



Hypotheken Acceptatiebeleid

Januari 2026

Versie 2026-1 (v1)

ING wil klanten helpen om hun woonwensen te realiseren. De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven staan hierbij centraal. ING toetst daarnaast op basis van de in dit document opgenomen acceptatiecriteria of er sprake is van een verantwoorde financiering. Aanvragen die niet geheel voldoen aan deze acceptatiecriteria kunnen op basis van een individuele beoordeling (maatwerk) worden ingediend. Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is. Gebruik hiervoor het motivatieformulier. Deze is te vinden op de [Intermediairs Portal](#).

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

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

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

- Huurinkomsten
- Inkomen uit vermogen
- Bijzondere onderpanden

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

Algemene aanvraag procesregels

Om een aanvraag bij ING goed te laten verlopen hebben we enkele algemene regels inzake het aanvraagproces opgesteld, om ervoor 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 hypotheek 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.
- Bij een hypotheek zijn maximaal 4 schuldenaren mogelijk waarbij communicatie plaatsvindt naar het adres dat bij de hoofdschuldenaar geadministreerd staat.
- Het is niet mogelijk om een verhoging aan te vragen op 2 schuldenaren, terwijl de eerste hypotheek op 1 schuldenaar is gesloten.

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	7
1.6 TOETSING BIJ BKR.....	7
2 INKOMEN	8
2.1 ALGEMEEN	8
2.2 INKOMEN UIT LOONDIENT	8
2.2.1 Vast dienstverband	9
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	9
2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	9
2.2.4 Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring.....	9
2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring	9
2.2.6 0-uren contract.....	10
2.2.7 Toekomstige inkomensverhoging	10
2.2.8 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensbepaling Loondienst)	10
2.2.9 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan.....	10
2.2.10 Tijdelijk dienstverband AIOS en HAIO	10
2.2.11 Expatregeling (voorheen 30%-regeling).....	11
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	12
2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen.....	12
2.5 INKOMEN UIT LIJFRENTE.....	12
2.6 INKOMEN UIT UITKERINGEN	12
2.7 INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE	12
2.8 BUITENLANDS INKOMEN	13
2.9 INKOMEN NIET BELAST IN BOX 1	13
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN.....	14
3.1 ALGEMEEN	14
3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten	14
3.1.2 Studielening.....	14
3.1.3 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning	14
3.1.4 RC-directie.....	14
3.1.5 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd.....	15
3.1.6 Erfpachtcanon of retributie	15
3.1.7 Te betalen partneralimentatie.....	15
3.1.8 Familielening (schuld aan kinderen) ontstaan door schenken op papier (Schuldig verblijven)	15
4 WONING.....	16
4.1 ALGEMEEN	16
4.2 LOCATIE WONING	16
4.3 WAARDEBEPALING WONING.....	16
4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning.....	17
4.3.2 Waarborgcertificaat bij nieuwbouwwoning.....	17
4.4 TAXATIERAPPORT.....	18
4.4.1 Bouwkundig rapport	18
4.4.2 Funderingsherstel.....	18
4.5 REGULIER BOUWDEPOT	19
4.6 VERDUURZAMINGSDEPOT	19
4.7 ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL.....	20
4.7.1 Erfpacht overheid	20
4.7.2 Voortdurende erfpacht.....	20
4.7.3 Particuliere erfpacht.....	20
4.7.4 Recht van opstal	21

4.8	WONING MET BEPERKENDE VERKOOPVOORWAARDEN	21
4.9	GRONINGER AKTE.....	22
4.10	BANKGARANTIE	22
4.11	RECREATIEWONING	22
4.11.1	<i>Taxatierapport (semipermanent) verhuurd recreatiewoningen.....</i>	22
4.12	WOONBOERDERIJ.....	23
4.12.1	<i>Taxatierapport woonboerderij</i>	23
5	HYPOTHEEK.....	24
5.1	HOOGTE VAN DE HYPOTHEEK	24
5.2	HOGERE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING.....	24
5.3	LOOPTIJD VAN DE HYPOTHEEK	24
5.4	VERVOLGHYPOTHEEK WAARBIJ EERDERE HYPOTHEEK BUITEN ING.....	24
5.5	AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK	24
5.6	VERMOGEN IN ANDERE VALUTA DAN EURO	24
5.7	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	25
5.7.1	<i>Hoogte van de overbruggingshypotheek</i>	25
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheeken en aantal woningen</i>	25
5.8	RESTSCHULD	26
5.8.1	<i>Restschuld meefinancieren</i>	26
5.8.2	<i>Restschuld meefinancieren ter aflossing krediet</i>	26
5.8.3	<i>Potentiële restschuld</i>	27
5.9	SVN STARTERSLENING.....	27
6	MAXIMALE HYPOTHEEK	28
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	28
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering.....</i>	28
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	28
6.1.3	<i>Uitzondering Energiebesparende maatregelen</i>	28
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN.....	30
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast</i>	30
6.2.2	<i>Financieringslast hypotheek.....</i>	31
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets.....</i>	32
6.3	WETTELIJKE VERRUIMINGEN FINANCIERINGSLAST (LTI)	37
6.3.1	<i>Verruiming financieringslast energielabel woning.....</i>	37
6.3.2	<i>Verruiming financieringslast energiebesparende maatregelen.....</i>	37
6.3.3	<i>Verruiming financieringslast voor alleenstaanden</i>	37
	BIJLAGE I – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN	38
	BIJLAGE II – UITGESLOTEN WONINGTYPEN.....	39
	BIJLAGE III – VERPLICHTINGEN EN TOETSMOMENT AOW-DATUM	40
	BIJLAGE IV – BIJZONDER BELEID (INDIVIDUELE BEOORDELING)	41
	BIJZONDERE INKOMENSBRONNEN.....	42
	HUURINKOMSTEN	42
	<i>Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als toetsinkomen.....</i>	42
	<i>Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als toetsinkomen</i>	43
	INKOMEN UIT VERMOGEN	43
	BIJZONDERE ONDERPANDEN.....	44
	FINANCIERING BIJZONDERE ONDERPANDEN	44
	WOONHUIS MET PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE.....	44
	ONDERPAND MET DEELS ZAKELIJK KARAKTER/WOONWINKELPAND	44
	DEELS VERHUURDE WONINGEN	45
	VERHUUR OUDER-KIND	45
	TWEDE WONING.....	45
	BIJLAGE V – OVERZICHT WIJZIGINGEN.....	46

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 en ingeschreven zijn bij de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).

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

² Is niet van toepassing voor overbruggingen

1.5 Verblijfsstatus

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

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

- Nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland;
- Een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met [een verblijfsdoel dat niet tijdelijk](#) is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit, zoals een kennismigrant. Dit verblijfsdoel staat expliciet op (de achterzijde van) het verblijfsdocument vermeld;
- Een verblijfsvergunning (type II, IV, V) voor onbepaalde tijd in Nederland;
- Een verblijfsvergunning (type EU/EER) "Duurzaam verblijf burgers van de Unie.
- Een verblijfsdocument (type article 50) voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement.

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

- Een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een tijdelijk verblijfsdoel;
- Een verblijfsvergunning type III, Asiel bepaalde tijd met verblijfsdoel 'Arbeid vrij toegestaan. TWV niet vereist'. Dit valt onder 'Tijdelijk humanitaire gronden' en betreft een tijdelijk verblijfsdoel;
- Een verblijfsvergunning (type Familielid EU/EER) "Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan.

