

Aangepast Acceptatiebeleid Hypotheken per 1 januari 2021

Vanaf 1 januari 2021 wijzigt de wetgeving rondom hypotheek. Zowel de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) als de NHG Voorwaarden & Normen worden vanaf deze datum aangepast. Daarnaast voeren we een aantal specifieke ING-wijzigingen door. ING past per 1 januari 2021 het Acceptatiebeleid Hypotheken hierop aan.

Zowel het Acceptatiebeleid Hypotheken 2021-1 als de wijzigingen van de NHG Voorwaarden & Normen (2021-1) zijn van toepassing indien het bindend aanbod op of na 1 januari 2021 wordt uitgebracht.

De volgende wijzigingen gaan per 1 januari 2021 in:

Aangepast beleid Verblijfsstatus

1.5 Verblijfsstatus

Per 1 januari gaat het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie. Dit betekent dat aanvragers met de Britse nationaliteit conform paragraaf 1.5 Verblijfsstatus, beoordeeld moeten worden.

Daarnaast is deze paragraaf herschreven omdat er onbedoeld iets ontbrak in het beleid. Tevens zijn **de mogelijkheden verruimd** (zie onderstaande 2^e bullet) indien er sprake is van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een niet-tijdelijk doel.

Nieuwe tekst paragraaf 1.5

Voor iedere aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft, geldt dat hij/zij in het bezit moet zijn van een geldige verblijfsvergunning. Indien de hoofdaanvrager beschikt over één van onderstaande verblijfsvergunningen, 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, 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 medeaanvrager van wie het inkomen nodig is voor de financiering, geldt dat hij/zij in het bezit moet zijn van een van de hiervoor genoemde verblijfsvergunningen (zie alle bovenstaande bullets).

Financiële verplichtingen

3.1.2 Studielening

De wegingsfactor moet worden gebruikt voor studieleningen bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast:

- de wegingsfactor voor studieleningen met een looptijd van 15 jaar komt uit op 0,65% per maand oftewel 7,8% per jaar;
- de wegingsfactor voor studieleningen met een looptijd van 35 jaar komt uit op 0,35% per maand oftewel 4,2% per jaar.

Woning

4.3 Waardebepaling woning

Het is mogelijk om $\leq 90\%$ te financieren indien er gebruik wordt gemaakt van een WOZ waarde of ING-Calcasarapport i.p.v. $< 90\%$.

Maximale Hypotheek

6.2.2.1 Financieringslastpercentage

De door NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages zijn overgenomen vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De bijlagen met de financieringslastpercentages zijn geüpdatet met deze nieuwe percentages.

6.2.1.1.2 Inkomen voor bepalen financieringslast

Het financieringslastpercentage wordt gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen, vermeerderd met 90 procent (was 80 procent) van het lagere toetsinkomen.

6.2.1.1 Verplichtingen

Er is onduidelijkheid hoe de verschillende verplichtingen moeten worden meegenomen op het toetsmoment op AOW-datum als deze verplichting voor AOW-datum afloopt. Een overzicht hoe de verschillende verplichtingen behandeld moeten worden vind je terug in bijlage IV.

6.2.5 Energiezuinige woning

De definitie van een energiezuinige woning is aangescherpt. De oranje tekst is toegevoegd aan de definitie: 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. De datum afgifte van het energielabel is van belang geworden.

Wijzigingen NHG Voorwaarden en Normen

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. Vind je het prettiger om de wijzigingen van de NHG Voorwaarden & Normen te horen bekijk dan dit [webinar](#). Deze duurt ca 30 minuten. Je kunt de wijzigingen ook vinden op de [site](#) van NHG.

Werkgeversverklaring

Op 1 oktober 2020 is een nieuwmodel van de [NHG-werkgeversverklaring](#) geïntroduceerd welke vanaf 1 januari 2021 **verplicht** gebruikt moet worden indien het een aanvraag met NHG betreft. Om ervoor te zorgen dat altijd de juiste vragen worden gesteld op de werkgeversverklaring, vragen wij je om ook voor aanvragen zonder NHG het model van NHG te gebruiken.

