



Hypotheken Acceptatiebeleid

Juni 2026

Versie 2026-2 (v1)



Inleiding

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 ING Hypotheken Acceptatiebeleid geldt zowel voor hypotheekaanvragen met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetst ING ook 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 over 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 bijvoorbeeld een verhoging en een aankoop in 1 aanvraagprocedure).
- Er is geen maximum aan het aantal hypotheeken dat een klant bij ING kan hebben (voor zover deze binnen het acceptatiebeleid passen). Hierbij geldt dat een hypotheek bestaat uit maximaal 4 leningdelen.
- Minimale looptijd van een leningdeel is 1 jaar en de looptijd kan niet korter zijn dan de RVP.
- 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
Inhoudsopgave	4
1 Aanvrager	7
1.1 Eigenaar en schuldenaar	7
1.2 Partner van een aanvrager	7
1.3 Leeftijd	7
1.4 Woon- en verblijfplaats	7
1.5 Verblijfsstatus	8
1.6 Toetsing bij BKR	9
2 Inkomen	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Inkomen uit loondienst	11
2.2.1 Vast dienstverband	11
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	12
2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	12
2.2.4 Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring	12
2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring	12
2.2.6 0-uren contract	12
2.2.7 Toekomstige inkomensverhoging	13
2.2.8 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensbepaling Loondienst)	13
2.2.9 Tijdelijk dienstverband met de Arbeidsmarktscan	13
2.2.10 Tijdelijk dienstverband AIOS en HAIO	13
2.2.11 Expatregeling (voorheen 30%-regeling)	13
2.2.12 Dienstverband bij internationale organisaties	14
2.3 Inkomen uit onderneming	14
2.3.1 IB-Ondernemer	14
2.3.2 Directeur groot aandeelhouder	14
2.3.3 Startende ondernemer	14
2.4 Inkomen uit pensioen	15
2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen	15
2.5 Inkomen uit lijfrente	15
2.6 Inkomen uit uitkeringen	15
2.7 Inkomen uit partneralimentatie	16
2.8 Buitenlands inkomen	16
2.9 Inkomen niet belast in Box 1	16

3	Financiële verplichtingen	17
3.1	Algemeen	17
3.1.1	BKR-geregistreerde kredieten	17
3.1.2	Studielening	17
3.1.3	Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning	17
3.1.4	RC-directie	18
3.1.5	Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd	18
3.1.6	Erfpachtcanon of retributie	18
3.1.7	Te betalen partneralimentatie	18
3.1.8	Familielening (schuld aan kinderen) ontstaan door schenken op papier (Schuldig verblijven)	18
4	Woning	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Locatie woning	19
4.3	Waardebepaling woning	20
4.3.1	Waardebepaling nieuwbouwwoning	21
4.3.1.1	Waardebepaling bij projectmatige nieuwbouw	21
4.3.1.2	Waardebepaling bij niet projectmatige nieuwbouw	21
4.3.1.3	Waardebepaling bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	21
4.3.2	Waarborgcertificaat bij nieuwbouwwoning	21
4.4	Taxatierapport	22
4.4.1	Bouwkundig rapport	22
4.4.2	Funderingsherstel	22
4.5	Regulier bouwdepot	23
4.6	Verduurzamingsdepot	23
4.7	Erfpacht en Recht van opstal	24
4.7.1	Erfpacht overheid	24
4.7.2	Voortdurende erfpacht	24
4.7.3	Particuliere erfpacht	24
4.7.3.1	Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 januari 2013	24
4.7.3.2	Particuliere erfpacht uitgegeven vanaf 1 januari 2013	24
4.7.3.3	Particuliere erfpacht i.c.m. Overbruggingsfinanciering	24
4.7.4	Recht van opstal	25
4.8	Woning met beperkende verkoopvoorwaarden	25
	Overig	26
4.9	Groninger Akte	26
4.10	Bankgarantie	26
4.11	Recreatiewoning	27
4.11.1	Taxatierapport (semipermanent) verhuurd recreatiewoningen	27
4.12	Woonboerderij	27
4.12.1	Taxatierapport woonboerderij	27
5	Hypotheek	28
5.1	Hoogte van de hypotheek	28
5.2	Hogere hypothecaire inschrijving	28
5.3	Looptijd van de hypotheek	28
5.4	Vervolg hypotheek waarbij eerdere hypotheek buiten ING	28
5.5	Aflossingsvrije hypotheek	28
5.6	Vermogen in andere valuta dan euro	28
5.7	Overbruggingshypotheek	29
5.7.1	Hoogte van de overbruggingshypotheek	29
5.7.2	Aantal overbruggingshypotheeken en aantal woningen	29
5.8	Restschuld	30
5.8.1	Restschuld meefinancieren	30
5.8.2	Restschuld meefinancieren ter aflossing krediet	30
5.8.3	Potentiële restschuld	31
5.9	SVn Starterslening	31