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

1.6 Toetsing bij BKR

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

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

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

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

2 Inkomen

2.1 Algemeen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden, kijkt ING naar de hoogte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen is het inkomen dat ING meeneemt bij de beoordeling van de hypotheek. Dit inkomen moet op een legale manier worden verkregen. In geval van loonbeslag of looncessie, neemt ING het inkomen niet mee als toetsinkomen. Het benodigde toetsinkomen moet volledig een Euro-inkomen zijn **en** het Euro-inkomen is groter dan het niet-Euro-inkomen. Het niet Euro-inkomen wordt met de valutakoers in de maand van aanvraag zoals [hier](#) gepubliceerd vastgesteld.

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.

Inkomensbepaling Loondienst (IBL) is voor ING de voorkeursmethode om het inkomen uit loondienst te bepalen. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent, gecertificeerd UWV Verzekeringsbericht en de IBL rekentooling vastgesteld.

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

2.2 Inkomen uit loondienst

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

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoeslag;
- 13e maand;
- eindejaarsuitkering;
- onregelmatigheidstoeslag;
- overwerk;
- provisie;
- ploegentoeslag;
- flexbudget³;
- niet-bedrijfsresultaat gerelateerde bonus;
- toelage;
- toelage bij Expats (allowance)^{4 5}.

Voor de 13^e maand, eindejaarsuitkering, flexbudget en toelagen geldt dat het moet gaan om in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen. Voor toelagen geldt een maximum van 25% van het bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld. Toelagen bij Expats (allowance) kunnen volledig worden meegenomen als aan alle voorwaarden is voldaan.

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.

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. Voor aanvragen met NHG zijn de voorwaarden van NHG van toepassing.

⁴ Dit inkomensbestanddeel is vast, bestendig, vrij besteedbaar én onvoorwaardelijk.

⁵ Aantoonbaar met een door beide partijen ondertekende arbeidsovereenkomst.

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 aantoonbaar⁶ 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.

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 verstreken⁷;
- De werkgever heeft geen intentie om het dienstverband te beëindigen.

2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

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

2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en de werkgever heeft geen “Verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd” afgegeven of heeft een verklaring voortzetting dienstverband afgegeven voor korter dan 36 maanden. In dat geval geldt als toetsinkomen het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven, met als maximum het inkomen in het laatste jaar. Dit toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring⁸. Uitkeringen die ING niet accepteert, mogen in de berekening van het gemiddelde inkomen niet meegenomen worden.

2.2.4 Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring

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

2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring

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

⁶ Aantoonbaar met een door beide partijen getekende arbeidsovereenkomst.

⁷ Voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering

⁸ In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering

- Fase A en Fase B zonder intentieverklaring: beoordeling conform paragraaf 2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Fase A zonder uitzendbeding met intentieverklaring: beoordeling conform paragraaf 2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentie;
- Fase B met intentieverklaring en Fase C: beoordeling conform paragraaf 2.2.1 Vast dienstband.

2.2.6 0-uren contract

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

2.2.7 Toekomstige inkomensverhoging

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

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

Inkomensbepaling Loondienst (IBL) is voor ING de voorkeursmethode om het inkomen uit loondienst te bepalen. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent, gecertificeerd UWV Verzekeringsbericht en de IBL rekentooling vastgesteld. De Inkomensbepaling Loondienst is toepasbaar voor alle hypotheekgevers met een actief loondienstverband.

2.2.9 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan

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 aantal werkzame uren per week op de Arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal werkzame uren op de salarisspecificatie. Is het aantal uren op de Arbeidsmarktscan hoger dan op de salarisspecificatie, dan wordt een nieuwe Arbeidsmarktscan opgevraagd
- 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 op datum bindend aanbod

2.2.10 Tijdelijk dienstverband AIOS en HAIO

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

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

2.2.11 Expatregeling (voorheen 30%-regeling)

Als er sprake is van op basis van de Expatregeling vrijgesteld loon, mag er gerekend worden met het volledige bruto jaarinkomen.

De Expatregeling kan worden toegepast op maximaal een jaarinkomen tot aan de WNT-norm (€ 262.000,- in 2026).

Is op basis van het volledige bruto jaarinkomen de annuïtaire financieringslast van de hypotheek hoger dan de maximaal toegestane woonlast, dan kan voor het bepalen van het toetsinkomen, het op basis van de Expatregeling vrijgestelde loon (maximaal 27%) gebruteerd (x1,5) worden opgeteld bij het belaste deel van het bruto loon⁹.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het vrijgestelde loon mag alleen voor de (restant) duur van de Expatregeling (minimaal 2 jaar en maximaal 5 jaar) gebruteerd worden betrokken in het toetsinkomen;
- Tijdens de duur van de Expatregeling is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast, berekend op basis van het gebruteerde loon;
- Na afloop van de Expatregeling is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast, berekend op basis van het bruto jaarinkomen (exclusief de brutering);
- Voor het deel dat meer geleend wordt, geldt een verplichte annuïtaire of lineaire aflossing in een apart leningdeel. De looptijd van het leningdeel wordt afgestemd op de (restant) duur van de Expatregeling;
- De duur van de Expatregeling moet worden aangetoond met een kopie beschikking van de Belastingdienst. Deze beschikking is niet ouder dan 1-1-2023;
- Het bruto loon is minimaal € 68.590,-;
- Het onderpand betreft de eigen woning (hoofdverblijf).

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.

ING accepteert ook de Inkomensverklaring Ondernemer opgesteld door rekenexperts Raadhuys, Pentrax, Zakelijk Inkomen en overviews.

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 ingediende 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, eventueel te vermeerderen met uitkeerbare winst. 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 ingediende IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren. Als er sprake is van een meervoudige BV constructie¹⁰, 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 boekjaren als ondernemer werkzaam is. Hierbij volgt ING het [NHG toets kader inkomensverklaring ondernemers](#).

⁹ Geldt niet voor aanvragen met NHG.

¹⁰ Meer dan twee ondernemingen of deelnemingen (m.u.v. een personal holding met één werkmaatschappij)

2.4 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie (inclusief eventueel prepensioen), het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente. Indien er na de (vastgestelde) AOW-gerechtigde leeftijd inkomen uit loon of onderneming is, kan dit worden meegenomen tot uiterlijk de wettelijke pensioenrichtleeftijd. Overige inkomsten die doorlopen na de (vastgestelde) 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 vastgestelde 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.

Voor het bepalen van de AOW-gerechtigde leeftijd hanteert ING de vastgestelde AOW-datum zoals vermeld op [de website van de Rijksoverheid](#) (steeds voor 5 jaar vooruit vastgesteld).

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 uitkerend 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.

Tevens neemt ING een uitkering mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van een bestendige uitkering uit hoofde van bijvoorbeeld IOAW, IOW, AO, AOV, UGM, AOR, waarbij de officiële uitkeringsinstantie verklaart dat deze uitkering plaatsvindt tot AOW-datum.

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.

Bij aanvrager(s) die in Nederland wonen of gaan wonen, van wie (een deel van) het toetsinkomen uit België of Duitsland komt én die gebruik (gaan) maken van de fiscale compensatieregeling tussen Nederland en België of Duitsland, mag de financieringslast van de hypotheek worden vastgesteld op basis van 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. Zie tevens onderdeel 2.2.11 Expatregeling.

