



Hypotheken Acceptatiebeleid

januari 2022

Versie 2022-1 (v1)

ING wil klanten helpen om hun woonwensen te realiseren. De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven staan hierbij centraal. ING toetst daarnaast op basis van de in dit document opgenomen acceptatiecriteria of er sprake is van een verantwoorde financiering.

ING houdt zich daarbij aan de eisen die wet- en regelgeving aan ING stelt. Ons beleid past daarom binnen de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en de Gedragscode Hypothecaire Financiering.

Het Acceptatiebeleid geldt zowel voor hypotheekaanvragen met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetst ING tevens of de aanvraag in overeenstemming is met de meest recente Voorwaarden en Normen NHG.

ING heeft in Bijlage IV – Bijzonder beleid (individuele beoordeling) omschreven hoe om te gaan met:

- Huurinkomsten
- Inkomen uit vermogen
- Bijzondere onderpanden

Let op: deze informatie is uitsluitend bestemd voor ING medewerkers en de hypotheekadviseurs waar ING mee samenwerkt en is afgestemd op hun kennisniveau. Bij deze informatieverstrekking is daarom geen rekening gehouden met de regels die gelden voor communicatie naar consumenten. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene aanvraag procesregels

Om een aanvraag bij ING goed te laten verlopen hebben we enkele algemene regels inzake het aanvraagproces opgesteld, om er voor te zorgen dat aanvragen door de systemen verwerkt kunnen worden.

- Het is bij ING niet toegestaan om binnen drie maanden na passeren van een ING Hypotheek met NHG een aanvullende lening zonder NHG aan te vragen (m.u.v. restschuldfinanciering).
- Er mag maximaal 1 hypotheek tijdens de aanvraag tegelijk voor een klant in procedure zijn. Dit geldt dus ook voor verschillende aanvragen (zoals bv een verhoging en een aankoop in 1 aanvraagprocedure).
- Er is geen maximum aan het aantal hypotheeken dat een klant bij ING kan hebben (voor zover deze binnen het acceptatiebeleid passen). Hierbij geldt dat een hypotheek bestaat uit maximaal 4 leningdelen.
- Minimale looptijd van een leningdeel is 1 jaar en de looptijd kan niet korter zijn dan de RVP.

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	2
ALGEMENE AANVRAAG PROCESREGELS	3
1 AANVRAGER.....	6
1.1 EIGENAAR EN SCHULDENAAR.....	6
1.2 PARTNER VAN EEN AANVRAGER.....	6
1.3 LEEFTIJD	6
1.4 WOON- EN VERBLIJFPLAATS	6
1.5 VERBLIJFSSTATUS	6
1.6 TOETSING BIJ BKR	7
2 INKOMEN.....	8
2.1 ALGEMEEN	8
2.2 INKOMEN UIT LOONDIENT	8
2.2.1 Vast dienstverband	9
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	9
2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	9
2.2.4 Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring	9
2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring	9
2.2.6 0-uren contract.....	10
2.2.7 Toekomstige inkomensverhoging	10
2.2.8 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensbepaling Loondienst)	10
2.2.9 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan (pilot).....	10
2.2.10 Tijdelijk dienstverband AIOS en HAIO.....	10
2.3 INKOMEN UIT ONDERNEMING	11
2.3.1 IB-Ondernemer.....	11
2.3.2 Directeur groot aandeelhouder	11
2.3.3 Startende ondernemer	11
2.4 INKOMEN UIT PENSIOEN	11
2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen.....	11
2.5 INKOMEN UIT LIJFRENT	11
2.6 INKOMEN UIT UITKERINGEN.....	12
2.7 INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE	12
2.8 BUITENLANDS INKOMEN	12
2.9 INKOMEN NIET BELAST IN BOX 1	12
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	13
3.1 ALGEMEEN	13
3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten	13
3.1.2 Studielening.....	13
3.1.3 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning	13
3.1.4 RC-directie.....	13
3.1.5 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd.....	13
3.1.6 Erfpachtcanon	14
3.1.7 Te betalen partneralimentatie	14
4 WONING	15
4.1 ALGEMEEN	15
4.2 LOCATIE WONING	15
4.3 WAARDEBEPALING WONING	15
4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning	15
4.4 TAXATIERAPPORT	16
4.5 BOUWDEPOT	17
4.6 ERFPACHT.....	17
4.6.1 Erfpacht overheid	17
4.6.2 Voortdurende erfpacht.....	17
4.6.3 Particuliere erfpacht.....	17

4.7	WONING MET BEPERKENDE VERKOOPVOORWAARDEN	18
4.8	GRONINGER AKTE.....	18
4.9	BANKGARANTIE	18
4.10	RECREATIEWONING	19
4.10.1	<i>Taxatierapport (semipermanent) verhuurd recreatiewoningen</i>	<i>19</i>
4.11	WOONBOERDERIJ.....	19
4.11.1	<i>Taxatierapport woonboerderij.....</i>	<i>19</i>
5	HYPOTHEEK.....	20
5.1	HOOGTE VAN DE HYPOTHEEK.....	20
5.2	HOGERE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING	20
5.3	LOOPTIJD VAN DE HYPOTHEEK	20
5.4	VERVOLGHYPOTHEEK WAARBIJ EERDERE HYPOTHEEK BUITEN ING.....	20
5.5	AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK	20
5.6	VERMOGEN IN ANDERE VALUTA DAN EURO	20
5.7	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK.....	21
5.7.1	<i>Hoogte van de overbruggingshypotheek</i>	<i>21</i>
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheek en aantal woningen</i>	<i>21</i>
5.8	RESTSCHULD.....	22
5.8.1	<i>Restschuld meefinancieren</i>	<i>22</i>
5.8.2	<i>Restschuld meefinancieren ter aflossing krediet.....</i>	<i>22</i>
5.8.3	<i>Potentiële restschuld</i>	<i>22</i>
6	MAXIMALE HYPOTHEEK	24
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	24
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering</i>	<i>24</i>
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	<i>24</i>
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN.....	24
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast.....</i>	<i>24</i>
6.2.2	<i>Financieringslast hypotheek.....</i>	<i>25</i>
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets</i>	<i>27</i>
6.2.4	<i>Tijdelijke inkomensarme periode</i>	<i>30</i>
6.2.5	<i>Energiezuinige woning</i>	<i>30</i>
	BIJLAGE I – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN	31
	BIJLAGE II – UITGESLOTEN WONINGTYPEN	32
	BIJLAGE III – VERPLICHTINGEN EN TOETSMOMENT OP AOW-DATUM	33
	BIJLAGE IV – BIJZONDER BELEID (INDIVIDUELE BEOORDELING)	34
	BIJZONDERE INKOMENSBRONNEN.....	35
	HUURINKOMSTEN.....	35
	<i>Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als toetsinkomen</i>	<i>35</i>
	<i>Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als toetsinkomen</i>	<i>35</i>
	INKOMEN UIT VERMOGEN.....	36
	BIJZONDERE ONDERPANDEN.....	37
	FINANCIERING BIJZONDERE ONDERPANDEN	37
	WOONHUIS MET PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE.....	37
	ONDERPAND MET DEELS ZAKELIJK KARAKTER / WOONWINKELPAND.....	37
	DEELS VERHUURDE PANDEN	37
	VERHUUR OUDER-KIND.....	38
	TWEDE WONING.....	38
	BIJLAGE V – OVERZICHT WIJZIGINGEN	39

1 Aanvrager

1.1 Eigenaar en schuldenaar

Een aanvrager moet (onverdeeld¹) eigenaar en bewoner zijn of worden van de woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd². Daarnaast moeten alle eigenaren hoofdelijk schuldenaar worden op de hele hypotheek.

1.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Alleen wanneer de partner geen eigenaar wordt van de woning én het inkomen van de partner niet noodzakelijk is, vervalt de eis om schuldenaar te worden.

1.3 Leeftijd

Een aanvrager moet minimaal 18 jaar zijn om een hypotheek aan te vragen bij ING. Daarnaast moet een aanvrager handelingsbekwaam zijn.

1.4 Woon- en verblijfplaats

Een aanvrager moet op het moment van aanvragen van een hypotheekofferte een vaste woon- en verblijfplaats hebben in Nederland, België of Duitsland. Daarnaast moet een aanvrager na het passeren van de hypotheek zijn vaste woon- en verblijfplaats in Nederland hebben.

1.5 Verblijfsstatus

Voor iedere aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft, geldt dat die in het bezit moet zijn van een geldige verblijfsvergunning.

Indien de **hoofdaanvrager** beschikt over één van onderstaande verblijfsvergunningen, dan geldt de reguliere maximale verstrekking van de marktwaarde:

- Nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland;
- Een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met [een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is](#) in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit, zoals een kennismigrant;
- Een verblijfsvergunning (type II, IV, V) voor onbepaalde tijd in Nederland;
- Een verblijfsvergunning (type EU/EER) "Duurzaam verblijf burgers van de Unie."