6	Maximale hypotheek	32
6.1	Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde	32
6.1.1	Uitzondering restschuldfinanciering	32
6.1.2	Uitzondering oversluiten	32
6.1.3	Uitzondering Energiebesparende maatregelen	32
6.1.3.1	Energiebesparende voorzieningen (EBV)	32
6.1.3.2	Energiebespaarbudget (EBB)	33
6.2	Maximale hypotheek t.o.v. inkomen	34
6.2.1	Maximaal toegestane woonlast	34
6.2.1.1	Financieringslastpercentage	34
6.2.1.2	Gewogen gemiddelde toetsrente	34
6.2.1.2.1	Inkomen voor bepalen financieringslastpercentage	34
6.2.1.3	Verplichtingen	35
6.2.2	Financieringslast hypotheek	35
6.2.2.1	Toetsrente bij bepalen financieringslast	35
6.2.2.2	Looptijd bij het bepalen financieringslast	35
6.2.2.3	Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente	36
6.2.2.4	Financieringslasten andere hypotheek	36
6.2.3	Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets	36
6.2.3.1	Uitzondering toetsing oversluiten	36
6.2.3.2	Uitzondering toetsing restschuldfinanciering	37
6.2.3.3	Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten	37
6.2.3.4	Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	37
6.2.3.5	Uitzondering toetsing pensioeninkomen	38
6.2.3.6	Uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen	38
6.2.3.7	Tijdelijke inkomensarme periode	39
6.2.3.8	Combinatie tijdelijke inkomensarme periode en uitzondering toetsing naderend pensioeninkomen	40
6.3	Wettelijke verruiming financieringslast (LTI)	41
6.3.1	Verruiming financieringslast energielabel woning	41
6.3.2	Verruiming financieringslast energiebesparende maatregelen	41
6.3.3	Verruiming financieringslast voor alleenstaanden	41
	Bijlage I - Inkomen niet zijnde toetsinkomen	42
	Bijlage II - Uitgesloten woningtypen	43
	Bijlage III - Verplichtingen en toetsmoment AOW-datum	44
	Bijlage IV - Bijzonder beleid (individuele beoordeling)	45
	Bijzondere inkomensbronnen	46
	Huurinkomsten	46
	Inkomen uit vermogen	47
	Bijzondere onderpanden	48
	Financiering bijzondere onderpanden	48
	Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte	48
	Onderpand met deels zakelijk karakter/woonwinkelpand	49
	Deels verhuurde woningen	49
	Verhuur ouder-kind	50
	Tweede woning	50
	Bijlage V - Overzicht wijzigingen	51

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 als 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 Basisregistratie Personen (BRP).

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 geldt dat die in het bezit moet zijn van een geldige verblijfsvergunning en/of nationaliteit conform onderstaande opsommingen, om het inkomen mee te kunnen nemen.

Reguliere maximale verstrekking marktwaarde als hoofdaanvrager één van onderstaande verblijfsvergunningen/nationaliteiten heeft:

Categorie		Nationaliteit/Verblijfsvergunning niet-tijdelijk verblijfsdoel (hoofdaanvrager)
1.	Nationaliteit	Nederlands, EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland
2.	Niet tijdelijk verblijfsdoel (bepaalde tijd)	Verblijfsvergunning type I of III voor bepaalde tijd in Nederland met een niet-tijdelijk verblijfsdoel in de zin van artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit (bijv. kennismigrant). Het verblijfsdoel staat expliciet vermeld op (de achterzijde van) het verblijfsdocument
3.	Onbepaalde tijd	Verblijfsvergunning (type II, IV of V) voor onbepaalde tijd in Nederland
4.	EU/EER – duurzaam verblijf	Verblijfsvergunning (type EU/EER): “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”
5.	VK – Withdrawal Agreement	Verblijfsdocument (type Article 50) voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement

Verstrekking maximaal 90% marktwaarde als hoofdaanvrager één van onderstaande verblijfsvergunningen heeft:

Categorie		Verblijfsvergunning tijdelijk verblijfsdoel (hoofdaanvrager)
6.	Tijdelijk verblijfsdoel	Verblijfsvergunning (type I of III) voor bepaalde tijd in Nederland met een tijdelijk verblijfsdoel
7.	Tijdelijk verblijfsdoel – Asiel	Verblijfsvergunning type III (Asiel bepaalde tijd) met verblijfsdoel “Arbeid vrij toegestaan. TWV niet vereist”. Dit valt onder “tijdelijk humanitaire gronden”
8.	Familielid EU/EER	Verblijfsdocument (type Familielid EU/EER), zoals aangeduid als: ▪ “Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan” ▪ “Verblijfsdocument voor familieleden van een EU/EER onderdaan” ▪ “Fam. van een burger van de Unie” Afgegeven op grond van artikel 10 van Richtlijn 2004/38/EG

Voor iedere mede-aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor de financiering, geldt dat deze moet beschikken over één van de hierboven genoemde nationaliteiten of verblijfsvergunningen (categorieën 1 t/m 8).

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 uitwisselingssysteem heeft, voert ING daarnaast een BKR Buitenland toets uit.

Als uit de toetsing blijkt dat de aanvrager een lening of hypotheek heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij ING alleen mogelijk in de onderstaande situaties:

Soort codering/melding	Hypotheek wel of niet mogelijk	Voorwaarden
A-melding of 1 codering	Hypotheek is mogelijk	Lening of hypotheek is volledig afgelost of codering is hersteld op moment van aanvraag
2-codering bij NHG-restschuld	Hypotheek is mogelijk	Ontstaan door NHG-claim voor kwijtschelding restschuld
RN-3 + PLA registratie	Hypotheek is mogelijk	Data moet hetzelfde zijn en klant een brief van NHG kan overleggen waaruit blijkt dat er sprake is van afboeking restschuld tegen finale kwijting
SR – Schuldregeling	Geen hypotheek mogelijk	
SH – Schuldhulp	Geen hypotheek mogelijk	
SK – Saneringskrediet	Geen hypotheek mogelijk	
Achterstand > 1 maand bij ING-krediet	Geen hypotheek mogelijk	

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 website van NHG.

2.2 Inkomen uit loondienst

De hoogte van het toetsinkomen bij een inkomen uit loondienst wordt vastgesteld op basis van de inkomensbestanddelen en voorwaarden zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Inkomensbestanddeel	Voorwaarde(n) voor toetsinkomen
Bruto jaarsalaris	
Vakantietoeslag	
13e maand	Onvoorwaardelijke inkomensbestanddeel vastgelegd in de arbeidsovereenkomst.
Eindejaarsuitkering	Onvoorwaardelijke inkomensbestanddeel vastgelegd in de arbeidsovereenkomst.
Flexbudget/IKB/Keuzebudget	- Onvoorwaardelijk inkomensbestanddeel vastgelegd in arbeidsovereenkomst. - Vrij te besteden inkomensbestanddeel dat een werknemer flexibel kan inzetten binnen de arbeidsvoorwaarden. - Aanvraag zonder NHG: Volledig mee te nemen in het toetsinkomen ongeacht de bestandsdelen. - Aanvraag met NHG: Voorwaarden van NHG zijn van toepassing.
Onregelmatigheidstoeslag	Het bedrag over de laatste 12 maanden volgens werkgeversverklaring.
Overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden volgens werkgeversverklaring
Provisie	Het bedrag over de laatste 12 maanden volgens werkgeversverklaring
Ploegentoeslag	Het bedrag over de laatste 12 maanden volgens werkgeversverklaring
Niet-bedrijfsresultaat gerelateerde bonus	Het bedrag over de laatste 12 maanden volgens werkgeversverklaring
Toelage	- Onvoorwaardelijke inkomensbestanddeel vastgelegd in de arbeidsovereenkomst. - Maximaal 25% van het bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld.
Toelage bij Expats (allowance)	- Volledig als het een vast, bestendig, vrij besteedbaar én onvoorwaardelijk inkomensbestanddeel betreft. - Aantoonbaar met een door beide partijen ondertekende arbeidsovereenkomst.