3 Financiële verplichtingen

3.1 Algemeen

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

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

3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten

ING toetst de aanvragers van een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). De jaarlasten van een BKR positief geregistreerd krediet worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Voor alle positief geregistreerde consumptieve kredieten bij BKR geldt dat de jaarlasten worden vastgesteld op basis van 24% van het oorspronkelijke kredietbedrag zoals blijkt uit de BKR toetsing. Hierop zijn 4 uitzonderingen:

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

3.1.2 Studielening

Wanneer de aanvrager een studielening heeft, worden de (berekende) jaarlasten vastgesteld op basis van het verschuldigde termijnbedrag (rente + aflossing) conform actuele opgave DUO. Indien er renteaftrek is over (een deel van) de hypotheek, dan wordt het verschuldigde termijnbedrag gebruteerd volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De berekende jaarlasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

Indien sprake is van een studieschuld in opbouwfase, aanloopfase of een verlaagd termijnbedrag, dan wordt voor het te hanteren termijnbedrag een reële inschatting gemaakt van een normaal te verwachten termijnbedrag in de aflosfase en worden met dit termijnbedrag de jaarlasten berekend.

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 hypotheken” 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 3% op jaarbasis van de overeengekomen limiet. Een RC-directie van minder dan € 17.500 mag buiten beschouwing worden gelaten.

Indien werkelijke lasten van de RC-directie lager zijn dan 3% mag hiervan worden uitgegaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Aangetoond dient te worden dat, na hypotheekvertrekking, de aanvrager in privé voldoende liquiditeiten heeft om eventueel de RC-directie ineens mee af te lossen en/of;
- De BV heeft voldoende vermogen en liquiditeit om eventueel ineens d.m.v. een dividendronde de RC-directie af te lossen rekening houdend dat in deze situatie de onderneming voldoende solvabel en liquide blijft.

3.1.5 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

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

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

3.1.6 Erfpachtcanon of retributie

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. Dit geldt ook voor retributie in geval van recht van opstal.

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.

3.1.8 Familielening (schuld aan kinderen) ontstaan door schenken op papier (Schuldig verblijven)

Wanneer de aanvrager een krediet heeft dat is ontstaan door schenking en schuldig verblijven, dan worden de lasten meegenomen tegen de werkelijke rente met een minimum van 6% op jaarbasis.

4 Woning

4.1 Algemeen

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

4.2 Locatie woning

ING verstrekt alleen hypotheeklen op woningen in Nederland.

4.3 Waardebepaling woning

De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de marktwaarde van de woning¹¹. De marktwaarde wordt op basis van onderstaande tabel bepaald.

Situatie (niet NHG)	Koop/ Aanneemsom	ING Calcasa Desktoptaxatie ¹²	Taxatierapport
Aankoop woning bestaande bouw	Nee	Ja, mits hypotheek $\leq 90\%$ ING Calcasa Desktoptaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)
Aankoop nieuwbouw woning	Ja, alleen bij projectmatige nieuwbouw	Nee	Bij niet projectmatig nieuwbouw woning
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Nee	Ja, mits hypotheek $\leq 90\%$ ING Calcasa Desktoptaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)

Een taxatierapport is altijd verplicht in de volgende situaties (dus geen Desktoptaxatie):

- Bestaande bouw: Bij een hypotheekbedrag vanaf 1,5 miljoen euro (exclusief overbruggen);
- Nieuwbouw: Bij een hypotheekbedrag vanaf 1 miljoen euro (exclusief overbruggen);
- Recreatiewoning (paragraaf 4.11).

¹¹ En, indien van toepassing, van (toekomstige) kosten voor funderingsherstel.

¹² Waardebepaling op basis van een ING Calcasa Desktoptaxatie is niet mogelijk in geval van een hoog funderingsrisico dat is Vastgesteld of Afgeleid.

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, Energiebesparende voorzieningen (EBV) 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, Energiebesparende voorzieningen (EBV) en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

In geval van KoopGarant en KoopStart van de Stichting OpMaat geldt als bedrag voor de koop-/aanneemsom, de koop-/aanneemsom verminderd met de korting.

De NHG-term voor 'kortingsconstructie' is 'koperssteun';

De NHG-term voor 'kortingsdeel/korting' is 'ondersteuningsdeel'.

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 wordt (meestal) op basis van bouwtekeningen, bestek en de omgevingsvergunning opgesteld.

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

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

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

4.3.2 Waarborgcertificaat bij nieuwbouwwoning

Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.

Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de [Woningwet](#)) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Indien er bij een nieuwbouwwoning geen waarborgcertificaat aanwezig is, kan de aanvraag op basis van individuele beoordeling (maatwerk) worden ingediend. Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is. Hierbij kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd.

4.4 Taxatierapport

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

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

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

ING heeft het recht om een contrataxatie uit te voeren.

4.4.1 Bouwkundig rapport

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;
- de algehele bouwkundige staat ‘slecht’ is.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt conform het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie of model Vereniging Eigen Huis.

4.4.2 Funderingsherstel

Als in het taxatierapport bij het onderdeel ‘Mogelijke funderingsproblemen’ een indicatiebedrag wordt vermeld voor funderingsherstel, dan wordt dit bedrag betrokken in de financieringsopzet.

- Als het herstel niet binnen 2 jaar na passeren uitgevoerd kan worden, dan worden deze toekomstige herstelkosten betrokken in de berekening van de maximale hypotheek d.m.v. het opnemen van een fictieve (toekomstige) verplichting. Zie tevens [paragraaf 6.2.1.3](#);
- Zijn er aantoonbaar eigen middelen aanwezig en gereserveerd voor het funderingsherstel, dan kan dit door middel van een bewijs met verklaring worden aangetoond. De eigen middelen worden dan betrokken in de beoordeling. De aanvrager(s) verklaren daarbij dat zij deze eigen middelen beschikbaar houden voor het funderingsherstel. Hierbij geldt dat een bedrag van € 25.000 buiten beschouwing wordt gelaten als financiële buffer voor onverwachte uitgaven;
- Heeft het herstel (al) plaatsgevonden, dan wordt dit aangetoond met een afschrift herstelmelding uit de database van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF).

Bovenstaande is ook van toepassing als funderingsproblemen zijn vastgesteld in een bouwkundig rapport en/of funderingsonderzoeksrapport conform de F3O of KCAF-richtlijnen.

4.5 Regulier bouwdepot

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

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

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

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

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

4.6 Verduurzamingsdepot

Wanneer een hypotheek voor verduurzaming van de woning wordt aangevraagd en er gebruik gemaakt wordt van de verruimingen binnen de TRHK, zal ING altijd een verduurzamingsdepot aanhouden bij de hypotheek. Alleen over het opgenomen bedrag uit het verduurzamingsdepot is de klant rente verschuldigd.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- In geval van Energiebesparende voorzieningen (EBV) zal de hoogte van het verduurzamingsdepot gelijk zijn aan het verbouwingsbedrag uit de verbouwingsspecificatie;
- Uitbetalingen uit het depot voor Energiebesparende voorzieningen (EBV) vinden alleen plaats in overeenstemming met de opgave in de verbouwingsspecificatie voor de verduurzaming;
- In geval van verduurzaming (EBV en EBB) zal het aangevraagde bedrag volledig in depot gehouden worden;
- Uitbetalingen uit het verduurzamingsdepot worden alleen op basis van facturen gedaan;
- De looptijd van het verduurzamingsdepot is twee jaar. Wanneer de verbouwing na twee jaar niet is afgerond, kan de looptijd eenmalig met maximaal één jaar worden verlengd op verzoek van de klant;
- Indien er een resterend bedrag overblijft in depot zal dit gebruikt worden voor aflossing van de hypotheek en zal er, indien van toepassing, een aanpassing van de marktwaarde plaatsvinden.