Let op! Indien de **hoofdaanvrager** beschikt over één van onderstaande verblijfsvergunningen, dan geldt een verstrekking van maximaal 90% van de reguliere maximale verstrekking van de marktwaarde:

- Een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een tijdelijk verblijfsdoel;
- Een verblijfsvergunning (Type Familielid EU/EER) "Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan."

Voor iedere mede-aanvrager wiens inkomen nodig is voor de financiering, geldt dat die in het bezit moet zijn van één van de hiervoor genoemde verblijfsvergunningen (zie alle bovenstaande bullets).

¹ Onverdeeld betekent dat er een evenredige verdeling van de eigenaren dient te zijn. Andere verdelingen (die bijvoorbeeld ten doel hebben om overdrachtsbelasting te besparen), worden niet geaccepteerd.

² Is niet van toepassing voor overbruggingen

1.6 Toetsing bij BKR

ING toetst een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). Het resultaat van deze toetsing wordt meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag. Wanneer de aanvrager woont in, of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Italië of Oostenrijk voert ING daarnaast een BKR Buitenland toets uit.

Wanneer uit de toetsing blijkt dat de aanvrager een lening of hypotheek heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij ING niet mogelijk, tenzij er sprake is van:

- een A-melding of 1-codering op een lening of hypotheek die al is afgelost;
- een A-melding of 1-codering op een lening of hypotheek en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld;
- een 2-codering als gevolg van een claim bij NHG voor kwijtschelding van de restschuld;
- Een RN-3 melding + PLA registratie waarbij de data dezelfde zijn en de klant een brief van NHG kan overleggen waaruit blijkt dat er sprake is van afboeking van de restschuld tegen finale kwijting.

Wanneer in het BKR een schuldregeling (SR), schuldhulp (SH) of saneringskrediet (SK) staat geregistreerd verstrekt ING geen hypotheek. Daarnaast mag de aanvrager geen achterstand groter dan één maand hebben op een kredietproduct bij ING.

2 Inkomen

2.1 Algemeen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden, kijkt ING naar de hoogte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen is het inkomen dat ING meeneemt bij de beoordeling van de hypotheek. Dit inkomen moet op een legale manier worden verkregen. In geval van loonbeslag of looncessie, neemt ING het inkomen niet mee als toetsinkomen.

ING verstrekt alleen een hypotheek aan een aanvrager die zijn inkomen ontvangt in euro's.

Hieronder is aangegeven welke bronnen van inkomen worden gebruikt om het toetsinkomen te bepalen. Daarnaast is beschreven hoe de hoogte van het toetsinkomen wordt bepaald.

Indien een werkgeversverklaring benodigd is voor het bepalen van het toetsinkomen, moet er gebruik worden gemaakt van de dan geldende vragen en antwoordmogelijkheden van het model NHG-werkgeversverklaring zoals vermeld op de NHG site.

2.2 Inkomen uit loondienst

De hoogte van het toetsinkomen bij een inkomen uit loondienst wordt vastgesteld op basis van de som van de onderstaande onderdelen:

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoeslag;
- 13e maand;
- eindejaarsuitkering;
- werkgeversbijdrage levensloop;
- onregelmatigheidstoeslag;
- overwerk;
- provisie;
- ploegentoeslag;
- flexbudget³;
- niet-bedrijfsresultaat gerelateerde bonus;
- toelage.

Voor de 13^e maand, eindejaarsuitkering, werkgeversbijdrage levensloop, flexbudget en toelagen geldt dat het moet gaan om in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen. Voor toelagen geldt een maximum van 25% van het bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld.

Voor onregelmatigheidstoeslag, overwerk, provisie, ploegentoeslag en niet-bedrijfsresultaat gerelateerde bonus wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring, meegenomen als toetsinkomen.

Wanneer op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband wordt beëindigd, zal ING dit inkomen niet meenemen bij het bepalen van het toetsinkomen. Wanneer de klant echter aantoonbaar⁴ binnen drie maanden na de datum van beëindiging van het huidige dienstverband een nieuw dienstverband heeft, neemt ING het inkomen van deze aanvrager wel mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

³ Vrij te besteden inkomensbestanddeel dat een werknemer flexibel kan inzetten binnen zijn arbeidsvoorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan: IKB-budget, flexbudget, keuzebudget. Dit budget wordt voor aanvragen zonder NHG volledig meegenomen in het toetsinkomen ongeacht de bestandsdelen.

⁴ Aantoonbaar met een door beide partijen getekende arbeidsovereenkomst.

In dat geval wordt het toetsinkomen op de volgende manier vastgesteld:

- in geval van een vast dienstverband én geen proeftijd: laagste van toekomstig inkomen en huidig inkomen;
- in overige gevallen: het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven met als maximum het toekomstig inkomen.

Als er sprake is van een 30%-regeling (op 30% van het brutosalaris hoeft geen inkomstenbelasting/premies te worden ingehouden) mag er gerekend worden met het volledige bruto jaarsalaris.

2.2.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd. Het inkomen wordt in dat geval meegenomen als toetsinkomen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De proeftijd is verstreken⁵;
- De werkgever heeft geen intentie om het dienstverband te beëindigen.

2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en de werkgever heeft een “verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd” of heeft een “Verklaring voortzetting dienstverband afgegeven voor een duur van minimaal 36 maanden”. afgegeven op de werkgeversverklaring. In dat geval wordt het inkomen meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband.

2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en de werkgever heeft geen “Verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd” afgegeven of heeft een verklaring voortzetting dienstverband afgegeven voor korter dan 36 maanden. In dat geval geldt als toetsinkomen het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven, met als maximum het inkomen in het laatste jaar. Dit toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring⁶. Uitspraken die ING niet accepteert, mogen in de berekening van het gemiddelde inkomen niet meegenomen worden.

2.2.4 Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring

Flexwerkers (uitzendkracht) bij diverse uitzendondernemingen kunnen de bestendigheid van hun inkomen aantonen door middel van een perspectiefverklaring. Een perspectiefverklaring mag alleen worden afgegeven door een uitzendonderneming die in het register van de Stichting Perspectiefverklaring staat. Het register is te raadplegen op de website van Stichting Perspectiefverklaring. Uitzendbureaus die geen eigen taxateur in dienst hebben kunnen een perspectiefverklaring aanvragen via de Externe Perspectief Taxateur. Wanneer de verklaring wordt aangeleverd, mag het inkomen van de aanvrager worden meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband. De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De werkgeversverklaring die onlosmakelijk verbonden is aan de perspectiefverklaring mag ook op datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. In alle andere gevallen mag de werkgeversverklaring niet ouder zijn dan 3 maanden.

2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring

Flexwerkers (uitzendkracht) bij uitzendondernemingen kunnen de rechtspositie van hun dienstverband aantonen door middel van de fase waarin zij zich bevinden in hun uitzendovereenkomst (Fase A, B of C of gelijkwaardig). Voor de diverse fases gelden de volgende beoordelingen:

⁵ Voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering

⁶ In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering

- Fase A en B geldt dat zij conform paragraaf 2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring worden beoordeeld;
- Fase C geldt dat zij conform paragraaf 2.2.2 Vast dienstband worden beoordeeld.

2.2.6 0-uren contract

Wanneer uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van een 0-uren contract, dan geldt – in tegenstelling tot de vorige paragrafen – dat het toetsinkomen het gemiddelde inkomen is over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven, met als maximum het inkomen in het laatste jaar.

2.2.7 Toekomstige inkomensverhoging

Als de werkgever schriftelijk verklaart dat binnen zes maanden na datum bindend aanbod het inkomen zal stijgen, mag dit gestegen inkomen meegenomen worden bij het bepalen van het toetsinkomen.

2.2.8 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensbepaling Loondienst)

Als alternatief voor bovenstaande inkomensberekeningen kan er gebruik gemaakt worden van de 'Inkomensbepaling Loondienst (IBL)-methode'. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent, gecertificeerd UWV Verzekeringsbericht en de IBL rekentooling vastgesteld.

HANDIG! (Hypotheek Aanvraag Na Digitaal Inwinnen Gegevens) is een interbancair samenwerkingsverband dat de werkgeversverklaring overbodig maakt bij het aanvragen van een hypotheek. Dit doet de IBL tooling door het toetsinkomen op een standaardwijze af te leiden van het SV-loon dat geregistreerd is bij het UWV.

De Inkomensbepaling Loondienst is toepasbaar voor alle hypotheekgevers met een actief loondienstverband

2.2.9 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan (pilot)

Flexwerkers (niet uitzendkrachten) kunnen de bestendigheid van hun inkomen aantonen door middel van de arbeidsmarktscan. De arbeidsmarktscan mag alleen worden afgegeven door www.arbeidsmarktkansen.nl. De arbeidsmarktscan is een tool die de kansen op de arbeidsmarkt berekent voor de komende 5 jaar. De kansen worden uitgedrukt in een score tussen 0 en 100. ING accepteert de arbeidsmarktscan onder de volgende voorwaarden:

- De arbeidsmarktscan score is 70 of hoger
- De klant moet aantonen dat hij minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid heeft ontvangen in de afgelopen 14 maanden d.m.v. het UWV verzekeringsbericht. Het UWV verzekeringsbericht wordt niet gebruikt om het toetsinkomen vast te stellen
- De klant moet een werkgeversverklaring en salarisspecificatie aanleveren om aan te tonen wat zijn huidige inkomen is
- Het laagste inkomen van de verdien capaciteit op de arbeidsmarktscan en de werkgeversverklaring wordt gehanteerd als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband
- De arbeidsmarktscan is niet ouder dan 6 maanden
- Als het aantal werkzame uren per week zoals vermeld op de Arbeidsmarktscan niet overeenkomt met het aantal werkzame uren op de salarisspecificatie, is het percentage vermeld op de salarisspecificatie leidend.