Oversluiten niet-NHG naar NHG

Het is mogelijk om een bestaande financiering zonder NHG over te sluiten naar een financiering met NHG zonder te verhuizen. Dat kan door een nieuwe financiering af te sluiten bij dezelfde geldverstrekker of bij een andere geldverstrekker. De NHG-normen stellen dat er dan sprake moet zijn van één of meerdere van de volgende situaties:

- kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen;
- relatiebeëindiging of erfopvolging;
- afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
- het verbeteren van de individuele klantsituatie.

Deze laatste situatie wordt in 2021 aangescherpt. Om van niet-NHG over te kunnen sluiten naar NHG, is oversluiten vanaf 2021 alleen mogelijk als NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk

te maken of als de aflossingsvrije hypotheek deels wordt omgezet naar een hypotheek met aflossingsvorm.

ING heeft hiervoor een leidraad gemaakt die dient om te bepalen of de individuele klantsituatie verbeterd wordt:

Wanneer vindt ING dat er een substantieel deel Aflossingsvrij omgezet wordt naar een Lineaire of

Annuïteitenhypotheek?

- **Intern Oversluiten**
Minimaal 10% van de restant hoofdsom van de Aflossingsvrije Hypotheek moet worden omgezet naar een Lineaire of Annuïteitenhypotheek. Bij de beoordeling worden **géén** andere productvormen betrokken.
- **Extern oversluiten**
Geen vereisten

Wanneer is oversluiten naar oordeel van de geldverstrekker nodig voor woningbehoud?

- **Intern oversluiten**
ING beoordeelt zelf of oversluiten nodig is voor woningbehoud. Deze beoordeling wordt gedaan door de afdeling Bijzonder Beheer/Herstructurering. Klanten kunnen hiervoor contact opnemen met 020 22 888 99.
- **Extern oversluiten**
Geen vereisten

NHG-kostengrens

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2021 van € 310.000 naar € 325.000.

Meerdere hypothecaire inschrijvingen

Momenteel geldt een maximum van twee hypothecaire inschrijvingen voor hypotheek met NHG. Per 1 januari 2021 komt dit maximum te vervallen. De hypothecaire inschrijvingen moeten een opvolgende rangorde hebben.

Dezelfde mogelijkheden met NHG

Op dit moment heeft een klant met NHG die de hypotheek oversluit naar een andere geldverstrekker meer mogelijkheden dan een klant met NHG die de lening wil aanpassen bij de huidige geldverstrekker. Deze verschillen zijn in de nieuwe Voorwaarden & Normen gelijkgetrokken.

Combineren van verschillende financieringsdoelen

In de huidige Voorwaarden & Normen is het niet altijd mogelijk om verschillende financieringsdoelen tegelijkertijd met NHG te financieren. Dit is in de nieuwe Voorwaarden & Normen wel mogelijk dat bijvoorbeeld een verbouwing en het oversluiten van een SVn Starterslening in één proces kunnen worden gefinancierd.

Norm 3 vereenvoudigen, reeds eigenaar-bewoner

Het afgelopen jaar heeft NHG veel vragen gehad over Norm 3. Met de feedback die zij vanuit de markt hebben ontvangen, heeft NHG Norm 3 aangepast. Zo komt Norm 3.4 te vervallen. Alle kosten die onder NHG mee mogen worden gefinancierd, lees je direct in de Norm die gaat over oversluiten of de aanvullende lening.

Tijdelijk tekort propositie

Op latere leeftijd is het soms lastig om (aanvullende) financiering te krijgen. NHG wil onnodige drempels voor senioren (57 jaar en ouder) wegnemen. Daarom heeft NHG een oplossing voor de situatie waarin bij twee aanvragers een tijdelijk financieringstekort ontstaat als de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt en de jongste aanvrager nog niet. Vanaf januari 2021 staat NHG de tijdelijk tekort periode de werkelijke lastentoets toe. Hiermee verruimt NHG de toegang tot financiering voor

deze groep. Zie voor alle voorwaarden norm “8.3 Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum”.