4.7 Erfpacht en Recht van opstal

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.

Ingeval van recht van opstal dient het opstalrecht dat gaat dienen als onderpand, eeuwigdurend te zijn.

4.7.1 Erfpacht overheid

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, wanneer de erfpacht is uitgegeven door overheidsinstanties¹³.

4.7.2 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.

4.7.3 Particuliere erfpacht

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

4.7.3.1 Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 januari 2013

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 januari 2013 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.

4.7.3.2 Particuliere erfpacht uitgegeven vanaf 1 januari 2013

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven vanaf 1 januari 2013 alleen toe wanneer de 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.

Bij het niet voldoen aan bovenstaande voorwaarden, moet een Notariële Opinie met oordeel “groen” worden aangetoond.

4.7.3.3 Particuliere erfpacht i.c.m. Overbruggingsfinanciering

Een overbruggingsfinanciering op een onderpand met particuliere erfpacht moet voldoen aan de bovenstaande paragrafen inzake particuliere erfpacht. Als de woning op aanvraagdatum onvoorwaardelijk verkocht is, hoeft de Notariële Opinie niet aangetoond te worden.

¹³ Landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschap

4.7.4 Recht van opstal

ING financiert woningen (onderpanden voor eigen bewoning) waarbij een recht van opstal is gevestigd in de volgende situaties:

1. Aanvrager koopt een woning (opstal) waarop een recht van opstal is gevestigd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - Het opstalrecht is eeuwigdurend;
 - Tussentijdse opzegging van de opstalovereenkomst is niet mogelijk, behoudens bij "niet nakomen van de verplichtingen die volgen uit de overeenkomst";
 - Geen beperkingen in de opstalovereenkomst die het gebruik als een normaal woonhuis beperken (bijvoorbeeld: geen ontsluiting naar de openbare weg en andere onredelijke beperkingen);
 - Opstalrecht in combinatie met appartementsrechten (bijvoorbeeld een VvE) is niet toegestaan;
 - De retributie wordt in mindering gebracht op de maximale woonlasten;
 - Taxatierapport verplicht.
2. Aanvrager koopt een woning (vaak een appartementsrecht) in combinatie met een beperkt opstalrecht t.b.v. "derden". Hierbij geldt de voorwaarde:
 - Het beperkte opstalrecht mag de waarde van de woning die wordt ondergezet niet aantasten. Enkele voorbeelden van beperkt opstalrecht zijn opstalrechten afgegeven aan nutsbedrijven (leidingen, installaties, waterkant, riolering), maar ook voor een parkeerplaats, stroomkabels, WKO-installaties en liften.

4.8 Woning met beperkende verkoopvoorwaarden

ING financiert geen woningen met beperkende voorwaarden die de waarde (of courantheid) bij gedwongen verkoop door ING beïnvloeden.

ING financiert wel woningen met de volgende (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructies:

- KoopGarant (Stichting OpMaat)
- KoopStart (Stichting OpMaat)

Bij (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructies gelden de volgende voorwaarden:

- De financiering wordt uitsluitend in combinatie met NHG verstrekt;
- Bij bestaande bouw wordt een regulier taxatierapport aangeleverd (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan);
- Voor het verstrekken van de financiering wordt voor de marktwaarde uitgegaan van de Uitgifteprijs. Dit betreft de getaxeerde marktwaarde minus de koperskorting of de koop/aanneemsom minus de koperskorting;
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is niet mogelijk;
- Voldoet aan de Bepalingen van de (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructie.

De NHG-term voor 'kortingsconstructie' is 'koperssteun';

De NHG-term voor 'kortingsdeel', 'korting' of 'koperskorting' is 'ondersteuningsdeel'.

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 voor een woning met beperkende verkoopvoorwaarden is altijd schriftelijke toestemming nodig van de woningcoöperatie/oorspronkelijke aanbieder/verkoper.

Als er sprake is van een Overbruggingshypotheek op een onderpand met KoopGarant of KoopStart met terugkoopregeling dan dient ING de terugkoopovereenkomst te ontvangen (of in geval van KoopStart: de voorbereidingsovereenkomst). Daarnaast wordt het onderliggend taxatierapport aangeleverd met, indien van toepassing, daarin opgenomen de waardeontwikkeling van de door de aanvrager(s) aangebrachte woningverbeteringen.

4.9 Groninger Akte

ING accepteert woningen die passeren met een Groninger Akte¹⁴. 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.

4.10 Bankgarantie

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

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

4.11 Recreatiewoning

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

- In tegenstelling tot paragraaf 6.1 is de maximaal toegestane hypotheek 75% van de marktwaarde van de woning;
- In geval van structurele verhuur is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Er is sprake van een duurzame constructie in de vorm van baksteen, beton en/of houtskeletbouw. Bij houtskeletbouw dient er sprake te zijn van nieuwbouw of “Bouwkundige toestand van de hele woning” conform taxatie een classificatie “goed” heeft;
- Er is sprake van een registergoed met volwaardige fundering;
- Er is sprake van eigen grond of directe erfpacht;
- Tijdelijke verhuur is toegestaan, maar huurinkomsten mogen niet worden meegenomen als toetsinkomen;
- 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;
- De aanvrager(s) staan op een ander adres ingeschreven en met de woonlasten daarvan wordt rekening gehouden.

Als permanente bewoning is toegestaan vanuit het bestemmingsplan, dan is het gebruik van het onderpand door de aanvrager(s) leidend voor hoe de aanvraag moet worden ingediend.

4.11.1 Taxatierapport (semipermanent) verhuurd recreatiewoningen

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

¹⁴ 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. Een Groninger akte bij het te verkopen pand is niet toegestaan als er een overbruggingsfinanciering gevestigd moet worden.

4.12 Woonboerderij

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

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

4.12.1 Taxatierapport woonboerderij

Indien de woning een woonboerderij is en voldoet aan één van de voorwaarden uit paragraaf 4.12 dan voldoet een ongevalideerd taxatierapport.

5 Hypotheek

5.1 Hoogte van de hypotheek

Bij ING geldt er geen maximaal of minimaal hypotheekbedrag.

5.2 Hogere hypothecaire inschrijving

Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.

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

5.3 Looptijd van de hypotheek

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

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

5.4 Vervolghypotheek waarbij eerdere hypotheek buiten ING

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

5.5 Aflossingsvrije hypotheek

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

5.6 Vermogen in andere valuta dan euro

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

5.7 Overbruggingshypotheek

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

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

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ¹⁵	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁶ -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 95% van de opgebouwde waarde i.g.v. een (Bank)Spaarhypotheek die verpand is aan de oude hypotheek +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product niet zijnde een (Bank)Spaarhypotheek.
Nee	95% ¹⁷ van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 95% van de opgebouwde waarde i.g.v. een (Bank)Spaarhypotheek die verpand is aan de oude hypotheek +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product niet zijnde een (Bank)Spaarhypotheek.

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde 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 95% van de waarde van de verpande (Bank)Spaarhypotheek en 80% van de waarde van de verpande beleggingen. 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.