2.2.10 Tijdelijk dienstverband AIOS en HAIO

Wanneer er sprake is van een HAIO (Huisarts in opleiding) of een AIOS (Arts in opleiding tot specialist) dan wordt het inkomen meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband (zie paragraaf 2.2.1). Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Voor de Arts in opleiding tot specialist: Werkgeversverklaring + Opleidingsbrief;
- Voor de Huisarts in opleiding: Werkgeversverklaring opgesteld door SBOH;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

2.3 Inkomen uit onderneming

De hoogte van het inkomen uit onderneming wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde netto winst over de afgelopen drie boekjaren, met als maximum de netto winst over het laatste boekjaar. Financiële analyse van de winstcijfers (representativiteit en bestendigheid) en de balanspositie kan voor ING aanleiding zijn om het inkomen te corrigeren.

2.3.1 IB-Ondernemer

Wanneer sprake is van een eenmanszaak (ZZP-er), vennootschap onder firma of maatschap, wordt de netto winst vastgesteld op basis van het “saldo fiscale winstberekening” uit de laatste drie IB-aangiftes.

2.3.2 Directeur groot aandeelhouder

Wanneer er sprake is van een directeur groot aandeelhouder, wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op 100% van de inkomsten uit arbeid uit onderneming. Daarbij wordt beoordeeld of het inkomen dat de aanvrager toekomt, blijvend aan de onderneming kan worden onttrokken.

Het inkomen wordt bepaald aan de hand van de IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren. Als er sprake is van een meervoudige BV constructie⁷, dan is bij een 100% deelneming een geconsolideerde jaarrekening en een organogram verplicht.

2.3.3 Startende ondernemer

Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de aanvrager nog niet drie volledige boekjaren als ondernemer werkzaam is⁸. In die gevallen wordt naast de gerealiseerde cijfers ook gekeken naar de prognose van het inkomen. Voorwaarde is dat de ondernemer minimaal één volledig boekjaar als ondernemer werkzaam is. De beoordeling gebeurt op basis van de feitelijke en geprognosticeerde resultaatontwikkeling van totaal minimaal drie boekjaren. Het inkomen wordt bepaald aan de hand van de IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers, CV van de ondernemer en eventueel de IB-aangiftes van de jaren dat de aanvrager in loondienst was.

Wanneer sprake is van een startende ondernemer wordt gekeken of de aanvrager een gelijksoortig arbeidsverleden in dezelfde branche had. Dit inkomen kan meetellen bij het vaststellen van het inkomen uit onderneming.

2.4 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie, het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente. Overige inkomsten die doorlopen na de AOW-gerechtigde leeftijd worden niet meegenomen bij het bepalen van het pensioeninkomen.

2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen

ING berekent of de hypotheek ook haalbaar is op basis van het toekomstig pensioeninkomen, wanneer:

- een aanvrager binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt en/of
- een aanvrager binnen tien jaar met pensioen gaat

De hoogte van het toekomstige pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie of van mijnpensioenoverzicht.nl.

2.5 Inkomen uit lijfrente

⁷ Meer dan twee ondernemingen of deelnemingen (m.u.v. een personal holding met één werkmaatschappij)

⁸ Als startdatum wordt de datum van oprichting, zoals vastgelegd bij de Kamer van Koophandel, gebruikt

Een uitkering uit een lijfrenteproduct mag als inkomen worden meegenomen indien het een polis of bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Wanneer sprake is van een reeds uitkerende lijfrenteproduct, dan mag dit inkomen worden meegenomen wanneer de uitkering nog minimaal 10 jaar gegarandeerd is.

Wanneer sprake is van een toekomstige uitkering uit een lijfrenteproduct, dan wordt de berekening van het toetsinkomen individueel vastgesteld. Hierbij geldt het volgende:

$$\text{Lijfrente} = \text{actuele lijfrentekapitaal} \times \{1 + (\text{restant looptijd in jaren} \times 0,04)\} \times 5\%$$

De uitkering uit het lijfrenteproduct wordt opgeteld bij het reguliere inkomen. Wanneer sprake is van een fiscaal onbelast lijfrenteproduct, dan wordt het inkomen behandeld als “inkomen niet belast in Box 1” conform regulier Acceptatiebeleid.

2.6 Inkomen uit uitkeringen

ING neemt een uitkering mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van IVA uitkering, WAO/WAZ uitkering of een Wajong-uitkering en er in de toekomst geen herkeuring meer plaats vindt. Op basis van het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie, stellen wij de hoogte van het toetsinkomen vast.

2.7 Inkomen uit partneralimentatie

Wanneer een aanvrager inkomen uit partneralimentatie ontvangt, dan wordt dit meegenomen als toetsinkomen voor de resterende looptijd van de alimentatie. Kinderalimentatie wordt niet als toetsinkomen meegenomen.

2.8 Buitenlands inkomen

Als een aanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, dan wordt de financieringslast van de hypotheek vastgesteld op basis van niet fiscaal aftrekbare rente.

2.9 Inkomen niet belast in Box 1

Wanneer een inkomen conform Acceptatiebeleid mag worden meegenomen als toetsinkomen en dit inkomen is niet belast in Box 1, dan mag dit netto inkomen van de klant 1,5x worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager.

3 Financiële verplichtingen

3.1 Algemeen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden, kijkt ING naar de hoogte van de financiële verplichtingen van de aanvrager. Hieronder beschrijven we met welke verplichtingen ING rekening houdt en geven we per type verplichting aan hoe de lasten worden vastgesteld.

Wanneer de aanvrager uiterlijk bij het ingaan van de hypotheek een krediet of lening heeft afgelost, worden de lasten niet meegenomen.

3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten

ING toetst de aanvragers van een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). De jaarlasten van een BKR positief geregistreerd krediet worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Voor alle positief geregistreerde consumptieve kredieten bij BKR geldt dat de jaarlasten worden vastgesteld op basis van 24% van het oorspronkelijke kredietbedrag zoals blijkt uit de BKR toetsing. Hierop zijn 3 uitzonderingen:

- AK-registratie (aflopend krediet): werkelijke lasten. Hieronder wordt verstaan de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom.
- HO-registratie een hypotheek met een ander onderpand dan de eigen woning): zie paragraaf 6.2.2.4 “Financieringslasten andere hypotheek”
- ZK-registratie: deze mag buiten beschouwing worden gelaten indien deze is opgenomen in de jaarcijfers.

3.1.2 Studielening

Wanneer de aanvrager een studielening heeft, worden de jaarlasten hiervan vastgesteld op basis van 7,8% van de oorspronkelijke studielening, tenzij de studielening is aangegaan op grond van de Wet Studievoorschot (de aanvrager is een studie gestart vanaf 1 september 2015). In dat geval worden de jaarlasten van de studielening vastgesteld op basis van 4,2% van de oorspronkelijke studielening.

Als de aanvrager een extra aflossing heeft gedaan op basis waarvan de DUO een nieuwe annuïteit heeft vastgesteld, dan mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke studielening minus het bedrag van de extra aflossing. De berekende studielasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.3 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning

Bij leningen zonder hypothecaire inschrijving die zijn verstrekt met als doel de financiering van eigen woning, wordt de financieringslast vastgesteld conform de uitgangspunten van paragraaf 6.2.2.4 “Financieringslasten andere hypotheek” van het ING Hypotheken Acceptatiebeleid. Hieronder vallen bijvoorbeeld leningen bij familie, eigen BV, werkgever.

3.1.4 RC-directie

Wanneer uit de jaarstukken blijkt dat de aanvrager een RC-directie heeft bij de eigen BV of de BV waarvan hij indirect eigenaar is, dan worden de financieringslasten vastgesteld en meegenomen in de beoordeling. De lasten worden meegenomen tegen de werkelijke lasten met een minimum van 6% op jaarbasis van de overeengekomen limiet. Een RC-directie van minder dan € 17.500 mag buiten beschouwing worden gelaten.

3.1.5 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

Wanneer de aanvrager een krediet heeft dat niet in het BKR staat vermeld, dan worden de jaarlasten van dit krediet ook vastgesteld op basis van 24% van het overeengekomen kredietbedrag. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Hier is één uitzondering op:

- Betreft het een aflopend krediet waarbij de rente en de looptijd niet gewijzigd kunnen worden gedurende de looptijd, dan mag er getoetst worden met de werkelijke lasten. Hieronder wordt verstaan de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom.

