



Hypotheken Acceptatiebeleid

Juli 2020

Versie 2020-3 (v 1.0)

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.

Wanneer een aanvrager een substantiële financiële buffer heeft (vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 25.000), dan biedt ING meer mogelijkheden voor te financieren woningtypen en het meenemen van inkomensbronnen. De hypotheekaanvraag zal in dat geval individueel worden beoordeeld.

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 hypotheekleningen 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	6
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 met perspectiefverklaring	9
2.2.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	9
2.2.5 0-uren contract.....	9
2.2.6 Toekomstige inkomensverhoging	9
2.2.7 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensbepaling Loondienst)	9
2.2.8 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan (pilot).....	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 LIJFRENTE	12
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>	19
4.11	WOONBOERDERIJ	19
4.11.1	<i>Taxatierapport woonboerderij</i>	19
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>	21
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheek en aantal woningen</i>	21
5.8	RESTSCHULD.....	21
5.8.1	<i>Restschuld meefinancieren</i>	22
5.8.2	<i>Restschuld meefinancieren ter aflossing krediet</i>	22
5.8.3	<i>Potentiële restschuld</i>	22
6	MAXIMALE HYPOTHEEK	24
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	24
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering</i>	24
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	24
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN.....	24
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast</i>	24
6.2.2	<i>Financieringslast hypotheek</i>	25
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets</i>	27
6.2.4	<i>Tijdelijke inkomensarme periode</i>	29
6.2.5	<i>Energiezuinige woning</i>	29
	BIJLAGE I – FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES.....	30
1.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR AANVRAGERS DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT	30
1.2	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD AL HEBBEN BEREIKT	32
1.3	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR HET DEEL VAN DE HYPOTHEEK WAARVAN DE RENTE NIET FISCAAL AFTREKBAAR IS VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT	34
1.4	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR HET DEEL VAN DE HYPOTHEEK WAARVAN DE RENTE NIET FISCAAL AFTREKBAAR IS VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD REEDS HEBBEN BEREIKT	36
	BIJLAGE II – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN	39
	BIJLAGE III – UITGESLOTEN WONINGTYPEN	40
	BIJLAGE IV – OVERZICHT WIJZIGINGEN	41

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

Wanneer een aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, dan moet de aanvrager voldoen aan één van de volgende criteria:

- a) De aanvrager heeft de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland;
- b) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland; inkomen is niet nodig voor de financiering;
- c) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland; inkomen is wel nodig voor de financiering, aanvullende eis is dat er niet meer dan 90% van de marktwaarde gefinancierd wordt; Uitzondering hierop is een hoofdaanvrager met een verblijfsvergunning type I en met bijzonderheid Kennismigrant, dan mag 100% van de marktwaarde worden gefinancierd;
- d) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (type II, IV, V) voor onbepaalde tijd in Nederland;
- e) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (type EU/EER) "Duurzaam verblijf burgers van de Unie;
- f) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (Type Familielid EU/EER) "Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan); inkomen is niet nodig voor de financiering;
- g) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning (Type Familielid EU/EER) "Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan); inkomen is wel nodig voor de financiering, aanvullende eis is dat er niet meer dan 90% van de marktwaarde gefinancierd wordt.

1.6 Toetsing bij BKR

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

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, Oostenrijk of de Caribische eilanden 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.

Wanneer in het BKR een schuldregeling (SR) 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.

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;

Voor de 13^e maand, eindejaarsuitkering, werkgeversbijdrage levensloop en flexbudget geldt dat het moet gaan om in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen.

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.

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.

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.

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” afgegeven op de werkgeversverklaring⁶. In dat geval wordt het inkomen meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband.

2.2.3 Tijdelijk 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. 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.

2.2.4 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” afgegeven. 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 werkgeversverklaring⁷. Uitkeringen die ING niet accepteert, mogen in de berekening van het gemiddelde inkomen niet meegenomen worden.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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.

⁵ Voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering

⁶ N.v.t. voor uitzendkrachten met uitzendbeding (Fase A). Zij hebben geen contract voor bepaalde tijd en worden dus getoetst conform paragraaf 2.2.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.

⁷ In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering

HANDIG! (H)ypotheek (A)anvraag (N)a (D)igitaal (I)nwinnen (G)egevens 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

2.2.8 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.

2.3 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 constructie⁸, 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 is⁹. 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.