¹⁵ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹⁶ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁷ Blijkt uit het taxatierapport een verkooptijd van 9-12 maanden of langer en/of een marktwaarde $\geq$ 1,5 miljoen, dan wordt gerekend met 90%. Als gebruik gemaakt wordt van een ING Calcasa Desktoptaxatie geldt ook een maximum van 90% van de marktwaarde.

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst¹⁸ 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 +/- 95% van de opgebouwde waarde i.g.v. een (Bank)Spaarhypotheek die verpand is aan de oude hypotheek +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product niet zijnde een (Bank)Spaarhypotheek.
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.

5.8.1 Restschuld meefinancieren

ING financiert alleen een restschuld die korter dan één jaar voor aanvraagdatum van de nieuwe hypotheek is ontstaan.¹⁹ Voor het financieren van de restschuld gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd van een restschuldfinanciering is maximaal de restant looptijd van de eventueel eerdere lening, met een maximum van 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 ontstaan²⁰, wordt de financieringslast van deze restschuld vastgesteld conform paragraaf 6.2.2.3 "Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente".

¹⁸ Verkoopprijs van de woning +/- verkoopkosten

¹⁹ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

²⁰ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

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? ²¹	Potentiële restschuld
Ja	Netto verkoopopbrengst ²² -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 95% van de opgebouwde waarde i.g.v. een (Bank)Spaarhypotheek die verpand is aan de oude hypotheek +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product niet zijnde een (Bank)Spaarhypotheek.
Nee	90% van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 95% van de opgebouwde waarde i.g.v. een (Bank)Spaarhypotheek die verpand is aan de oude hypotheek +/- 80% van de opgebouwde waarde in een aan de oude hypotheek verpand product niet zijnde een (Bank)Spaarhypotheek.

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

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

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

- Er is geen sprake van een potentiële restschuld;
- De potentiële restschuld kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat;
- De potentiële restschuld kan met een restschuldfinanciering bij ING worden gefinancierd op moment dat deze ontstaat²³.

5.9 SVn Starterslening

ING accepteert een Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) naast de ING hypotheek. Hierbij gelden o.a. de volgende voorwaarden:

- Alleen mogelijk met NHG;
- ING heeft het eerste recht van hypotheek;
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is niet mogelijk;
- De SVn Starterslening wordt als tweede recht van hypotheek ingeschreven.

²¹ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

²² Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

²³ 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.

6.1.3 Uitzondering Energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen mogen bij ING worden meegefinancierd naast de hypotheek die bedoeld is voor de aankoop van een nieuwe woning of in een verhoging van de hypotheek. In dat geval is de maximaal toegestane hypotheek 106% van de marktwaarde van de woning. Waarbij geldt dat het gedeelte boven de 100% marktwaarde volledig aan wettelijk toegestane Energiebesparende maatregelen besteed moet worden. De Energiebesparende voorzieningen (EBV) en het Energiebespaarbudget (EBB) mogen met elkaar gecombineerd worden.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden per type Energiebesparende maatregel:

6.1.3.1 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Energiebesparende voorzieningen (EBV) zijn bedoeld voor het treffen van wettelijke toegestane verduurzamingsmaatregelen aan het onderpand. De te nemen maatregelen moeten opgenomen zijn in de verbouwingsspecificatie in het taxatierapport. Op datum bindend aanbod moeten alle te treffen maatregelen en kosten bekend zijn.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- Als er alleen wordt geïnvesteerd in EBV, dan is de marktwaarde van de woning, voordat de EBV zijn gerealiseerd, gelijk aan de marktwaarde vóór de verbouwing;
- De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing plus de kosten voor de Energiebesparende voorzieningen (EBV). Hierbij geldt dat het totaalbedrag van voorgaande niet hoger mag zijn dan 106% van de marktwaarde ná verbouwing;
- De maximaal toegestane hypotheek bij een combinatie van Energiebesparende voorzieningen (EBV) en andere verbouwingen is 100% van de marktwaarde woning zonder de waardevermeerdering door Energiebesparende voorzieningen (EBV) maar met de waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering en de werkelijke kosten voor Energiebesparende voorzieningen (EBV);
- De totaal financiering mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing (inclusief waardevermeerdering door zowel EBV als andere kwaliteitsverbetering).

6.1.3.2 Energiebespaarbudget (EBB)

Het Energiebespaarbudget (EBB) is bedoeld voor het treffen van energiebesparende maatregelen waarbij het op datum bindend aanbod nog niet vaststaat welke van de wettelijk toegestane maatregelen worden getroffen. Het Energiebespaarbudget (EBB) hoeft niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie).

De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning plus het Energiebespaarbudget (EBB). Hierbij geldt dat het totaalbedrag van voorgaande niet hoger mag zijn dan 106% van de marktwaarde. De marktwaarde is inclusief waardestijging door reguliere verbouwing, maar exclusief waardestijging door Energiebesparende maatregelen (EBM). Het deel boven de 100% LTV mag alleen besteed worden aan energiebesparende maatregelen.

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 toetsinkomen²⁴ te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Wanneer er sprake is van meerdere aanvragers, dan worden de toetsinkomens van alle aanvragers bij elkaar opgeteld.

De verplichtingen, zie [paragraaf 6.2.1.3](#), moeten vervolgens hierop in mindering worden gebracht.

6.2.1.1 Financieringslastpercentage

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

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

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

6.2.1.2 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.

6.2.1.2.1 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 100% van het lagere toetsinkomen.

Indien één aanvrager met inkomen de AOW-gerechtigde 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.

²⁴ Inkomensbestanddelen minus de te betalen partneralimentatie – zie hoofdstuk 2

6.2.1.3 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 of retributieverplichting bij recht van opstal;
- De lasten van toekomstig noodzakelijk (funderings)herstel van het onderpand, als het herstel niet direct kan plaatsvinden. De indicatieve herstelkosten worden annuïtair getoetst op basis van een looptijd van 30 jaar waarbij wordt uitgegaan van de AFM-toetsrente en wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

Tevens is in [bijlage III](#) een overzicht opgenomen wanneer welke verplichting op het toetsmoment op AOW-datum moet worden meegenomen als deze verplichting voor AOW-datum afloopt.

6.2.2 Financieringslast hypotheek

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

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 ²⁵ van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: • offerterente²⁶ van het leningdeel • de AFM Toetsrente²⁷ 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).

²⁵ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁶ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁷ De AFM-toetsrente wordt eens per kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten

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:

$$(Ann \times K) \times F / FN$$

Ann = annuïteitenfactor (= $1: an \cdot p$) 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.

6.2.3 Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets

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

- Uitzondering toetsing oversluiten ([Paragraaf 6.2.3.1](#))
- Uitzondering toetsing restschuldfinanciering ([Paragraaf 6.2.3.2](#))
- Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten ([Paragraaf 6.2.3.3](#))
- Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid ([Paragraaf 6.2.3.4](#))
- Uitzondering toetsing pensioeninkomen ([Paragraaf 6.2.3.5](#))
- Uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen ([Paragraaf 6.2.3.6](#))
- Tijdelijke inkomensarme periode ([Paragraaf 6.2.3.7](#))
- Combinatie tijdelijke inkomensarme periode en naderend pensioeninkomen ([Paragraaf 6.2.3.8](#))

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;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom de financiering voor de klant verantwoord is.

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;
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom de financiering voor de klant verantwoord is.