3.1.6 Erfpachtcanon

Wanneer de aanvrager een periodieke erfpachtcanon moet betalen omdat de woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht, wordt de jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.7 Te betalen partneralimentatie

Wanneer de aanvrager partneralimentatie moet betalen aan een ex-partner, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager. Kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.

4 Woning

4.1 Algemeen

Het is bij ING mogelijk om een hypotheek af te sluiten op een woning die bedoeld is voor eigen bewoning. Hieronder beschrijven we de voorwaarden die ING stelt aan de woning waarop een hypotheek kan worden verstrekt. Het bruto vloer oppervlakte dient meer dan 25 vierkante meter te zijn.

4.2 Locatie woning

ING verstrekt alleen hypotheeklen op woningen in Nederland.

4.3 Waardebepaling woning

De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de waarde van de woning. We noemen deze waarde de marktwaarde. De marktwaarde wordt op basis van onderstaande tabel bepaald.

Situatie (niet NHG)	Koop/ Aanneemsom	ING Calcasa Desktoptaxatie	Taxatierapport
Aankoop woning bestaande bouw	Nee	Ja, mits hypotheek $\leq 90\%$ ING Calcasa Desktoptaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)
Aankoop nieuwbouw woning	Ja, alleen bij projectmatige nieuwbouw	Nee	Bij niet projectmatig nieuwbouw woning
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Nee	Ja, mits hypotheek $\leq 90\%$ ING Calcasa Desktoptaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)

Bij een hypotheekbedrag vanaf 1 miljoen euro of een recreatiewoning (paragraaf 4.10) is een taxatierapport (dus geen Desktoptaxatie) altijd verplicht.

4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning

4.3.1.1 Waardebepaling bij projectmatige nieuwbouw

Wanneer de woning projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde vastgesteld op de koop-/aanneemsom vermeerderd met bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen. Bij dit bedrag wordt de rente tijdens de bouw opgeteld. Hiervoor geldt een maximum van 4% van de som van de koop-/aanneemsom, bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

4.3.1.2 Waardebepaling bij niet projectmatige nieuwbouw

Wanneer de woning niet projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van een nieuwbouw-taxatierapport. Dit rapport moet op basis van bouwtekeningen, bestek en de omgevingsvergunning worden opgesteld.

Om te kunnen vaststellen dat op de bouwgrond een woning mag worden gebouwd, moet een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig zijn. Wanneer deze omgevingsvergunning nog niet is afgegeven voordat de hypotheek ingaat, mag deze na ingangsdatum van de hypotheek worden ingestuurd als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De bouwgrond heeft een woonbestemming;
- De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.

In dat geval zal tot het moment van aanleveren van de onherroepelijke vergunning alleen het aankoopbedrag van de grond worden uitbetaald.

4.4 Taxatierapport

Een taxatierapport moet zijn opgesteld conform het model “Taxatierapport woonruimte, versie juli 2021”. De waardepeildatum van het rapport mag op datum uitbrengen bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden. Daarnaast moet het rapport zijn gevalideerd door NWWI.

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de financiering van de woning.

De taxateur moet plaatselijk bekend zijn met het gebied waar de woning is gelegen. ING sluit aan op de “Regeling Werkgebied Taxateur” zoals geaccordeerd door NRVT:

Ligging woning	Hemelsbrede afstand tussen woning en vestigingsadres taxateur
Gemeente Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of Utrecht	Maximaal 10 km
Provincies Groningen, Friesland of Zeeland	Maximaal 30 km
Op één van de Waddeneilanden	Maximaal 30 km
Elders	Maximaal 20 km

Een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd als in het taxatierapport is aangegeven dat:

- de taxateur een bouwkundig rapport aanraadt;
- de kosten van ‘direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud’ meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde zijn.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt conform het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

ING heeft het recht om een contrataxatie uit te voeren.

4.5 Bouwdepot

Wanneer een hypotheek voor een nieuwbouw woning of voor een verbouwing wordt aangevraagd, zal ING een bouwdepot aanhouden bij de hypotheek. Een klant kan het geld uit het bouwdepot uitbetalen door het insturen van bouwnota's. Alleen over het opgenomen bedrag uit het bouwdepot is de klant rente verschuldigd.

De hoogte van het bouwdepot is gelijk aan het verbouwingsbedrag. In geval van nieuwbouw zal het hele hypotheekbedrag in bouwdepot worden gehouden.

Als uit het taxatierapport blijkt dat zonder de waardestijging de hypotheek in dezelfde risicoklasse kan worden verstrekt, dan wordt er geen bouwdepot aangemaakt.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- Voor aanvragen zonder NHG hanteert ING een minimaal bouwdepot van € 15.000. Bij een verbouwing kleiner dan € 15.000 wordt het bedrag uitbetaald;
- Voor aanvragen met NHG hanteert ING geen minimaal bouwdepot;
- De looptijd van het bouwdepot is twee jaar. Wanneer de verbouwing na twee jaar niet is afgerond, kan de looptijd eenmalig met een jaar worden verlengd.
- Wanneer de verbouwing deels uit eigen geld wordt betaald, dan zal eerst het eigen geld moeten worden gebruikt, voordat een betaling uit bouwdepot kan worden gedaan.

4.6 Erfpacht

De looptijd van de hypotheek is maximaal gelijk aan de resterende duur van het erfpachtcontract. Wanneer de erfpacht onvoorwaardelijk wordt verlengd, mag worden uitgegaan van de nieuwe einddatum van het erfpachtcontract.

4.6.1 Erfpacht overheid

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, wanneer het erfpacht is uitgegeven door overheidsinstanties⁹.

4.6.2 Voortdurende erfpacht

Wanneer sprake is van voortdurende erfpacht, dan is grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven en is het erfpachtrecht in tijdvakken verdeeld. Het aflopen van een tijdvak binnen de erfpachtovereenkomst is niet belemmerend voor de maximale looptijd van de hypotheek.

4.6.3 Particuliere erfpacht

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in particuliere erfpacht onder bepaalde voorwaarden. Hierbij maken we onderscheid op basis van de datum waarop de erfpacht is uitgegeven.

4.6.3.1 Particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 juli 2014

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 juli 2014 alleen toe wanneer een Notariële Opinie met oordeel "groen" kan worden aangetoond. Deze Opinie moet zijn afgegeven door een notaris die is aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Een Notariële Opinie moet opgesteld zijn volgens de richtlijnen van de KNB.

⁹ Landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschap

4.6.3.2 Particuliere erfpacht uitgegeven na 1 juli 2014

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven na 1 juli 2014 alleen toe wanneer het erfpacht is uitgegeven voor onbepaalde tijd en de erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het model erfpachtvoorwaarden van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Wanneer de canon niet eenmalig is en niet volledig wordt afgekocht, geldt daarnaast:

- De looptijd van de hypotheek is maximaal gelijk aan de periode dat de canon vast staat (m.u.v. indexering van de canon);
- De eerstvolgende herzieningsdatum ligt niet binnen tien jaar.

4.6.3.3 Particuliere erfpacht i.c.m. Overbruggingsfinanciering

Een overbruggingsfinanciering op een onderpand met particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 juli 2014 is alleen mogelijk als de Notariële Opinie een “groene” uitkomst heeft of als de woning op aanvraagdatum onvoorwaardelijk verkocht is. Indien de woning onvoorwaardelijk verkocht is, hoeft de Notariële Opinie niet aangetoond te worden.

4.7 Woning met beperkende verkoopvoorwaarden

ING financiert geen woningen met beperkende verkoopvoorwaarden die de waarde bij gedwongen verkoop door ING beïnvloeden, zoals : Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), Koopgarant of een variant hierop (bijv. Koopcomfort en Te Woon). Dit geldt zowel voor financieringen met als zonder NHG.

Wanneer er sprake is van een verhoging ter aanwending van de eigen woning van een bestaande hypotheek bij ING of een overbrugging op een woning met beperkende verkoopvoorwaarden dan is dit geen belemmering. Ook de Notariële Opinie hoeft in deze specifieke situaties niet aangetoond te worden. Indien er sprake is van een verhoging van een bestaande hypotheek bij ING in combinatie met Koopgarant is altijd schriftelijke toestemming nodig van de woningcoöperatie nodig.

Als er sprake is van een Overbruggingshypotheek op een onderpand met Koopgarant, dan dient ING de terugkoopovereenkomst te ontvangen.

4.8 Groninger Akte

ING accepteert woningen die passeren met een Groninger Akte¹⁰. Wanneer er ontbindende en/of opschortende voorwaarden verbonden zijn aan de koop (ook indien “Groninger Akte” niet expliciet genoemd wordt), moeten deze voor passeren van de hypotheekakte verlopen zijn. Voor passeren dient de koop onherroepelijk te zijn. De controle dat ontbindende en/of opschortende voorwaarden zijn uitgewerkt, ligt bij de notaris.