⁸ Meer dan twee ondernemingen of deelnemingen (m.u.v. een personal holding met één werkmaatschappij)

⁹ Als startdatum wordt de datum van oprichting, zoals vastgelegd bij de Kamer van Koophandel, gebruikt

2.5 Inkomen uit lijfrente

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 een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). De jaarlasten van een BKR positief geregistreerd consumptief krediet worden vastgesteld op basis van 24% van het oorspronkelijke kredietbedrag zoals blijkt uit de BKR toetsing. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Bij een HO registratie (een hypotheek met een ander onderpand dan de eigen woning) worden de lasten bepaald conform paragraaf 6.2.2.4 “Financieringslasten andere hypotheek”.

Een Zakelijk Krediet (ZK) 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 9% 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 5,4% 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.

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.

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	WOZ-waarde ¹⁰	ING Calcasa Waarderapport	Taxatierapport
Aankoop woning bestaande bouw	Nee	Ja, mits hypotheek <90% WOZ-waarde	Ja, mits hypotheek <90% modeltaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)
Aankoop nieuwbouw woning	Ja, alleen bij projectmatige nieuwbouw	Nee	Nee	Bij niet projectmatig nieuwbouw woning
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Nee	Ja	Ja, mits hypotheek <90% modeltaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)

Bij een hypotheekbedrag vanaf 1 miljoen euro of een recreatiewoning is een taxatierapport 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

¹⁰ Aantonen middels WOZ-beschikking, WOZ-taxatieverslag of OZB-aanslag

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 financiering woonruimte, april 2018”. De waardepeildatum van het rapport mag op datum uitbrengen bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden. Daarnaast moet het rapport zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV)

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 vastgesteld door STenV:

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 zal er geen bouwdepot worden 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 overheidsinstanties¹¹.

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.

¹¹ Landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschap

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.

4.6.3.1 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.

4.6.3.2 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.

4.8 Groninger Akte

ING accepteert woningen die passeren met een Groninger Akte¹². 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;

¹² 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.

- Er is een ING betaalrekening op naam van de aanvrager(s);
- 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 traditionele bouw (baksteen of beton);
- 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 (principe)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.

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ¹³	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁴ -/- 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 wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde, de WOZ-waarde, ING Calcasa-waarderapport of de overeengekomen verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

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.

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst¹⁵ 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 meegefinancierd 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.

¹³ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹⁴ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁵ Verkoopprijs van de woning -/- verkoopkosten

5.8.1 Restschuld meefinancieren

ING financiert alleen een restschuld die korter dan één jaar voor aanvraagdatum van de nieuwe hypotheek is ontstaan¹⁶. 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 ontstaan¹⁷, 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.

De potentiële restschuld wordt op de volgende manier berekend:

Huidige woning verkocht? ¹⁸	Potentiële restschuld
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁹ -/- 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 wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde, de WOZ-waarde of 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;

¹⁶ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

¹⁷ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

¹⁸ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹⁹ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

- De potentiële restschuld kan met een restschuldfinanciering bij ING worden gefinancierd op moment dat deze ontstaat²⁰.

²⁰ 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 toetsinkomen²¹ 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. Deze zijn opgenomen in bijlage I van het Acceptatiebeleid Hypotheken.

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

²¹ 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 80% van het lagere²² 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.

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.

²² 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 ²³ van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: • offerterente²⁴ van het leningdeel • de AFM Toetsrente²⁵ 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: $\text{an} \cdot \neg p$) 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.

²³ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁴ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁵ 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 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 marktwaarde 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.

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 marktwaarde van de woning. Het toetsmoment hiervoor ligt op het moment van aanvragen van de hypotheek. Als op het toetsmoment boven de 75% van de marktwaarde 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.

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;
- 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

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, 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 - Financieringslastpercentages