Als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband wordt beëindigd, zal ING dit inkomen niet meenemen bij het bepalen van het toetsinkomen. Als de klant echter aantoonbaar (arbeidsovereenkomst door beide partijen ondertekend) 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 verstreken (voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering).
- 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 werkgeversverklaring³. 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:

Fase		Intentieverklaring	Beoordeling
Fase A	(met uitzendbeding)	N.v.t.	Conform paragraaf 2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
	(zonder uitzendbeding)	Ja	Conform paragraaf 2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
Fase B	(uitzendbeding n.v.t.)	Nee	Conform paragraaf 2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
	(uitzendbeding n.v.t.)	Ja	Conform paragraaf 2.2.1 Vast dienstverband
Fase C	(uitzendbeding n.v.t.)	N.v.t.	Conform paragraaf 2.2.1 Vast dienstverband

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.

³ In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering.

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 brutoloon. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het vrijgestelde loon mag alleen voor de (restand) 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 brutoering).
- 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 (restand) 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 brutoloon is minimaal € 68.590,-.
- Het onderpand betreft de eigen woning (hoofdverblijf).

2.2.12 Dienstverband bij internationale organisaties

Als aan alle van onderstaande voorwaarden is voldaan, wordt een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd als vast dienstverband behandeld voor het bepalen van het toetsinkomen:

- De proeftijd is verstreken.
- Er is geen intentie tot beëindiging van het dienstverband.
- De werkgever komt voor op de lijst van internationale organisaties van de [Rijksoverheid](#) en/of het [Ministerie van Buitenlandse Zaken](#).

2.3 Inkomen uit onderneming

De hoogte van het inkomen uit onderneming wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde nettowinst over de afgelopen drie boekjaren, met als maximum de nettowinst 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 Tax Legal Accounting, Pentrax advies, Zakelijk Inkomen en Overviewz.

2.3.1 IB-Ondernemer

Als sprake is van een eenmanszaak (ZZP), vennootschap onder firma of maatschap, wordt de nettowinst 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 constructie⁴, 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 toetskader inkomensverklaring ondernemers.

⁴ 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, als:

- 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 ING Hypotheken 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.

Ook 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

Als een inkomen conform ING Hypotheken Acceptatiebeleid mag worden meegenomen als toetsinkomen en dit inkomen is niet belast in Box 1, dan mag dit netto-inkomen na aftrek van eventuele interne belasting (de zogenaamde 'internal tax'), conform onderstaand schema gebruteerd worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

Voorwaarden:

- De werkgever houdt op grond van wet- en regelgeving geen loonbelasting in.
- Onder inkomen dat niet is belast in Box 1 wordt verstaan inkomen dat in geen enkel land aan inkomstenbelasting is onderworpen.
- Het te bruten inkomen is vast, bestendig, vrij besteedbaar en onvoorwaardelijk. Dit inkomen vormt ook de basis voor de bepaling van de bruteringsfactor.
- Het te bruten inkomen is volledig aantoonbaar (bijvoorbeeld door middel van een arbeidsovereenkomst, de CAO, een 'Regulations' document of andere formele documentatie waaruit de aard en bestendigheid van het inkomen blijkt).