4.9 Bankgarantie

Alleen wanneer een hypotheek bij ING is aangevraagd voor de aankoop van een woning, kan de aanvrager een bankgarantie aanvragen bij ING. De bankgarantie kan door ING worden afgegeven wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Identificatie van de aanvrager(s) heeft plaatsgevonden;
- De contragarantie is door de aanvrager(s) correct ingevuld en ondertekend;
- De hypotheekofferte is door de aanvrager(s) ondertekend;
- Er is een ING betaalrekening op naam van de aanvrager(s);

¹⁰ De woning wordt geleverd aan de koper zonder betaling van de koopprijs. In de akte van levering wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen om de koopprijs voor een bepaalde datum te betalen. Wanneer de koper deze koopprijs niet voor deze datum betaalt, wordt de koop ontbonden en wordt de verkoper weer eigenaar van de woning.

- De koopovereenkomst is door bij beide partijen getekend.

De hoogte van de bankgarantie wordt vastgesteld op basis van de koopovereenkomst. Hierbij geldt een maximum percentage van 10% van de koopsom van de woning. Wanneer sprake is van een nieuwbouwwoning is de hoogte van de bankgarantie maximaal 10% van de koopsom van de grond.

4.10 Recreatiewoning

Onder een recreatiewoning wordt een woonhuis of appartement verstaan waarbij in het taxatierapport het onderpand als bestemming recreatie heeft. Financiering van een recreatiewoning is mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- In tegenstelling tot paragraaf 6.1 is de maximaal toegestane hypotheek 75% van de marktwaarde van de woning;
- In geval van structurele verhuur is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Er is sprake van een duurzame constructie in de vorm van baksteen, beton en/of houtskeletbouw. Bij houtskeletbouw dient er sprake te zijn van nieuwbouw of “Bouwkundige toestand van de hele woning” conform taxatie een classificatie “goed” heeft;
- Er is sprake van een registergoed met volwaardige fundering;
- Er is sprake van eigen grond of directe erfpacht;
- Tijdelijke verhuur is toegestaan, maar huurinkomsten mogen niet worden meegenomen als acceptatie-inkomen;
- Er geldt een verplichte annuïtaire of lineaire aflossing;
- De financieringslasten worden vastgesteld conform “niet fiscaal aftrekbare rente”;
- De maximale looptijd van de hypotheek is 25 jaar.

4.10.1 Taxatierapport (semipermanent) verhuurd recreatiewoningen

Alleen voor recreatiewoningen die (semipermanent) verhuurd worden voldoet een ongevalideerd taxatierapport.

4.11 Woonboerderij

Onder een woonboerderij wordt een woonhuis verstaan dat een voormalige agrarische bedrijfs- of dienstwoning is geweest. Financiering van een woonboerderij is mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Er is sprake van een bestemming “Wonen” óf;
- Er is sprake van een verzoek tot bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ en het bevoegd gezag heeft schriftelijk kenbaar gemaakt hieraan mee te willen werken óf;
- Er is sprake van een (voorheen) agrarische woning die nu, na beëindiging van de agrarische activiteiten, als ‘burgerwoning’ wordt gebruikt. De bestemming is al gewijzigd naar een agrarische bestemming met functieaanduiding ‘plattelandswoning’

4.11.1 Taxatierapport woonboerderij

Indien de woning een woonboerderij is en voldoet aan één van de voorwaarden uit paragraaf 4.11 dan voldoet een ongevalideerd taxatierapport.

5 Hypotheek

5.1 Hoogte van de hypotheek

Bij ING geldt er geen maximaal of minimaal hypotheekbedrag.

5.2 Hogere hypothecaire inschrijving

Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.

Wanneer een aanvrager gebruik wil maken van de ruimte binnen de hogere inschrijving, dan toetst ING dit verzoek aan het op dat moment geldende ING Acceptatiebeleid Hypotheken en de op dat moment geldende productvoorwaarden.

5.3 Looptijd van de hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar. In geval van een restschuldfinanciering geldt een maximale looptijd van 15 jaar.

De looptijd van een vermogensopbouwproduct mag niet langer zijn dan de looptijd van het gekoppelde leningdeel.

5.4 Vervolghypotheek waarbij eerdere hypotheek buiten ING

ING verstrekt geen hypotheken achter hypotheken van andere kredietverstrekkers. Enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

5.5 Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

5.6 Vermogen in andere valuta dan euro

ING verstrekt geen hypotheken aan aanvragers die hun vermogen, bedoeld voor de aflossing van de hypotheek, aanhouden in een andere valuta dan de euro.

5.7 Overbruggingshypotheek

Het is mogelijk om een overbruggingshypotheek aan te vragen wanneer de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning wordt afgesloten bij ING. ING vestigt in dat geval een hypotheekrecht op zowel de te verkopen als de aan te kopen woning. De hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning moet minimaal € 10.000 zijn. De overbruggingshypotheek mag alleen gebruikt worden om daarmee de (verwachte) overwaarde van de (nog niet) verkochte woning te gebruiken ten behoeve van de financieringsconstructie van de nieuwe woning.

Een overbruggingshypotheek op een recreatiewoning is alleen mogelijk indien deze woning onvoorwaardelijk is verkocht.

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ¹¹	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹² -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product.
Nee	95%* van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product.

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde of de overeengekomen verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

*Indien er gebruik wordt gemaakt van een ING Calcasa Desktoptaxatie geldt er een maximale overbruggingspercentage van 90% van de marktwaarde.

Wanneer aan de hypotheek op de te verkopen woning een opbouwproduct verpand is, dan mag het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek worden verhoogd met 80% van de waarde van de verpande beleggingen en/of verpand spaarsaldo. Dit geldt voor zowel aan ING als aan extern verpande opbouwproducten. Voorwaarde is dat het opbouwproduct beëindigd wordt en niet wordt ingebracht middels Fiscaal Geruisloos Inbrengen (FGI) in de nieuwe hypotheek.

Er geldt geen minimum bedrag voor een overbruggingshypotheek.

5.7.2 Aantal overbruggingshypotheeken en aantal woningen

Per hypotheekaanvraag kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd. Daarnaast kan een overbruggingshypotheek op maximaal één te verkopen woning worden afgesloten.

¹¹ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹² Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst¹³ van een woning lager is dan de hypotheek op deze woning ontstaat er een restschuld. De restschuld moet als volgt berekend worden:

Verpand opbouwproduct?	Restschuldberekening
Ja	Netto verkoopopbrengst -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product.
Nee	Netto verkoopopbrengst -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet.

Een restschuld kan bij ING worden meefinancierd naast de hypotheek die wordt gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning. ING maakt daarbij geen onderscheid bij welke hypotheekverstrekker de restschuld is ontstaan.

5.8.1 Restschuld meefinancieren

ING financiert alleen een restschuld die korter dan één jaar voor aanvraagdatum van de nieuwe hypotheek is ontstaan¹⁴. Voor het financieren van de restschuld gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd van een restschuldfinanciering is vijftien jaar;
- De restschuldfinanciering moet verplicht annuïtair of lineair worden afgelost;
- De restschuld is ontstaan op de huidige of voormalige woning van de aanvrager;
- De restschuldfinanciering moet worden ondergebracht in een apart leningdeel;

Voor de toetscriteria van een restschuldfinanciering verwijzen we naar hoofdstuk 6 van dit document. Wanneer een aanvrager een restschuld verwacht, maar de woning nog niet onvoorwaardelijk is verkocht, dan kan nog geen restschuldfinanciering worden aangevraagd. Wel kan de aanvrager voor financiering van zijn nieuwe woning kiezen voor een hypotheek met een hogere hypothecaire inschrijving. Op moment dat de restschuld daadwerkelijk is gerealiseerd, kan een aanvraag worden gedaan voor een onderhandse verhoging om deze restschuld te financieren.

5.8.2 Restschuld meefinancieren ter aflossing krediet

Ook wanneer de aanvrager voor de restschuld in eerste instantie een krediet heeft afgesloten, is een restschuldfinanciering, ter aflossing van dit krediet, mogelijk. Wanneer de restschuld in eerste instantie uit eigen middelen is gefinancierd, is het niet mogelijk om op een later moment hiervoor een restschuldfinanciering aan te vragen.

Wanneer de restschuld na 1 januari 2018 is ontstaan¹⁵, wordt de financieringslast van deze restschuld vastgesteld conform paragraaf 6.2.2.3 "Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente".

5.8.3 Potentiële restschuld

Wanneer een aanvrager al een woning in zijn bezit heeft, houdt ING rekening met een (potentiële) restschuld. Dit doen we om te voorkomen dat een aanvrager in de toekomst geconfronteerd wordt met een restschuld die niet kan worden betaald of gefinancierd.

¹³ Verkoopprijs van de woning -/- verkoopkosten

¹⁴ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

¹⁵ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

De potentiële restschuld wordt op de volgende manier berekend:

Huidige woning verkocht? ¹⁶	Potentiële restschuld
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁷ -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product
Nee	90% van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product

De marktwaarde van de te verkopen woning, voor het bepalen van de potentiële restschuld, wordt bepaald op basis van:

- De getaxeerde marktwaarde;
- De WOZ-waarde;
- De ING Calcasa Desktoptaxatie;
- De verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

ING toetst vervolgens of aan één van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er is geen sprake van een potentiële restschuld;
- De potentiële restschuld kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat;
- De potentiële restschuld kan met een restschuldfinanciering bij ING worden gefinancierd op moment dat deze ontstaat¹⁸.