1.1 Financieringslastpercentages voor aanvragers die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

Toetsrente	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	13,50%	14,00%	15,00%	15,50%	16,50%	17,00%	17,50%	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%
21.500	13,50%	14,00%	15,00%	15,50%	16,50%	17,00%	17,50%	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%
22.000	13,50%	14,50%	15,50%	16,00%	17,00%	18,00%	18,50%	19,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%
22.500	14,00%	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,00%	20,50%	21,50%	22,00%	22,50%
23.000	14,00%	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	23,50%
23.500	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,00%	23,00%	23,50%	24,00%
24.000	14,50%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	23,50%	24,50%	25,00%
24.500	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,00%	25,50%
25.000	15,00%	16,50%	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	26,50%
26.000	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%
27.000	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,50%	23,50%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%
28.000	16,50%	18,00%	19,00%	20,00%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
29.000	16,50%	18,00%	19,00%	20,00%	21,50%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
30.000	16,50%	18,00%	19,00%	20,00%	21,50%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
31.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
32.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
33.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
34.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
35.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
36.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
37.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
38.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
39.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
40.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
41.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
42.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
43.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
44.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
45.000	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
46.000	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
47.000	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
48.000	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
49.000	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
50.000	17,50%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
51.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
52.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
53.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
54.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	27,50%	28,50%	30,00%
55.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	30,00%

105.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
106.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
107.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
108.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	37,00%
109.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%
110.000	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%

1.2 Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd al hebben bereikt

Toetsrente	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
21.500	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
22.000	16,50%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%
22.500	17,50%	18,00%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%	21,00%
23.000	18,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,00%
23.500	19,00%	19,50%	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,00%	23,50%
24.000	19,50%	20,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
24.500	19,50%	20,50%	21,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%
25.000	20,00%	20,50%	21,50%	22,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%
26.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%
27.000	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	27,50%
28.000	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	28,00%	28,50%
29.000	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	25,50%	26,50%	27,00%	28,00%	28,50%	29,00%	29,50%
30.000	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	27,50%	28,00%	29,00%	29,50%	30,00%
31.000	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	30,50%	31,00%
32.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%
33.000	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	31,50%
34.000	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,50%	27,50%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%	31,50%	32,00%
35.000	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%
36.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	32,50%
37.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	32,50%
38.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%
39.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
40.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
41.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
42.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
43.000	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%	33,50%
44.000	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	33,00%	33,50%
45.000	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,00%
46.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%	34,00%	34,50%
47.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%	34,00%	34,50%	35,50%
48.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	32,50%	33,50%	34,00%	35,00%	36,00%
49.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%	34,00%	34,50%	35,50%	36,00%
50.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	33,50%	34,50%	35,00%	36,00%	36,50%
51.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,00%	35,00%	35,50%	36,50%	37,00%

52.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	35,50%	36,00%	37,00%	37,50%
53.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	36,50%	37,50%	38,00%
54.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	35,50%	36,00%	37,00%	37,50%	38,50%
55.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	36,50%	37,50%	38,00%	39,00%
56.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	38,50%	39,00%
57.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,00%	39,00%	39,50%
58.000	25,00%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	39,50%	40,00%
59.000	25,00%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	39,50%	40,50%
60.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	40,50%
61.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,00%
62.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%
63.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%
64.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,50%	35,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%
65.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,50%	35,00%	36,00%	38,00%	39,00%	40,50%	42,50%
66.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,50%	35,00%	36,00%	38,00%	39,00%	40,50%	42,50%
67.000	26,00%	27,00%	28,50%	30,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	38,00%	39,50%	40,50%	42,50%
68.000	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,50%
69.000	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,50%	39,50%	41,00%	42,50%
70.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	33,50%	35,00%	36,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%
71.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%
72.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%
73.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%
74.000	26,50%	28,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%
75.000	26,50%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%
76.000	26,50%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	43,00%
77.000	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
78.000	27,00%	28,50%	30,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
79.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
80.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
81.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,00%	43,00%
82.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,00%	43,00%
83.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	41,00%	42,00%	43,50%
84.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	39,50%	41,00%	42,00%	43,50%
85.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%	43,50%
86.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%	43,50%
87.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	43,50%
88.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	44,00%
89.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	44,00%
90.000	27,00%	28,50%	30,50%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
91.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
92.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
93.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
94.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
95.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
96.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
97.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
98.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
99.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%
100.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,00%

101.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
102.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
103.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
104.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
105.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
106.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
107.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
108.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
109.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%
110.000	27,50%	28,50%	30,50%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	43,00%	44,50%

1.3 Financieringslastpercentages voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

toetsrente	<=1,000%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	2,501-3,000%	3,001-3,500%	3,501-4,000%	4,001-4,500%	4,501-5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	>=6,001%
bruto inkomen												
-	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%
21.500	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%
22.000	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
22.500	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%
23.000	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%
23.500	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%
24.000	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%
24.500	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%
25.000	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%	17,50%
26.000	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%
27.000	16,00%	16,00%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%
28.000	16,00%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%
29.000	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%
30.000	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%
31.000	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%
32.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
33.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
34.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
35.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
36.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
37.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
38.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
39.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
40.000	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%
41.000	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%
42.000	17,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%
43.000	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%
44.000	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%
45.000	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%	20,00%