Netto jaarinkomen (na aftrek van internal tax)	Bruteringsfactor
Lager dan € 47.000	Geen bruting
€ 47.000 tot € 55.000	1,4
€ 55.000 tot € 65.000	1,5
€ 65.000 tot € 75.000	1,6
€ 75.000 tot € 112.500	1,7
Vanaf € 112.500	1,8

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:

Soort krediet	Mee te nemen lasten	Voorwaarden
AK – Aflopend krediet	Werkelijke lasten	Contractuele rente + aflossing oorspronkelijke hoofdsom
OA – Operationele autolease	Werkelijke lasten	Maandbedragen van de leaseovereenkomst
HO – Hypotheek ander onderpand dan eigen woning	Zie paragraaf 6.2.2.4 Financieringslasten andere hypotheken	
ZK – Zakelijk krediet	Geen	Indien deze is opgenomen in de jaarcijfers

3.1.2 Studielening

Als 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 aflofase 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

Als 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 als 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

Als 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

Als 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

Als 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)

Als 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. De bruto vloeroppervlakte dient meer dan 25 vierkante meter te zijn.

4.2 Locatie woning

ING verstrekt alleen hypotheek op woningen in Nederland.

4.3 Waardebepaling woning

De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de marktwaarde van de woning⁵.
De marktwaarde wordt op basis van onderstaande tabel bepaald.

Situatie financiering onderpand	Koop/ Aanneemsom	ING Calcasa Desktop Taxatie ⁶ Mits hypotheek ≤90% marktwaarde	ING Calcasa Desktop Taxatie Plus ⁷ Mits hypotheek ≤90% marktwaarde	Taxatierapport
Bestaande bouw - Aankoop Bij hypotheekbedrag tot 1,5 miljoen euro (excl. overbruggen)	Nee	Ja, mits hypotheekvorm van alle leningdelen bij ING annuïtair, lineair en/of (bank)spaar zijn	Ja	Ja
Bij hypotheekbedrag vanaf 1,5 miljoen euro (excl. overbruggen)	Nee	Nee	Nee	Ja
Bestaande bouw - Verhogen (Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is)	Nee	Ja, mits hypotheekvorm van alle bestaande en nieuwe leningdelen bij ING annuïtair, lineair en/of (bank)spaar zijn/blijven	Ja	Ja
Bestaande bouw - Oversluiten (Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is)	Nee	Ja, mits hypotheekvorm van alle leningdelen bij ING annuïtair, lineair en/of (bank)spaar zijn	Ja	Ja
Bestaande bouw - Overbruggen	Nee	Nee	Ja	Ja
Nieuwbouw - Projectmatig - Aankoop Bij hypotheekbedrag tot 1 miljoen euro (excl. overbruggen)	Ja	Nee	Nee	Ja
Bij hypotheekbedrag vanaf 1 miljoen euro (excl. overbruggen)	Nee	Nee	Nee	Ja
Nieuwbouw – Niet projectmatig – Aankoop	Nee	Nee	Nee	Ja
Recreatiewoning - Aankoop (paragraaf 4.11)	Nee	Nee	Nee	Ja

Overbruggen: Als er al een getekende verkoopovereenkomst aanwezig is (zie ook [paragraaf 5.7.1](#)), kan van de overeengekomen verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst worden uitgegaan.

⁵ En, indien van toepassing, van (toekomstige) kosten voor funderingsherstel.

⁶ Waardebepaling op basis van een (ING) Calcasa Desktop Taxatie is niet mogelijk in geval van een hoog funderingsrisico (D+E) dat is Vastgesteld of Afgeleid.

⁷ Waardebepaling op basis van een (ING) Calcasa Desktop Taxatie Plus is niet mogelijk in geval van een hoog funderingsrisico (D+E) dat is Vastgesteld of Afgeleid.

4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning

4.3.1.1 Waardebepaling bij projectmatige nieuwbouw

Als 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 en Slimmer kopen van de Stichting Trudo geldt als bedrag voor de koop-/aanneemsom, de koop-/aanneemsom verminderd met de korting (ondersteuningsdeel).

4.3.1.2 Waardebepaling bij niet-projectmatige nieuwbouw

Als 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. Als 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 maximaal het aankoopbedrag van de grond worden uitbetaald.