¹⁶ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹⁷ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁸ Gebaseerd op de uitgangspunten t.t.v. de financieringsaanvraag

6 Maximale hypotheek

6.1 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning. Alleen voor de uitzonderingen beschreven in deze paragraaf is een afwijking mogelijk.

6.1.1 Uitzondering restschuldfinanciering

Een restschuld mag bij ING worden meegefinancierd naast de hypotheek die bedoeld is voor de aankoop van een nieuwe woning. In dat geval is de maximaal toegestane hypotheek 115% van de marktwaarde van de woning.

6.1.2 Uitzondering oversluiten

Wanneer een hypotheek wordt gebruikt voor de herfinanciering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is, dan is de maximaal toegestane hypotheek van 115% van de marktwaarde van de woning. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de som van:
 - De aflossing van de bestaande hypotheek;
 - De kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek;
 - De kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek;
- De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de over te sluiten hypotheek.

6.2 Maximale hypotheek t.o.v. inkomen

Om te bepalen of er sprake is van een verantwoorde hypotheek ten opzichte van het inkomen van de aanvrager(s), vergelijkt ING de financieringslast van de hypotheek met de maximaal toegestane woonlast. De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane woonlast.

6.2.1 Maximaal toegestane woonlast

De maximaal toegestane woonlast is het jaarlijkse bedrag dat een aanvrager maximaal mag besteden aan de financiering van zijn woning. Dit bedrag wordt berekend door het toetsinkomen¹⁹ te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Wanneer er sprake is van meerdere aanvragers, dan worden de toetsinkomens van alle aanvragers bij elkaar opgeteld.

De verplichtingen moeten vervolgens hierop in mindering gebracht.

6.2.1.1 Financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van de gewogen gemiddelde toetsrente en het toetsinkomen van de aanvrager(s).

ING gebruikt de financieringslastpercentages die jaarlijks door het [NIBUD](#) worden vastgesteld en die zijn gepubliceerd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, gelden de financieringslastpercentages voor niet fiscaal aftrekbare rente.

¹⁹ Inkomensbestanddelen minus de te betalen partneralimentatie – zie hoofdstuk 2

6.2.1.1.1 Gewogen gemiddelde toetsrente

Bij het bepalen van het financieringslastpercentage gebruikt ING een gewogen gemiddelde toetsrente. Deze wordt bepaald door de toetsrente van de leningdelen te middelen op basis van de (restant) hoofdsom en de (restant) looptijd van de verschillende leningdelen.

$$(K1 \times L1 \times R1) + (K2 \times L2 \times R2) + \dots + (Kn \times Ln \times Rn)$$

$$(K1 \times L1) + (K2 \times L2) + \dots + (Kn \times Ln)$$

K = (restant) hoofdsom van het leningdeel

L = (restant) looptijd van het leningdeel in maanden

R = toetsrente van het leningdeel (zie 6.2.2.1)

De gewogen gemiddelde toetsrente wordt afgerond op drie decimalen via standaard afronding.

6.2.1.1.2 Inkomen voor bepalen financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt vastgesteld op basis van het toetsinkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er sprake is van meer dan één aanvrager met inkomen, wordt – voor het bepalen van het correcte financieringslastpercentage – dit inkomen verhoogd met 90% van het lagere²⁰ toetsinkomen. Indien één aanvrager met inkomen de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere aanvrager niet, wordt voor de vaststelling van het financieringspercentage, de tabel gehanteerd die van toepassing is op de consument met het hoogste toetsinkomen.

6.2.1.1.3 Verruiming financieringslastpercentage voor alleenstaanden

Wanneer de aanvrager van de hypotheek alleenstaand is en het acceptatie-inkomen hoger is dan 21.500 euro en lager is dan 31.000 euro, dan mag het financieringslastpercentage worden verhoogd met maximaal drie procentpunten. Het financieringslastpercentage is in dat geval gemaximeerd op het financieringslastpercentage behorende bij een acceptatie-inkomen van 31.000 euro.

6.2.1.2 Verplichtingen

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 worden de volgende verplichtingen in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast:

- De lasten van BKR-geregistreerde kredieten;
- De lasten van een studieschuld;
- De lasten van andere kredieten die niet bij BKR staan geregistreerd;
- De erfpachtcanon.

In bijlage III is een overzicht opgenomen wanneer welke verplichting op het toetsmoment op AOW-datum moet worden meegenomen als deze verplichting voor AOW datum afloopt.

6.2.2 Financieringslast hypotheek

De financieringslast van de hypotheek wordt, ongeacht de hypotheekvorm, bepaald op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij het bepalen van de financieringslast wordt rekening gehouden met de toetsrente en de looptijd van het leningdeel.

²⁰ Bij meer dan twee inkomens wordt hierbij uitgegaan van het op één na hoogste inkomen

6.2.2.1 Toetsrente bij bepalen financieringslast

De toetsrente is de rente waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de financieringslast van de hypotheek. De toetsrente wordt op de volgende manier bepaald:

(Restant) rentevaste periode	Bepaling toetsrente leningdeel
>= 120 maanden	Toetsrente = offerterente ²¹ van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: • offerterente²² van het leningdeel • de AFM Toetsrente²³ Echter, wanneer een leningdeel aan het eind van de rentevaste periode gegarandeerd is afgelost, wordt de toetsrente van het leningsdeel vastgesteld op basis van de offerterente van het leningdeel

6.2.2.2 Looptijd bij het bepalen financieringslast

Wanneer de looptijd van de hypotheek korter is dan 30 jaar, dan worden bij het bepalen van de financieringslast de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Annuïtaire en Lineaire leningdelen worden getoetst op basis van de restant hoofdsom en de restant looptijd van het leningdeel;
- Leningdelen met een andere productvorm worden getoetst op basis van de restant hoofdsom en de oorspronkelijk overeengekomen looptijd van het leningdeel (met een maximum van 30 jaar).

6.2.2.3 Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente

Voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is in Box 1, wordt de financieringslast berekend op basis van de volgende formule:

$$(\text{Ann} \times K) \times F / \text{FN}$$

Ann = annuïteitenfactor (= 1: $\frac{1}{1 - \frac{1}{(1 + r)^n}}$) met een betaling maandelijks achteraf

K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

F = financieringslastpercentage voor fiscaal aftrekbare rente

FN = financieringslastpercentage voor niet fiscaal aftrekbare rente

De berekende jaarlijkse financieringslast van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. De maximale hypotheek wordt vervolgens berekend op basis van de resterende toegestane woonlast, vermeerderd met de hoofdsom van het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

6.2.2.4 Financieringslasten andere hypotheek

Wanneer de aanvrager naast de aangevraagde hypotheek nog andere hypotheek heeft lopen (bijvoorbeeld op andere onderpanden die de aanvrager in bezit heeft), dan wordt de financieringslast hiervan vastgesteld conform de uitgangspunten van paragraaf 6.2.2. Voor de toetsrente wordt hierbij uitgegaan van paragraaf 6.2.2.1. Indien de rente en/of (restant) rentevaste periode niet uit de hypotheekstukken blijkt, wordt ook uitgegaan van de AFM-toetsrente. Deze financieringslasten worden vervolgens opgeteld bij de financieringslast van de aangevraagde hypotheek.

²¹ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²² Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²³ De AFM-toetsrente wordt eens per kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten

6.2.3 Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets

Alleen in de volgende gevallen mag een niet annuïtaire toets worden uitgevoerd:

- Oversluiten van de hypotheek
- Restschuldfinanciering
- Dubbele woonlasten
- Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- Pensioeninkomen

Bij een niet annuïtaire toets worden de financieringslasten van de hypotheek vastgesteld op de som van:

- De rentelasten van de leningdelen op basis van de toetsrente;
- Periodieke aflossingen;
- Premies of inleggen voor kapitaalopbouw.

6.2.3.1 Uitzondering toetsing oversluiten

Wanneer er sprake is van een herfinanciering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is, dan mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing;
- De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de over te sluiten hypotheek.

6.2.3.2 Uitzondering toetsing restschuldfinanciering

Wanneer er sprake is van een restschuldfinanciering en de financieringslasten zijn hoger dan de maximaal toegestane woonlast, dan accepteert ING de financiering als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De financieringslasten van de hypotheek bestemd voor de aankoop van de nieuwe woning, berekend op basis van een annuïtaire toetsing, zijn niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;
- De totale financieringslasten (inclusief restschuldfinanciering), berekend op basis van een niet-annuïtaire toetsing, zijn niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;

6.2.3.3 Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten

Wanneer een nieuwe hypotheek passeert voordat de levering van de te verkopen woning heeft plaatsgevonden, heeft de aanvrager tijdelijk dubbele woonlasten. In veel gevallen zal het totaal van de financieringslasten hoger zijn dan de maximaal toegestane woonlast.