46.000	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%
47.000	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%
48.000	17,50%	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%
49.000	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%
50.000	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%
51.000	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	20,50%
52.000	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%
53.000	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%
54.000	18,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%
55.000	18,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%
56.000	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%	21,00%
57.000	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,00%
58.000	18,50%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%
59.000	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%
60.000	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%
61.000	19,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	21,50%	22,00%
62.000	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%
63.000	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%
64.000	19,50%	19,50%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%
65.000	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%
66.000	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%
67.000	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%
68.000	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%
69.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%
70.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,00%	23,50%
71.000	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
72.000	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
73.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
74.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
75.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
76.000	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
77.000	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
78.000	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
79.000	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
80.000	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,00%
81.000	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
82.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
83.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
84.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
85.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
86.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
87.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
88.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
89.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
90.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	24,50%
91.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
92.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
93.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
94.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%

95.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	24,50%	25,00%
96.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
97.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
98.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
99.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
100.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
101.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,00%
102.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
103.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
104.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
105.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
106.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
107.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
108.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%
109.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%
110.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%

1.4 Financieringslastpercentages voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

toetsrente	<=1,000%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	2,501-3,000%	3,001-3,500%	3,501-4,000%	4,001-4,500%	4,501-5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	>=6,001%
bruto inkomen												
-	15,50%	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%
21.500	15,50%	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%
22.000	16,50%	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%
22.500	17,50%	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%
23.000	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%
23.500	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%
24.000	19,50%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%
24.500	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%
25.000	19,50%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%
26.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,00%
27.000	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
28.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
29.000	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
30.000	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
31.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
32.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
33.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
34.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
35.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
36.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
37.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%
38.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%
39.000	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%

89.000	27,00%	27,50%	28,00%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,00%	31,50%
90.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,00%	31,50%
91.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
92.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
93.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
94.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
95.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
96.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
97.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
98.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
99.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
100.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
101.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
102.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
103.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
104.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
105.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
106.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
107.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
108.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
109.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%
110.000	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%	30,50%	30,50%	31,00%	31,50%	31,50%

Bijlage II – Inkomen niet zijnde toetsinkomen

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

- Inkomen uit vermogen;
- Inkomen uit verhuur;
- 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 III – Uitgesloten woningtypen

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

- Verhuurde en deels verhuurde woningen
- Woon-/winkelpanden
- Woonhuis met praktijkruimte
- Tweede woningen
- Woonwagens
- (Sta)caravans
- Woningen in huurkoop
- Kluswoningen²⁶
- Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO²⁷ tot stand komen
- Bedrijfspanden
- 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:

- Deels verhuurde panden
- Verhuurd onderpand ouder-kind
- Woon-/winkelpanden
- Woonhuis met praktijkruimte
- Tweede woningen
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

²⁶ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

²⁷ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bijlage IV – Overzicht wijzigingen

In deze bijlage vindt u een beknopt overzicht van de wijziging(en) ten opzichte van het ING Acceptatiebeleid Hypotheken versie 2020-2.

- Lettertype van het document aangepast naar ING Me.
- Algemene procesregels toegevoegd na de inleiding.
- 1.5. Verblijfsvergunning. Bij c toegevoegd dat het de hoofdaanvrager betreft.
- 4.7. Woning met beperkende verkoopvoorwaarde. Tekstuele verduidelijking.
- 4.10. Recreatiewoning. Tekstuele verduidelijking.
- 6.2.3.4. Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Regel toegevoegd dat explain duidelijk gemotiveerd moet worden.
- 6.2.3.5 Uitzondering toetsing pensioeninkomen. De voorwaarde voor de maximaal toegestane hypotheek is aangepast. Het is mogelijk om 75% van de marktwaarde te financieren in plaats van 50% van de marktwaarde. Er is toegevoegd dat, als de AOW- gerechtigde leeftijd is bereikt, het inkomen uit AOW mag worden meegenomen.
- 6.2.3.6 Uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen. Bij het bepalen van de maximale hypotheek op de AOW-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-leeftijd bereikt en aan de voorwaarden wordt voldaan.