4.3.1.3 Waardebepaling bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Voor CPO gelden dezelfde voorwaarden als voor niet-projectmatige nieuwbouw ([zie paragraaf 4.3.1.2](#)), mits aan de volgende aanvullende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is een individuele koop-/aanneemovereenkomst en deze staat op naam van de aanvrager(s).
- Kosten die de aanvrager(s) vooraf aan de CPO (stichting of vereniging) verschuldigd is, moeten door de aanvrager(s) zelf zijn betaald en kunnen niet worden meegefinancierd in de hypotheek (of eventueel via individuele beoordeling).
- Er is een verklaring (meestal van de aannemer) dat alle woningen onherroepelijk zijn verkocht (met uitzondering van de lopende aanvraag van onze klant).
- Er mogen geen (verkoop)beperkende of (verkoop)belemmerende voorwaarden zijn.

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.

Als 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 ook [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 F30 of KCAF-richtlijnen.

4.5 Regulier bouwdepot

Als 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. Als de verbouwing na twee jaar niet is afgerond, kan de looptijd eenmalig met een jaar worden verlengd.
- Als 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

Als 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 overheidsinstanties⁸.

4.7.2 Voortdurende erfpacht

Als 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).

Als 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.

⁸ Landelijke overheid, provincie, gemeente, waterschap en Staatsbosbeheer.

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.

(Onder)Erfpacht- en/of kortingsconstructies (koperssteun)

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

- KoopGarant (Stichting OpMaat)
- KoopStart (Stichting OpMaat)
- Slimmer kopen (Stichting Trudo)

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De financiering wordt uitsluitend in combinatie met NHG verstrekt.
- Bij bestaande bouw wordt een nieuw regulier taxatierapport aangeleverd. Een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) is niet toegestaan.
- Voor het verstrekken van de financiering wordt voor de marktwaarde uitgegaan van de marktwaarde minus de korting (ondersteuningsdeel) of de koop-/aanneemsom minus de korting (ondersteuningsdeel).
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is niet mogelijk.
- Voldoet aan de Bepalingen van de (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructie.
- ING heeft het eerste recht van hypotheek.

Voor een overbruggingshypotheek op een onderpand met een (onder)erfpacht- en/of kortingsconstructie met terugkoopregeling, wordt de terugkoopovereenkomst aangeleverd (of vaak bij 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.

Een overbrugging of een verhoging ter aanwending van de eigen woning van een bestaande hypotheek bij ING op een woning met beperkende verkoopvoorwaarden is toegestaan. De Notariële Opinie hoeft in deze specifieke situaties niet aangetoond te worden. Wel is schriftelijk toestemming nodig van de woningcoöperatie/oorspronkelijke aanbieder/verkoper.

Overig

Daarnaast accepteert ING de volgende beperkende verkoopvoorwaarden, mits de voorwaarde zelf een gedwongen verkoop niet in de weg staat:

- Zelfbewoningsplicht t/m maximaal 5 jaar.
- Verbod op doorverkoop aan derden vóór oplevering bij nieuwbouw.

4.9 Groninger Akte

ING accepteert woningen die passeren met een Groninger Akte⁹. 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 als 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.

⁹De 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.

4.11 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 als 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.

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

Als 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.

Als een aanvrager gebruik wil maken van de ruimte binnen de hogere inschrijving, dan toetst ING dit verzoek aan het op dat moment geldende ING Hypotheken Acceptatiebeleid 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? ¹⁰	Maximaal bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹¹ +/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 100% 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% ¹² van de marktwaarde +/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 100% 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.

Als aan de hypotheek op de te verkopen woning een opbouwproduct verpand is, dan mag het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek worden verhoogd met 100% 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 minimumbedrag 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.

¹⁰ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn).

¹¹ Verkoopprijs van de woning +/- verkoopkosten.

¹² 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 Desktop Taxatie (Plus) geldt ook een maximum van 90% van de marktwaarde.

5.8 Restschuld

Als de netto verkoopopbrengst¹³ van een woning lager is dan de hypotheek op deze woning ontstaat er een restschuld.

De restschuld moet als volgt berekend worden:

Verpand opbouwproduct?	Restschuldberekening
Ja	Netto verkoopopbrengst -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 100% 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 ontstaan¹⁴. 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 ontstaan¹⁵, wordt de financieringslast van deze restschuld vastgesteld conform [paragraaf 6.2.2.3](#) "Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente".

¹³ Verkoopprijs van de woning -/- verkoopkosten.

