de verkoop van de woning.

Is de restschuld ontstaan door verkoop en levering van een eigen woning in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017? En is de restschuld een voormalige eigenwoningsschuld? Dan geldt hiervoor een speciale regeling. Uw (fiscaal) adviseur kan u hier meer over vertellen.



U kunt uw hypotheeklasten niet betalen

Stel dat uw inkomen verandert bij bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of pensionering. Kunt u uw maandelijkse hypotheeklasten dan nog betalen, ook als er geen ruimte meer is in uw opeethypotheek? Kunt u de lening, in de toekomst, aflossen?

Hypotheekrenteaftrek

U kunt de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekken. Na afloop van deze periode kunt u de hypotheekrente niet meer aftrekken. Uw lasten worden dan hoger. Kunt u uw maandelijkse hypotheeklasten dan nog betalen, als u geen ruimte meer heeft binnen uw opeethypotheek? Als u daarover twijfelt, neemt u dan nu al maatregelen die hierna beschreven worden.

Maatregelen om de risico's te beperken

Wat kunt u doen om ervoor te zorgen dat u uw lening in de toekomst volledig kunt aflossen? U kunt overwegen om nu al:

1. (een deel van) uw lening af te lossen. Als u aflost, neemt uw 'saldo hypotheekschuld' af. Het 'saldo hypotheekschuld' is de lening die u uiteindelijk moet aflossen.
2. (een deel van) de rente te betalen uit andere, eigen middelen. Als u dit overweegt, neemt u dan telefonisch contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken.
3. vermogen op te bouwen om de lening later af te lossen.
4. de opnameruimte te verlagen waardoor u minder kunt opnemen. Als u dit overweegt, neemt u dan telefonisch contact op om de mogelijkheden te bespreken.



Praktische zaken

Rente omzetten van vast naar variabel of andersom?

Als u een wijziging wilt van variabele rente naar vaste rente, neemt u dan telefonisch contact met ons op via 033 - 453 99 04 op werkdagen van 8.30 – 17.30 uur. Als u de vaste rente om wilt zetten naar variabel gaat u naar onze website voor het formulier en meer informatie. U betaalt een vergoeding als de actuele vaste rente voor dezelfde periode (kijk hiervoor op www.roparcohypotheken.nl) lager is dan de rente die u nu betaalt (deze vindt u op het leningoverzicht). Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het renteverskil en wordt ingehouden op uw storting. Meer informatie over hoe wij de vergoeding berekenen vindt u op onze website www.roparcohypotheken.nl.

Opnames

Het bedrag dat u (nog) kunt opnemen uit uw Roparco Opeethypotheek staat bij 'opnameruimte' vermeld op het leningoverzicht dat u van ons ontvangt. Heeft u nog opnameruimte? En wilt u een bedrag opnemen? Dan kunt u telefonisch contact met ons opnemen via 033 – 453 99 04 op werkdagen van 08.30 tot 17.30 uur. Wij schrijven het bedrag binnen vier werkdagen bij op uw rekening. Doet u een opname? Dan wordt uw lening hoger en veranderen de maandelijkse rentelasten die u moet betalen. Op het volgende leningoverzicht vindt u de bijgewerkte leningdelen en het rentebedrag voor de komende maand.

Let op! sinds 1 januari 2013 is de fiscale wetgeving voor eigenwoningsschulden veranderd: nieuwe opnames vallen vanaf 1 januari 2013 in box 3 en hiervoor komt u dus niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Voor opnames in 2013 kan overgangsrecht gelden. Uw (fiscaal) adviseur kan u hier meer over vertellen. Wanneer u een nieuwe opname wilt doen uit uw Roparco Hypotheek, neemt u dan eerst contact op met uw (fiscaal) adviseur om de fiscale gevolgen te bespreken.

Verlagen van de opnameruimte

Wilt u de opnameruimte verlagen? Dan kunt u telefonisch contact met ons opnemen via 033 – 453 99 04 op werkdagen van 08.30 tot 17.30 uur.

Aflossen

U kunt aflossen op uw lening. U kunt het bedrag dat u aflost, overmaken op IBAN rekeningnummer: NL53 RABO 0115 3808 92 ten name van Rabobank inzake Roparco Hypotheken te Utrecht. Vermeld als betalingskenmerk uw leningnummer en het leningdeelnummer dat u wilt aflossen. Deze informatie vindt u op het leningoverzicht.

Wijzigen gegevens

U kunt uw gegevens eenvoudig wijzigen door een formulier in te vullen en aan ons op te sturen. Het formulier kunt u printen van de website www.roparcohypotheken.nl. Ook kunt u het formulier opvragen via nummer 033 – 453 99 04. Wilt u de tegenrekening van uw hypotheek wijzigen? Dan kunt u een formulier bij ons opvragen via telefoonnummer 033 – 453 99 04 of via e-mail (onderwerp: wijzigen tegenrekening). Wij sturen u het formulier toe, voorzien van uw persoonlijke gegevens.

Verhuizen

Als u gaat verhuizen kunt u uw Roparco Opeethypotheek niet meenemen naar uw nieuwe woning. Dan moet u de volledige lening aan Roparco Hypotheken aflossen. U lost de lening af met het geld dat de verkoop van uw woning oplevert of met uw eigen geld.

Als u een nieuwe woning koopt, kunt u bij een andere partij een nieuwe hypotheek afsluiten. Rabobank biedt ook hypotheek aan. Kijk voor de mogelijkheden op www.rabobank.nl.



ROPARCO HYPOTHEKEN: DE HISTORIE

Rabobank heeft in juni 2013 alle hypotheek van Robeco Direct overgenomen onder de naam Roparco Hypotheken. Informatie die u voorheen van Robeco Direct ontving, ontvangt u nu van Roparco Hypotheken. De hypotheekvoorwaarden zijn hetzelfde gebleven. Roparco Hypotheken is de aanbieder van uw hypotheek. Wij informeren u over de stand van zaken binnen uw Roparco Opeethypotheek, maar adviseren u niet.

Sinds 2006 verzorgt Stater de administratie van uw hypotheek. Zij staan u ook te woord bij vragen over uw hypotheek. Stater is in 1987 voortgekomen uit Bouwfonds Hypotheken en is een belangrijke internationale dienstverlener voor hypotheekverstrekkingen.

Vanaf 2011 verstrekt Roparco Hypotheken geen nieuwe producten meer en zijn verhogingen van uw Roparco Hypotheek niet meer mogelijk. Als u gaat verhuizen kunt u uw Roparco Hypotheek niet meenemen naar uw nieuwe woning.



Regelmatig contact

Wij horen graag als er veranderingen in uw persoonlijke situatie zijn geweest of zich gaan voordoen. Roparco Hypotheken adviseert u niet, maar kan u inzicht geven in de actuele situatie van uw hypotheek en de gevolgen van de wijzigingen in uw persoonlijke situatie voor uw hypotheek. Roparco Hypotheken wil graag minimaal één keer per drie jaar contact met u hebben om met u te praten over de status van uw Roparco Opeethypotheek en de mogelijke risico's die u loopt. Ziet u zelf aanleiding om met ons te praten over uw hypotheek? Neem dan contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

HOE BEREIKT U ONS?

Telefonisch 033 - 453 99 04 op werkdagen van 8.30 – 17.30 uur.

Per e-mail roparcohypotheeken@stater.nl

Website www.roparcohypotheeken.nl

Per post Roparco Hypotheken
Postbus 2687
3800 GE Amersfoort

