

## Wijzigingen in acceptatienormen hypotheek SNS Bank

Vanaf 1 januari 2010 gelden aangepaste acceptatienormen van SNS Bank. Hieronder ziet u de wijzigingen op een rij. Alle acceptatienormen die in 2010 gelden, kunt u vinden op SNS Extranet.

### 1.2 Acceptatie en Creditscore

Dit artikel geeft een nadere toelichting op de scorevariabelen.

### 1.4 Acceptatiebeleid en Nationale Hypotheek Garantie

Dit artikel geeft expliciet aan welke artikelen van onze acceptatienormen vóórgaan op de NHG-normen.

### 1.5 Acceptatiebeleid en Advies

Verduidelijken dat het (voldoen aan het) acceptatiebeleid geen uitgangspunt is voor goede advisering.

### 1.6 Customer Due Diligence

Wij hebben ons CDD-beleid in deze acceptatienormen opgenomen.

### 2.6 Jonge aanvragers

Hoofdreel is dat SNS Bank voor jongere aanvragers (<24 jaar) maximaal 120% van de executiewaarde financiert. Hierop is een uitzondering mogelijk als de creditscore groen is en er geen leningen vóór of op de passeerdatum afgelost hoeven te worden.

### 2.7 Oudere aanvragers

Als een oudere aanvrager (ouder dan zestig jaar) meer wil lenen dan de executiewaarde van het onderpand, is dit alleen mogelijk als er aanvullende zekerheden voor het meerdere worden gesteld.

#### 2.8.1 Lasten van kredieten

Conform de nieuwe consumptieve gedragscode van de NVB, toetst SNS Bank consumptieve kredieten altijd (ook als sprake is van NHG) met een toetslast van ten minste 2% van de limiet per maand.

#### 2.8.2 Saneren van kredieten

Hier sluit SNS Bank de combinatie van Explain en een fors (> 5%) consumptief leningdeel uit. Als er bij het toetsen rekening is gehouden met de consumptieve besteding van een deel van de hypotheek, is er geen bezwaar als dat deel consumptief besteed wordt, mits de verstrekking binnen de CHF-norm blijft. Het komt voor dat een adviseur niet aangeeft dat een deel consumptief is, terwijl we dat wel vermoeden op basis van het kredietverleden. De adviseur moet dan aan kunnen tonen dat het wel een box 1 lening betreft (bijvoorbeeld d.m.v. een belastingaangifte).

### 2.9 Onregelmatige betalingen bestaande klanten

Onregelmatige betalingen van de huidige hypotheek kunnen leiden tot een afwijzing van een nieuwe hypotheekaanvraag.

### **3.1 Vast inkomen**

Als toetsinkomen is de te ontvangen partneralimentatie weer toegevoegd mits dat nog ten minste tien jaar verkregen wordt en de ontvangende aanvrager 70% van de annuïtaire toetslast van de hypotheek kan betalen met vast inkomen.

Een versoepeling van het beleid is dat de intentieverklaring ná het verstrijken van de proeftijd mag worden aangevraagd in plaats van halverwege de contractduur.

### **3.4 Zelfstandigen**

SNS Bank heeft aan haar acceptatiebeleid toegevoegd dat een bepaalde branche of rechtspersoonlijkheid aanleiding kan geven om de maximale bevoorschotting te verlagen. Denk hierbij aan rechtspersoonlijkheid naar buitenlands recht of de aard van de onderneming.

### **3.7 Te ontvangen partneralimentatie**

Als de klant minder dan tien jaar recht heeft op partneralimentatie, volgt SNS Bank de NHG-normen.

### **4.5 Bijzondere gevallen: Maatwerk (Explain)**

Wij hebben ons Maatwerkbeleid in deze acceptatienormen opgenomen.

### **5.1 Acceptabele onderpanden**

In dit artikel sluit SNS Bank financiering van een woning met een gemeenschappelijke voorziening, bijvoorbeeld gedeelde keukens of gedeelde sanitaire voorzieningen, uit.

### **5.2 Niet acceptabele onderpanden**

In dit artikel sluit SNS Bank onder andere Grondvermogen en andere vormen van commerciële erfpacht uit. Als de erfpachtgever een woningbouwvereniging is, kan SNS Bank een financiering toestaan als (ondermeer) duidelijk is op welke manier de canon en de terugkoopsom van de grond worden vastgesteld en de belangen van de consument en SNS Bank door de regeling niet worden geschaad. De lening kan alleen onder NHG-condities worden afgesloten.

#### **5.3.2. Houtskeletbouw**

Houtskeletbouw wordt door SNS Bank gefinancierd zolang deze op vaste fundamenten en/of van steen en/of beton gebouwd wordt.

### **5.4 Erfpacht**

SNS Bank sluit commerciële erfpacht uit. Voor bepaalde projecten van grote woningbouwverenigingen (dus géén commerciële partijen) kan SNS Bank wel toestemming geven mits de lening onder NHG-condities verstrekt wordt.

#### **5.5.2 Eisen taxatierapport**

Voor hypotheekaanvragen vanaf 1 januari 2010 geldt dat een taxatierapport maximaal zes maanden oud mag zijn in plaats van twaalf maanden.

### **6.2 Bevoorschotting**

De bevoorschotting is in alle gevallen begrensd op 125% van de executiewaarde. Er kan dus niet meer een koopsom voor een Woonlastenverzekering boven 125% van de executiewaarde meegefinancierd worden.

### **6.2.2 Koopsom lager dan VOV-waarde**

Consumenten die een woning kopen op een executieveiling, kunnen voor hun maximale hypotheek de executiewaarde uit de taxatie als uitgangspunt nemen in plaats van de veiling-executiewaarde. SNS Bank stort het bedrag dat niet nodig is voor de aanschaf van de woning in een bouwdepot.

### **6.2.9 Verbouwing**

Als SNS Bank vermoedt dat hypotheekgelden een andere bestemming krijgen dan de eigen woning, (bijvoorbeeld als er kredieten afgelost moeten worden), behoudt SNS Bank zich het recht voor om een bouwdepot aan te houden.

### **6.5 Voorbelasting**

SNS Bank sluit voorbelasting van het onderpand door een andere aanbieder dan SNS Bank, BLG Hypotheken, SNS Regio Bank en ASN Bank uit. Dit geldt niet voor overbruggingskredieten.

### **7.1 Meerdere eigenaren**

Als er sprake is van twee (toekomstige) eigenaren, moeten beiden voor de (onverdeelde) helft eigenaar worden. Een uitzondering is mogelijk als een andere verdeling blijkt uit huwelijkse of geregistreerde partnerschapsvoorwaarden, die voorafgaand aan de hypotheekaanvraag zijn opgesteld.

### **7.4 Woongroepen**

SNS Bank sluit financiering aan woongroepen of woonverenigingen uit.

### **8.3.1.2 Oude woning nog niet verkocht**

Als de oude woning nog niet verkocht is en de gevraagde financiering niet past in de GHF-norm, dan wordt de bevoorschotting beperkt tot 70% van de vrije verkoopwaarde van de te verkopen woning.