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 of huurlasten) op de volgende wijze in de toetsing worden meegenomen:

Berekende lasten = Werkelijke maandlasten* x 12 maanden** x 75% ***

- * Bestaande hypotheek, erfpachtcanon/retributie én eventuele overbrugging;
- **
 - Als de woning is **verkocht** mag worden uitgegaan van het aantal maanden tot passeerdatum.
 - Als de woning **niet is verkocht** én uit het taxatierapport blijkt een verkooptijd van 9-12 maanden of langer waarbij de dubbele lasten uit eigen middelen worden betaald of meegefinancierd, dan wordt van 24 maanden uitgegaan. Bij een ING Calcasa Desktoptaxatie wordt uitgegaan van 12 maanden.
 - Bij nieuwbouw: de werkelijke bouwtijd. Bepalend hierbij is de passeerdatum en de datum van oplevering op basis van werkbare dagen. 180 werkbare dagen staan voor 1 jaar. ING hanteert een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden.
 - Als de werkelijke periode van dubbele lasten langer duurt, dan wordt daarvan uitgegaan.
- *** Wanneer sprake is van een Box 3 financiering of huurlasten 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 een blijvende Box 3 lening gecreëerd op de nieuwe woning).

6.2.3.4 Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

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

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten, verhoging in verband met uitkoop ex-partner uit woning en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing;
- De huidige hypotheek loopt bij ING en is de afgelopen 12 maanden niet overgesloten naar 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;
- Inkomensdaling tijdens de looptijd is wel toegestaan als de niet-annuïtaire toetsing haalbaar is op het laagste inkomen.
- Als de AOW-gerechtigde leeftijd is bereikt, mag het inkomen uit AOW worden meegenomen;
- De rentevaste periode voor nieuwe leningdelen is minimaal 10 jaar;
- De maximaal toegestane hypotheek is 75% van de marktwaarde van de woning;
- Het onderpand voor de financiering betreft de eigen woning (hoofdverblijf);
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de aanvrager(s) 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;
- Het pensioeninkomen moet gedurende de looptijd stabiel zijn en niet dalen.
- Inkomensdaling tijdens de looptijd is wel toegestaan als de niet-annuïtaire toetsing haalbaar is op het laagste inkomen.
- De maximaal toegestane hypotheek op de AOW-gerechtigde leeftijd van de oudste aanvrager 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;
- Het onderpand voor de financiering betreft de eigen woning (hoofdverblijf);
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de aanvrager(s) verantwoord is.

6.2.3.7 Tijdelijke inkomensarme periode

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

- Aanvrager(s) kan het verschil tussen de annuïtaire financieringslast en de maximaal toegestane woonlast gedurende deze inkomensarme periode opvangen met aantoonbaar vrij vermogen (onder vrij vermogen verstaan we onder meer ook de overwaarde van de eigen woning die vrijkomt uit verkoop van de eigen woning of door het belenen van de overwaarde). Dit deel van de overwaarde mag dan **niet** aangewend zijn voor een Overbruggingshypotheek. De oude woning dient onvoorwaardelijk verkocht te zijn. Na het moment van koop van de nieuwe woning en verkoop van de huidige woning dient er voldoende vrij liquide vermogen (uit de overwaarde) beschikbaar te zijn. (Let op: door het gebruik van de overwaarde wordt een Box 3 lening gecreëerd);
- Na afloop van deze inkomensarme periode bestaat het volledige toetsinkomen uit pensioeninkomen;
- Voor en 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;
- Het onderpand voor de financiering betreft de eigen woning (hoofdverblijf);
- Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de aanvrager(s) verantwoord is.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING klant:

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

6.2.3.8 Combinatie tijdelijke inkomensarme periode en uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen

Wanneer:

1. De annuïtaire financieringslast van de hypotheek - gedurende een inkomensarme periode van maximaal vier jaar na aanvraagdatum - hoger is dan de maximaal toegestane woonlast; én
2. Het toetsinkomen na afloop van deze inkomensarme periode voldoet aan de niet-annuïtaire toets, dan is een ING-hypotheek mogelijk mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Aanvrager(s) kan het verschil tussen de annuïtaire financieringslast en de maximaal toegestane woonlast gedurende de inkomensarme periode (max. 4 jaar) opvangen met aantoonbaar vrij vermogen. Onder vrij vermogen verstaan we onder meer ook de overwaarde van de eigen woning die vrijkomt uit verkoop van de eigen woning of door het belenen van de overwaarde. Dit deel van de overwaarde mag dan **niet** aangewend zijn voor een Overbruggingshypotheek. De oude woning dient onvoorwaardelijk verkocht te zijn. Na het moment van koop van de nieuwe woning en verkoop van de huidige woning dient er voldoende vrij liquide vermogen (uit de overwaarde) beschikbaar te zijn (let op: door het gebruik van de overwaarde wordt een Box 3 lening gecreëerd);
 - De maximaal toegestane hypotheek op de AOW-gerechtigde leeftijd van de oudste aanvrager 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;
 - Na afloop van deze inkomensarme periode bestaat het volledige toetsinkomen uit pensioeninkomen;
 - Het pensioeninkomen moet gedurende de looptijd stabiel zijn en niet dalen;
 - Inkomensdaling tijdens de looptijd is wel toegestaan als de niet-annuïtaire toetsing haalbaar is op het laagste inkomen.
 - De rentevaste periode is (op moment van aanvraag van de hypotheek) minimaal 10 jaar plus de inkomensarme periode, dus minimaal 12 bij een periode van 1 of 2 jaar en 15 of 20 jaar rentevaste periode in de andere gevallen;
 - Het onderpand voor de financiering betreft de eigen woning (hoofdverblijf);
 - Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de aanvrager(s) verantwoord is.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING klant:

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

6.3 Wettelijke verruimingen financieringslast (LTI)

Vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet zijn enkele verruimingen toegestaan.

6.3.1 Verruiming financieringslast energielabel woning

Afhankelijk van het energielabel van de woning kunnen de bedragen zoals opgenomen in de tabel buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G (of geen energielabel)	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 25.000
A++++	€ 30.000
A++++ (met energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 40.000

6.3.2 Verruiming financieringslast energiebesparende maatregelen

Voor het treffen van Energiebesparende maatregelen, mogen maximaal de bedragen behorend bij het energielabel van de woning, zoals opgenomen in de tabel, buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 0
A++++	€ 0
A++++ (met energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0
Geen energielabel of geen geldig energielabel	€ 10.000

6.3.3 Verruiming financieringslast voor alleenstaanden

Wanneer de aanvrager van de hypotheek alleenstaand is en

- de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 30.000, of
 - de AOW-leeftijd reeds heeft bereikt en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 29.000,
- dan mag een bedrag tot € 17.000 buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast.

Bijlage I – Inkomen niet zijnde toetsinkomen

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

- Inkomen uit niet bestendige uitkeringen;
- Persoonsgebonden budget, als er slechts sprake is van één opdrachtgever en geen inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
- Onkostenvergoedingen.