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

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

5.8.3 Potentiële restschuld

Als 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? ¹⁶	Potentiële restschuld
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁷ -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet +/- 100% 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 +/- 100% 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 Desktop Taxatie (Plus).
- De verkoopprijs uit de koopovereenkomst.

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

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

5.9 SVn Starterslening

ING accepteert een SVn 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 (achter ING).
- Niet toegestaan in combinatie met de kortingsconstructie (koperssteun) Slimmer kopen. Zie [paragraaf 4.8](#).
- Niet toegestaan in combinatie met overige leningen (familiehypotheek, leningen van ouders, leningen van derden, etc.). Hieronder vallen ook lening constructies waarbij de lasten (periodiek) geschonken worden. Een onvoorwaardelijke eenmalige schenking zonder lasten is wel toegestaan voor de aankoop van de woning.

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

¹⁷ Verkoopprijs van de woning -/- verkoopkosten.

¹⁸ Gebaseerd op de uitgangspunten t.b.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

Als 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 marktwaaarde van de woning, voordat de EBV zijn gerealiseerd, gelijk aan de marktwaaarde vóór de verbouwing.
- De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaaarde 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 marktwaaarde ná verbouwing.
- De maximaal toegestane hypotheek bij een combinatie van Energiebesparende voorzieningen (EBV) en andere verbouwingen is 100% van de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde van de woning plus het Energiebespaarbudget (EBB). Hierbij geldt dat het totaalbedrag van voorgaande niet hoger mag zijn dan 106% van de marktwaaarde. De marktwaaarde 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 toetsinkomen¹⁹ te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Wanneer er sprake is van meerdere aanvragers, dan worden de toetsinkomens van alle aanvragers bij elkaar opgeteld. De verplichtingen, 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.

$$(K_1 \times L_1 \times R_1) + (K_2 \times L_2 \times R_2) + \dots + (K_n \times L_n \times R_n)$$

$$(K_1 \times L_1) + (K_2 \times L_2) + \dots + (K_n \times L_n)$$

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.

¹⁹ Inkomensbestanddelen minus de te betalen partneralimentatie – zie hoofdstuk 2 Inkomen.

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.

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 ²⁰ van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: • offerterente²¹ van het leningdeel • de AFM Toetsrente²² Echter, als 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

Als 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).

²⁰ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen.

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

²² 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 $\neg$ p) met een betaling maandelijks achteraf.

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

F = financieringslastpercentage voor fiscaal aftrekbare rente.

FN = financieringslastpercentage voor niet fiscaal aftrekbare rente.

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

6.2.2.4 Financieringslasten andere hypotheek

Als 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](#). Als 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 en 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 Desktop Taxatie (Plus) 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.

*** Als er sprake is van een Box 3 financiering of huurlasten, dan 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

Als 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

Als 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
- Als 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

Als:

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
- Als 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

Als 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
- Kluswoningen²³
- Woningen in coöperatief eigendom
- Bedrijfspanden²⁴
- Bedrijfswoningen²⁵
- 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.

Als 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).

²³ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie.

²⁴ Een bedrijfspand is een gebouw waarin enkel bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend.

²⁵ 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

Als er sprake is van:

- Een financieringsaanvraag 10 jaar voor AOW-datum en
- De comply toets is gebaseerd op het AOW-toetsinkomen en
- 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 t.g.v. 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 ook 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.

Bijzondere inkomensbronnen

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.

Situatie	Gebruik	Voorwaarden
Huurinkomsten NIET nodig als toetsinkomen	- Alleen ter compensatie van financieringslasten van regulier verhuurde woning(en) - Mogen geen onderdeel uitmaken van het toetsinkomen	- Max. 3 verhuurde woningen in particulier eigendom. - De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning. - Kale huurinkomsten²⁶ 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(en). - Financieringslast = hoogste van: - Werkelijke lasten (aflossing e/o periodieke inleg + rente); - Annuitaire toets met looptijd 30 jaar en restant hoofdsom op datum aanvraag. Rente voor beide berekeningen (punt 1 en 2) conform paragraaf 6.2.2.1 én: - Bij een (restant) rvp < 10 jaar: AFM-toetsrente + 2%. Tenzij de werkelijke rente hoger is. - Bij een (restant) rvp ≥ 10 jaar: werkelijke rente. - Tekort wordt x 1,5 gebruteerd en in mindering gebracht op toetsinkomen.