ING staat toe dat in die gevallen de financieringslasten van de te verkopen woning (bestaande hypotheek en eventuele overbrugging) op de volgende wijze in de toetsing worden meegenomen:

Berekende lasten = Werkelijke maandlasten* x 12 maanden** x 60% ***

* Bestaande hypotheek én eventuele overbrugging

** Wanneer woning reeds is verkocht mag worden uitgegaan van het aantal maanden tot passeerdatum

*** Wanneer sprake is van een Box 3 financiering moet worden uitgegaan van 100%

Om aan te tonen dat de dubbele lasten betaalbaar zijn, moet worden voldaan aan (minimaal) één van de volgende uitgangspunten:

- De totale werkelijke hypotheeklasten (bestaande, nieuwe en overbruggings-hypotheeklasten met werkelijke rente en werkelijke aflossingsvorm) zijn lager dan de maximaal toegestane financieringslast;

- De berekende lasten van de te verkopen woning kunnen worden betaald uit eigen middelen (na aankoop eigen woning);
- De berekende lasten van de te verkopen woning kunnen uit de overwaarde op de te verkopen woning worden betaald (let op: bij het gebruik van de overwaarde voor betaling van de lasten wordt tijdelijk een Box 3 lening gecreëerd).

6.2.3.4 Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Wanneer er sprake is van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, dan mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten, verhoging in verband met uitkoop ex-partner uit woning en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing;
- De huidige hypotheek loopt bij ING.
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

6.2.3.5 Uitzondering toetsing pensioeninkomen

Wanneer op het moment van aanvragen het volledige toetsinkomen bestaat uit pensioeninkomen, dan mogen bij het bepalen van de maximale hypotheek de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Het pensioeninkomen moet gedurende de looptijd stabiel zijn en niet dalen;
- Als de AOW-gerechtigde leeftijd is bereikt, mag het inkomen uit AOW worden meegenomen;
- De rentevaste periode is (op moment van aanvraag van de hypotheek) minimaal 10 jaar;
- De maximaal toegestane hypotheek is 75% van de marktwaaarde van de woning;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

6.2.3.6 Uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen

Bij het bepalen van de maximale hypotheek op de AOW-gerechtigde leeftijd mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets, indien de aanvrager(s), wiens inkomen benodigd is als toetsinkomen, binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt.²⁴ Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Op basis van het huidige inkomen is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;
- De maximaal toegestane woonlast op de AOW-gerechtigde leeftijd wordt berekend op basis van het toekomstig pensioeninkomen; Bij het aangaan van de hypotheek moet op de AOW-gerechtigde leeftijd de resterende rentevaste periode nog minimaal 10 jaar zijn, dat betekent;
 - Bij aanvang minimaal 12 jaar rentevast indien de leeftijd van de jongste aanvrager twee jaar of korter voor de AOW-gerechtigde leeftijd is;
 - Bij aanvang minimaal 15 jaar rentevast indien de leeftijd van de jongste aanvrager vijf jaar of korter voor de AOW-gerechtigde leeftijd is;
 - In alle overige gevallen dient de rentevaste periode bij aanvang minimaal 20 jaar te zijn;
- De maximaal toegestane hypotheek op de AOW-gerechtigde leeftijd is 75% van de marktwaaarde van de woning. Het toetsmoment hiervoor ligt op het moment van aanvragen van de hypotheek. Als op het toetsmoment boven de 75% van de marktwaaarde gefinancierd wordt, dient dit meerdere in een apart leningdeel annuïtair afgelost te zijn voor de AOW-gerechtigde leeftijd;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

²⁴ Indien het inkomen van beide aanvragers benodigd is als toetsinkomen dan geldt deze regel vanaf het moment dat de oudste aanvrager de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt.

6.2.4 Tijdelijke inkomensarme periode

Wanneer de annuïtaire financieringslast van de hypotheek op aanvraagdatum - gedurende een periode van maximaal vier jaar - hoger is dan de maximaal toegestane woonlast, dan is een hypotheek mogelijk bij ING als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De klant kan het verschil tussen de annuïtaire financieringslast en de maximaal toegestane woonlast gedurende deze inkomensarme periode opvangen met aantoonbaar vrij vermogen (onder vrij vermogen verstaan we onder meer ook de overwaarde van de eigen woning die vrijkomt uit verkoop van de eigen woning of door het belenen van de overwaarde). Dit deel van de overwaarde mag dan **niet** aangewend zijn voor een Overbruggingshypotheek. De oude woning dient onvoorwaardelijk verkocht te zijn. Na het moment van koop van de nieuwe woning en verkoop van de huidige woning dient er voldoende vrij liquide vermogen (uit de overwaarde) beschikbaar te zijn. (let op: door het gebruik van de overwaarde wordt een Box 3 lening gecreëerd);
- Na afloop van deze inkomensarme periode ontvangt de klant pensioeninkomen;
- Na afloop van deze inkomensarme periode is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;
- De maximale toegestane hypotheek is 80% van de marktwaarde van de woning;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING klant:

- Saldo spaar/beleggersrekening(en);
- print via internetbankieren of rekeningafschrift;
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar;
- Indien er sprake is van ander vrij vermogen dan liquide middelen, moet dit aangetoond worden.

6.2.5 Energiezuinige woning

Wanneer er sprake is van een energiezuinige woning zijn er ruimere financieringsmogelijkheden bij ING wanneer het de aankoop van een woning betreft en het gezamenlijke toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste € 33.000 is:

- Voor de aankoop van een woning met tenminste een geldig energielabel A++, afgegeven voor 1 januari 2015 mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel (ten minste A+++) afgegeven na 1 januari 2021, mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van 0 of lager mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een NulopdeMeter-woning mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten. Voor deze woning moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar.

Bijlage I – Inkomen niet zijnde toetsinkomen

De volgende inkomens(bestanddelen) worden door ING niet meegenomen als toetsinkomen:

- Inkomen uit uitkeringen anders dan AOW, IVA, WAO/WAZ en Wajong;
- Persoonsgebonden budget;
- Onkostenvergoedingen.

Deze opsomming is niet limitatief. Doel is om aan te geven welke inkomens(bestanddelen) in ieder geval niet meetellen bij het bepalen van het toetsinkomen.

Bijlage II – Uitgesloten woningtypen

Op de volgende woningtypen kan bij ING geen hypotheek worden afgesloten:

- Woonwagens
- (Sta)caravans
- Woningen in huurkoop
- Kluswoningen²⁵
- Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO²⁶ tot stand komen
- Bedrijfspanden²⁷
- Bedrijfswoningen²⁸
- Agrarische panden
- Onbebouwde grond
- Woningen waarbij sprake is van timesharing
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

Deze opsomming is niet limitatief. Doel is om aan te geven op welke woningtypen in ieder geval geen hypotheek kan worden afgesloten.

Wanneer een bestaande ING klant al een hypotheek heeft bij ING op één van onderstaande onderpanden, dan is een vervolghypotheek op hetzelfde onderpand wel mogelijk:

- Woonarken en woonschepen (watervilla)

²⁵ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

²⁶ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

²⁷ Een bedrijfspand is een gebouw waarin enkel bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend

²⁸ Een bedrijfswoning heeft een functionele binding met een bedrijf, waar deze woning bij hoort en waar geen derden mogen wonen

Bijlage III – Verplichtingen en toetsmoment op AOW-datum

Indien er sprake is van:

- een klant die 10 jaar voor AOW-datum een financieringsaanvraag doet ÉN;
- de comply toets is gebaseerd op het AOW-toetsinkomen ÉN;
- er is sprake van een verplichting die afloopt voor AOW datum;

dan nemen we de verplichting conform onderstaande tabel al dan niet mee in de comply berekening op AOW-datum.

Product (BKR Krediet)	Mee in de lasten berekening op AOW datum als deze voor de AOW datum afloopt. (Comply)
AK	Nee, dit krediet wordt daadwerkelijk afgelost bij ongewijzigde omstandigheden
RK	Ja, we weten niet of RK daadwerkelijk wordt afgelost op einddatum
OA	Nee, dit krediet wordt daadwerkelijk afgelost bij ongewijzigde omstandigheden
ZK	Worden niet meegenomen in hypotheekberekening indien opgenomen in de jaarcijfers
Product Overige verplichtingen	Mee in de lasten berekening op AOW datum als deze voor de AOW datum afloopt. (Comply)
Alimentatie tgv partner	Nee, deze verplichting eindigt verplichting bij ongewijzigde omstandigheden
Lening bij werkgever	Nee, deze verplichting eindigt verplichting bij ongewijzigde omstandigheden
Overig	Ja, we weten niet of klant deze kan aflossen op einddatum

Bijlage IV – Bijzonder beleid (individuele beoordeling)

ING biedt ook mogelijkheden voor het financieren van bijzondere woningtypen, het meenemen van specifieke inkomensbronnen en het maximale hypotheekbedrag. De hypotheekaanvraag zal in dat geval altijd individueel worden beoordeeld. Voorafgaand aan de individuele beoordeling heeft de adviseur de complete financiële situatie in kaart gebracht om overkreditering te voorkomen. Adviseur heeft de klant in het advies op de risico's gewezen.