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

Bijlage II – Uitgesloten woningtypen

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

- Woonwagens
- (Sta)caravans
- Woningen in huurkoop
- Kluswoningen²⁸
- Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO²⁹ tot stand komen
- Bedrijfspanen³⁰
- Bedrijfswoningen³¹
- Agrarische panden
- Onbebouwde grond
- Woningen waarbij sprake is van timesharing
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

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

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

- Woonarken en woonschepen (watervilla)

²⁸ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

²⁹ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

³⁰ Een bedrijfspand is een gebouw waarin enkel bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend

³¹ Een bedrijfswoning heeft een functionele binding met een bedrijf, waar deze woning bij hoort en waar geen derden mogen wonen

Bijlage III – Verplichtingen en toetsmoment AOW-datum

Indien er sprake is van:

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

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

Product (BKR Krediet)	Mee in de lasten berekening op AOW-datum als deze voor de AOW-datum afloopt. (Comply)
AK	Nee, dit krediet wordt daadwerkelijk afgelost bij ongewijzigde omstandigheden
RK	Ja, we weten niet of RK daadwerkelijk wordt afgelost op einddatum
OA	Nee, dit krediet wordt daadwerkelijk afgelost bij ongewijzigde omstandigheden
ZK	Worden niet meegenomen in hypotheekberekening indien opgenomen in de jaarcijfers
Product Overige verplichtingen	Mee in de lasten berekening op AOW-datum als deze voor de AOW-datum afloopt. (Comply)
Alimentatie tgv partner	Nee, deze verplichting eindigt bij ongewijzigde omstandigheden
Lening bij werkgever	Nee, deze verplichting eindigt bij ongewijzigde omstandigheden
Overig	Ja, we weten niet of deze kan worden afgelost op einddatum
Fictieve verplichting t.b.v. toekomstig noodzakelijk herstel aan het onderpand	Ja, betreft (een hoog risico op) toekomstige kosten voor noodzakelijk (funderings)herstel aan het onderpand. Het is nog niet bekend wanneer het herstel kan plaatsvinden. Zie tevens paragraaf 4.4.

Bijlage IV – Bijzonder beleid (individuele beoordeling)

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

Huurinkomsten

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

Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als toetsinkomen

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

Voorwaarden

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- Kale huurinkomsten³² worden voor de berekening gemaximeerd op € 1.200 per maand per woning.
- 70% van de (gemaximeerde) kale huurinkomsten moet groter zijn dan de financieringslasten van de verhuurde woning.
- De financieringslast wordt bepaald door het hoogste bedrag van onderstaande berekeningen:
 1. Huidige verplichte aflossingen en/of periodieke inleg plus rente conform paragraaf 6.2.2.1 “Toetsrente bij bepalen financieringslast”.
 - Bij een (restant) rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de AFM-Toetsrente plus een opslag van 2%-punt, tenzij de werkelijke rente hoger is.
 - Bij een (restant) rentevast periode van 10 jaar of langer mag de werkelijke rente gehanteerd worden.
 2. De financieringslast van de hypotheek, ongeacht de hypotheekvorm, op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van 30 jaar o.b.v. de actuele restant hoofdsom op datum aanvraag. Hierbij wordt rekening gehouden met rente conform paragraaf 6.2.2.1 “Toetsrente bij bepalen financieringslast”.
 - Bij een (restant) rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de AFM-Toetsrente plus een opslag van 2%-punt, tenzij de werkelijke rente hoger is.
 - Bij een (restant) rentevast periode van 10 jaar of langer mag de werkelijke rente gehanteerd worden.
- Een tekort moet gebruteerd (x1,5) in mindering worden gebracht op het toetsinkomen;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in particulier eigendom.

Bij afwijkingen op bovenstaande voorwaarden kan de aanvraag wel worden ingediend. Er volgt dan een individuele maatwerkbeoordeling en er kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd.

Aanvullende benodigde documenten

- Financieringsovereenkomst(en)
- Huurovereenkomst(en)
- Bijschrijvingen huurinkomsten van de afgelopen maand

³² Kale huurinkomsten = huur exclusief bijkomende kosten zoals servicekosten, gas, water, elektriciteit, kabel, verwarming, meubilair, stoffering.

Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als toetsinkomen

Huurinkomsten die wel nodig zijn voor de te financieren woning mogen onder bepaalde omstandigheden worden meegenomen als toetsinkomen. Er volgt dan een individuele maatwerkbeoordeling, waarbij onderstaande richtlijnen kunnen worden gehanteerd. Deze huurinkomsten kunnen worden gebruikt ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning en het overschot mag worden meegenomen als toetsinkomen.

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- Kale huurinkomsten³³ worden voor de berekening gemaximeerd op € 1.200 per maand per woning.
- 70% van de (gemaximeerde) kale huurinkomsten minus de financieringslasten van de verhuurde woning(en) is het overschot dat beschikbaar is voor het toetsinkomen.
- De financieringslast wordt bepaald door het hoogste bedrag van onderstaande berekeningen:
 1. Huidige verplichte aflossingen en/of periodieke inleg plus rente conform paragraaf 6.2.2.1 “Toetsrente bij bepalen financieringslast”;
 - Bij een (restant) rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de AFM-Toetsrente plus een opslag van 2%-punt, tenzij de werkelijke rente hoger is.
 - Bij een (restant) rentevaste periode van 10 jaar of langer mag de werkelijke rente gehanteerd worden.
 2. De financieringslast van de hypotheek, ongeacht de hypotheekvorm, op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van 30 jaar o.b.v. de actuele restant hoofdsom op datum aanvraag. Hierbij wordt rekening gehouden met rente conform paragraaf 6.2.2.1 “Toetsrente bij bepalen financieringslast”;
 - Bij een (restant) rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de AFM-Toetsrente plus een opslag van 2%-punt, tenzij de werkelijke rente hoger is.
 - Bij een (restant) rentevaste periode van 10 jaar of langer mag de werkelijke rente gehanteerd worden.
- Het overschot beschikbaar voor toetsinkomen, mag gebruteerd (x1,5) worden opgeteld bij het toetsinkomen;
- Het gebruteerde, voor de hypotheekaanvraag benodigde, overschot van de huurinkomsten mogen niet meer zijn dan 50% van het totale toetsinkomen;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in particulier eigendom;
- Uitgangspunt is dat de verhuurde panden niet worden ondergezet. In voorkomende gevallen kan onderzetting noodzakelijk worden geacht. Dit is ter individuele beoordeling door ING.

Aanvullende benodigde documenten

- Financieringsovereenkomst(en)
- Huurovereenkomst(en)
- Bijschrijvingen huurinkomsten van de afgelopen maand
- Bij de individuele beoordeling kan alsnog een (specifieke) taxatie van het verhuurde pand worden geëist.

Inkomen uit vermogen

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

Aanvullende benodigde documenten

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

³³ Kale huurinkomsten = huur exclusief bijkomende kosten zoals servicekosten, gas, water, elektriciteit, kabel, verwarming, meubilair, stoffering.

Financiering bijzondere onderpanden

Voor de hypotheekaanvragen op onderstaande onderpanden is (m.u.v. verhuur ouder-kind) een taxatierapport verplicht conform artikel 4.4. Taxatierapport. Een ongevalideerd taxatierapport is toegestaan, indien validatie bij NWWI is uitgesloten vanwege het type bijzonder onderpand. Het is niet mogelijk om een ING Calcasa Desktoptaxatie te gebruiken. Let bij onderstaande panden op de "uitgesloten woningtypen" zoals beschreven in bijlage II.

Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

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

Een onderpand dat deels wordt gebruikt voor zakelijke doeleinden, wordt getoetst aan een lijst van High risk industries.

Voorwaarden

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 75% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximale hypotheek op verhuurde deel: 90% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Maximaal verstrekking percentage conform regulier acceptatiebeleid.

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Onderpand met deels zakelijk karakter/woonwinkelpand

Een onderpand met deels zakelijk karakter of een woonwinkelpand is een reguliere woning, waarbij zakelijke activiteiten mogen plaatsvinden in daartoe geschikte ruimtes van die woning (bijv. als woonwinkelpand of werkplaats)." Woonhuizen met deels zakelijk karakter mogen ook deels verhuurd worden (het zakelijke gedeelte).

Een onderpand dat deels wordt gebruikt voor zakelijke doeleinden, wordt getoetst aan een lijst van High risk industries.

Voorwaarden

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

Indien deel woning verhuurd:

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 50% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximaal verstrekking percentage is 90% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Deels verhuurde woningen

Een deels verhuurde woning is toegestaan wanneer het eigen woningdeel als hoofdverblijf door de aanvrager wordt/gaat worden bewoond.

Voorwaarden

- Maximale hypotheek op verhuurde deel: 90% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Maximale hypotheek op eigen woning deel: verstrekking percentage conform regulier acceptatiebeleid;
- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 75% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak).

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

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Verhuur ouder-kind

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

Voorwaarden

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

Tweede woning

Een tweede woning is een reguliere woning die niet als hoofdverblijf dient en waarbij de aanvrager(s) geen hypotheekrenteaftrek heeft.

Voorwaarden

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

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport (ING Calcasa Desktoptaxatie niet toegestaan).

Bijlage V – Overzicht wijzigingen

In deze bijlage een *beknopt* overzicht van de wijziging(en) ten opzichte van het ING Acceptatiebeleid Hypotheken versie 2025-3.

1.4 Woon- en verblijfplaats

Tekstueel: Toevoeging dat aanvrager(s) na passeren niet alleen de vaste woon- en verblijfplaats in Nederland hebben, maar ook ingeschreven zijn bij de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).

1.5 Verblifsstatus

Tekstueel: Toevoegingen ter verduidelijking:

- Het verblijfsdoel staat op de achterzijde van het verblijfsdocument vermeld.
- Een verblijfsvergunning type III, Asiel bepaalde tijd met verblijfsdoel 'Arbeid vrij toegestaan. TWV niet vereist' valt onder 'Tijdelijk humanitaire gronden' en betreft een tijdelijk verblijfsdoel.

2.2.11 Expatregeling (voorheen 30%-regeling)

Tekstueel: De '30%-regeling' wordt 'Expatregeling'.

Aanpassing: Indexatie van bedragen.

Verduidelijking: Niet mogelijk met NHG.

2.4 Inkomen uit pensioen

Aanpassing: Indien er na de (vastgestelde) AOW-gerechtigde leeftijd inkomen uit loon of onderneming is, kan dit worden meegenomen tot uiterlijk de wettelijke pensioenrichtleeftijd.

3.1.6 Erfpachtcanon of retributie

Verduidelijking: Paragraaf geldt ook in geval van retributie bij recht van opstal.

4.3 Waardebepaling woning

Tekstueel:

- 'waarde van de woning' is aangepast naar 'marktwaarde van de woning'.
- De uitleg van het begrip 'marktwaarde' is verwijderd.
- Voetnoot 12 is opnieuw geformuleerd.

Aanpassing:

Bij bestaande bouw is pas bij een hypotheekbedrag vanaf 1,5 miljoen euro (exclusief overbruggen) een taxatierapport verplicht. Deze grens lag tot en met 2025 op 1 miljoen euro.

4.3.1.2 Waardebepaling bij niet projectmatige nieuwbouw

Tekstueel: Een nieuwbouw-taxatierapport wordt (meestal) op basis van bouwtekeningen, bestek en de omgevingsvergunning opgesteld. Tot en met 2025 stond beschreven dat dit een vereiste was.

4.4.1 Bouwkundig rapport

Verduidelijking: Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt conform het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het model Vereniging Eigen Huis staat ING ook toe.

4.7.4 Recht van opstal

Tekstueel: Toevoegingen ter verduidelijking:

- Onder 'woning' wordt verstaan 'onderpand voor eigen bewoning'. Dit kan ook een appartementsrecht zijn.
- Voorbeelden van situaties waarbij een beperkt opstalrecht is gevestigd en die ING toestaat.

4.8 Woning met beperkende verkoopvoorwaarden.

Tekstueel: Toevoegingen ter verduidelijking: ING financiert geen woningen met beperkende voorwaarden die de waarde (of courantheid) bij gedwongen verkoop door ING beïnvloeden.

Aanpassing: In geval van (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructies bij bestaande bouw wordt een regulier taxatierapport aangeleverd.

Verduidelijking:

- Als er sprake is van een overbruggingshypotheek op een onderpand met KoopGarant of KoopStart wordt een taxatierapport aangeleverd met, indien van toepassing, daarin opgenomen de waardeontwikkeling van de door aanvrager(s) aangebrachte woningverbeteringen.
- In geval van KoopStart met terugkoopregeling wordt de voorbereidingsovereenkomst aangeleverd.

5.8.1 Restschuld meefinancieren

Tekstueel: De maximale looptijd van een restschuldfinanciering is maximaal de restant looptijd van de eventueel eerdere lening, met een maximum van vijftien jaar.

6.2.1.1 Financieringslastpercentages

Aanpassing: De financieringslastenpercentages per 1-1-2026. De link naar het onderzoeksrapport van NIBUD is aangepast.

6.2.1.3 Verplichtingen

Verduidelijking: Paragraaf geldt ook in geval van retributie bij recht van opstal.

6.2.3.3 Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten

Verduidelijking:

- Onder maandlasten valt ook een erfpachtcanon of een retributieverplichting.
- Periode bepalen i.g.v. nieuwbouw: Hierbij hanteert ING de werkelijke bouwtijd. Bepalend hierbij is de passeerdatum en de datum van oplevering op basis van werkbare dagen. 180 werkbare dagen staan voor 1 jaar. ING hanteert een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden. Alleen als de werkelijke periode van dubbele lasten aantoonbaar langer duurt, wordt van deze langere periode uitgegaan.
- Als de huidige woonlasten bestaan uit huur, dan wordt ook daarmee rekening gehouden in de berekening van de tijdelijke dubbele woonlasten.

6.2.3.7 Tijdelijk inkomensarme periode +

6.2.3.8 Combinatie tijdelijk inkomensarme periode en uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen

Aanpassing: een tijdelijk inkomensarme periode hoeft niet meer direct vanaf de aanvraagdatum te starten. Deze periode mag vanaf 1 januari 2026 ook later ingaan, bijvoorbeeld 6 maanden of 2 jaar na de aanvraagdatum.

6.3.1 Verruiming financieringslast energielabel woning

Aanpassing: Verlaging verruimingsbedragen behorend bij energielabel A+++ en beter.

6.3.2 Verruiming financieringslast energiebesparende maatregelen

Aanpassing: Verlaging verruimingsbedrag behorend bij energielabel A+++.

6.3.3 Verruiming financieringslast voor alleenstaanden

Aanpassing: Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten (€ 17.000) is ongewijzigd. Nieuw is het onderscheid v.w.b. het minimale toetsinkomen van een aanvrager van vóór en ná AOW-leeftijd:

- Als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt, moet het toetsinkomen hoger zijn dan € 30.000,-.
- Als de AOW-leeftijd reeds bereikt is, moet het toetsinkomen hoger zijn dan € 29.000,-.