Huurinkomsten

Huurinkomsten van woningen die door aanvrager worden verhuurd, kunnen gebruikt worden ter compensatie van de financieringslasten van die verhuurde woningen en/of als toetsinkomen voor de aangevraagde hypotheek.

Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als toetsinkomen

Huurinkomsten die niet nodig zijn als toetsinkomen voor de te financieren woning mogen onder bepaalde voorwaarden worden meegenomen ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning. Deze huurinkomsten mogen dus geen onderdeel uitmaken van het toetsinkomen, maar zijn alleen nodig om de financieringslasten van de verhuurde woning(en) te compenseren. Deze huurinkomsten maken dus geen deel uit van het toetsinkomen.

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met de huurinkomsten met inachtneming van de volgende exploitatiekosten
 - 80 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning jonger is dan 10 jaar,
 - 75 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning tussen de 10 en 25 jaar oud is,
 - 70% van de huurinkomsten indien verhuurde woning ouder is dan 25 jaar.
- De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden in mindering van de berekende huurinkomsten gebracht;
- De financieringslasten van de verhuurde woning worden berekend op basis van minimaal 9% van de openstaande hoofdsom (zijnde 4% aflossing en 5% toetsrente of de werkelijke rente indien deze hoger is). Het aflossingspercentage wordt gebaseerd op de oorspronkelijke looptijd van de financiering;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom²⁹.

Aanvullende benodigde documenten:

- Financieringsovereenkomsten
- Huurovereenkomsten
- Bijschrijvingen huurinkomsten van de afgelopen 3 maanden

Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als toetsinkomen

Huurinkomsten die wel nodig zijn voor de te financieren woning mogen onder bepaalde voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen. Deze huurinkomsten kunnen worden gebruikt ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning. Het overschot mag worden meegenomen als toetsinkomen.

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met de huurinkomsten met in achtneming van de volgende exploitatiekosten
 - 80 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning jonger is dan 10 jaar,
 - 75 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning tussen de 10 en 25 jaar oud is,
 - 70% van de huurinkomsten indien verhuurde woning ouder is dan 25 jaar.
- De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden in mindering van de berekende huurinkomsten gebracht;

²⁹ Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

- De financieringslasten van de verhuurde woning worden berekend op basis van minimaal 9% van de openstaande hoofdsom (zijnde 4% aflossing en 5% toetsrente of de werkelijke rente indien deze hoger is). Het aflossingspercentage wordt gebaseerd op de oorspronkelijke looptijd van de financiering;
- Het overschot wordt gebruteerd en mag worden meegenomen in het toetsinkomen;
- Indien er een tekort is wordt dit gebruteerd en wordt dit gecorrigeerd op het toetsinkomen;
- De verhuurde woning dient als zekerheid onder de nieuwe hypotheek worden ondergezet;
- Een verhuurde woning die reeds door een andere geldverstrekker dan ING is gefinancierd kan niet worden meegenomen;
- De gebruteerde, voor de hypotheekaanvraag benodigde, huurinkomsten mogen niet meer zijn dan 50% van het totale toetsinkomen;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom³⁰.

Aanvullende benodigde documenten:

- CVOG taxatierapport
- Financieringsovereenkomsten
- Huurovereenkomsten
- Bijschrijvingen huurinkomsten van de afgelopen 3 maanden

Inkomen uit vermogen

Van vrij besteedbaar vermogen, spaargeld, obligaties en/of aandelen, dat niet voor de woning(financiering) wordt aangewend, mag maximaal 3% worden opgenomen in het toetsinkomen. Wanneer de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente lager is dan 3%, dan wordt gerekend met maximaal de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente. Houdt hierbij rekening dat er altijd een financiële buffer moet zijn voor onverwachte uitgaven van minimaal € 25.000. Rendement over de eerste € 25.000 per aanvraag mag dan niet worden meegenomen in het toetsinkomen.

Aanvullende benodigde documenten:

- Saldo (spaar)rekening(en) (datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar)

³⁰ Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

Financiering bijzondere onderpanden

Voor de hypotheekaanvragen op onderstaande onderpanden is (m.u.v. verhuur ouder-kind) een regulier taxatierapport verplicht. Het is niet mogelijk om een ING Calcasa Desktoptaxatie te gebruiken. Let bij onderstaande panden op de “uitgesloten woningtypen” zoals beschreven in bijlage II.

Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

Dit is een normale woning die primair als woning wordt gebruikt en secundair als praktijk-/kantoorruimte. Een deel van de normale woonruimte (bijv. slaapkamer, garage, aanbouw) is in gebruik voor zakelijke doeleinden. Kortom een woning waarin ook gewerkt kan worden.

Voorwaarden:

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 75% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximaal verstrekkingpercentage conform regulier acceptatiebeleid.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Onderpand met deels zakelijk karakter / woonwinkelpand

Een onderpand met deels zakelijk karakter of een woonwinkelpand is *een reguliere woning, waarbij zakelijke activiteiten mogen plaatsvinden in daartoe geschikte ruimtes van die woning (bijv. als woonwinkelpand of werkplaats).*

Voorwaarden:

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 50% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximaal verstrekkingpercentage is 90%.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Deels verhuurde panden

Een deels verhuurd onderpand is toegestaan wanneer het eigen woningdeel als hoofdverblijf door de aanvrager wordt/gaat worden bewoond. Woonhuizen met praktijk/kantoorruimte en onderpanden met deels zakelijk karakter mogen, conform deze regeling, ook deels verhuurd worden (het zakelijke gedeelte).

Voorwaarden:

- Maximale hypotheek op verhuurde deel: 90% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Maximale hypotheek op eigen woning deel: verstrekkingpercentage conform regulier acceptatiebeleid.

De berekende bedragen mogen worden opgeteld om de maximale hypotheek t.o.v. de onderpandwaarde te bepalen.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Verhuur ouder-kind

Een verhuurde woning is alleen als onderpand toegestaan indien de huurder een eigen kind of ouder betreft.

Voorwaarden:

- Maximaal verstrektingspercentage is 75% o.b.v. de marktwaarde in niet-verhuurde staat;
- De woning moet op een courante en goede locatie gelegen zijn;
- Kamerverhuur is niet toegestaan;
- Looptijd is maximaal 25 jaar;
- Volledige annuïtaire of lineaire aflossing tijdens de looptijd is verplicht;
- Huurinkomsten mogen niet worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

Tweede woning

Een tweede woning is een reguliere woning die niet als hoofdverblijf dient en waarbij de klant geen hypotheekrenteaftrek heeft.

Voorwaarden:

- De woning gaat alleen door de aanvragers zelf bewoond en gebruikt worden;
- De woning is geen recreatiewoning;
- Financieringslasten worden behandeld als “niet fiscaal aftrekbare rente”.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Bijlage V – Overzicht wijzigingen

In deze bijlage een *beknopt* overzicht van de wijziging(en) ten opzichte van het ING Acceptatiebeleid Hypotheken versie 2021-3.

Paragraaf 1.6 Toetsing bij BKR

- Verplichte toetsing voor Caribische eilanden is verwijderd;
- Vanaf 1 februari 2022 wordt de registratie Schuldregeling (SR) vervangen door Schuldhulp (SH) en Saneringskrediet (SK).

Paragraaf 4.4 Taxatierapport

- Versie taxatierapport is teruggezet naar juli 2021;
- De tekst over Stichting Taxaties en Validaties (STenV) is verwijderd omdat deze stichting niet meer bestaat en de taken overgenomen zijn door het NRVt.

Paragraaf 5.7 Overbruggingshypothek

Volgende zin is toegevoegd: “De overbruggingshypothek mag alleen gebruikt worden om daarmee de (verwachte) overwaarde van de (nog niet) verkochte woning te gebruiken ten behoeve van de financieringsconstructie van de nieuwe woning.”

Bijlage I Financieringslastpercentages

De specifieke bijlage is verwijderd. De financieringslastpercentage zijn middels een hyperlink te benaderen via paragraaf 6.2.1.1 Financieringslastpercentage.

Bijlage II Uitgesloten woningtypen

- Hier is de bedrijfswoning expliciet opgenomen met de volgende definitie “Een bedrijfswoning heeft een functionele binding met een bedrijf, waar deze woning bij hoort en waar geen derden mogen wonen”;
- Er is een definitie opgenomen van een bedrijfspand “Een bedrijfspand is een gebouw waarin enkel bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend”.

Bijlage IV Bijzonder beleid (individuele beoordeling)

- Er wordt bij bijzondere onderpanden expliciet verwezen naar de uitzonderingen zoals opgenomen in de bijlage “Uitgesloten woningtypen”;
- De tekst bij paragraaf “onderpand met deels zakelijk karakter/woonwinkelpand” is aangescherpt in de tekst; “Een onderpand met deels zakelijk karakter of een woonwinkelpand is een reguliere woning, waarbij zakelijke activiteiten mogen plaatsvinden in daartoe geschikte ruimtes van die woning (bijv. als woonwinkelpand of werkplaats)”.