Aanvullende benodigde documenten

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

²⁶ Kale huurinkomsten = huur exclusief bijkomende kosten zoals servicekosten, gas, water, elektriciteit, kabel, verwarming, meubilair, stoffering.

Situatie	Gebruik	Voorwaarden
Huurinkomsten WEL nodig als toetsinkomen Let op = Individuele maatwerk- beoordeling	- Deze huurinkomsten kunnen worden gebruikt ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning, en; - Overschot mag worden meegenomen als toetsinkomen	Onderstaande richtlijnen kunnen worden gehanteerd: - Max. 3 verhuurde woningen in particulier eigendom. - De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning. - Kale huurinkomsten²⁷ worden voor de berekening gemaximeerd op € 1.200 per maand per woning. - Overschot = 70% van de (gemaximeerde) kale huurinkomsten minus financieringslasten van de verhuurde woning(en). - Financieringslast = hoogste van: - Werkelijke lasten (aflossing e/o periodieke inleg + rente); - Annuïtaire toets met looptijd 30 jaar o.b.v. restant hoofdsom op datum aanvraag. Rente voor beide berekeningen (punt 1 en 2) conform paragraaf 6.2.2.1 én: - Bij een (restant) rvp < 10 jaar: AFM-toetsrente + 2%. Tenzij de werkelijke rente hoger is. - Bij een (restant) rvp ≥ 10 jaar: werkelijke rente. - Overschot mag x 1,5 worden gebruteerd en opgeteld bij toetsinkomen. - Uitgangspunt: verhuurde panden worden niet 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. Als 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)

²⁷ Kale huurinkomsten = huur exclusief bijkomende kosten zoals servicekosten, gas, water, elektriciteit, kabel, verwarming, meubilair, stoffering.

Bijzondere onderpanden

Financiering bijzondere onderpanden

Voor de hypotheekaanvragen op onderstaande onderpanden is (m.u.v. verhuur ouder-kind) een taxatierapport verplicht conform [paragraaf 4.4](#) Taxatierapport. Een ongevalideerd taxatierapport is toegestaan, als validatie bij NWWI is uitgesloten vanwege het type bijzonder onderpand. Het is niet mogelijk om een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) 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 ING Hypotheken Acceptatiebeleid.

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport. Een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) 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 bewoning worden gebruikt (vloeroppervlak).
- Maximaal verstrekking percentage is 90%.

Indien deel woning verhuurd:

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

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport. Een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) 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: verstrekkingpercentage conform regulier ING Hypotheken Acceptatiebeleid.
- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 75% voor eigen bewoning worden gebruikt (vloeroppervlak).

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

Aanvullende benodigde documenten

- Taxatierapport. Een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) niet toegestaan

Verhuur ouder-kind

Een verhuurde woning is alleen als onderpand toegestaan als 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 hypotheekrenteaf trek 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. Een ING Calcasa Desktop Taxatie (Plus) niet toegestaan

Bijlage V

Overzicht wijzigingen

In deze bijlage een beknopt overzicht van de wijziging(en) ten opzichte van het ING Hypotheken Acceptatiebeleid versie 2026-1.

1.4 Woon- en verblijfplaats	Tekstueel: Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) is aangepast naar Basisregistratie Personen (BRP).
1.5 Verblijfsstatus	Tekstueel en verduidelijking: - Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven. - Punt 8 is aangepast naar de nieuwe terminologie volgens richtlijn 2004/38/EG. Deze hebben we toegevoegd naast de al bestaande terminologie.
1.6 Toetsing bij BKR	Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.
2.2 Inkomen uit loondienst	Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.
2.2.5 Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring	Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.
2.2.12 Dienstverband bij internationale organisaties	Toevoeging: Voor het bepalen van het toetsinkomen bij internationale organisaties wordt een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd als vast dienstverband behandeld.
2.9 Inkomen niet belast in Box 1	Toevoeging: Introductie van inkomensstaffel en de bruteringsfactor is verder gedifferentieerd en uitgebreid.
3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten	Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.
4.3 Waardebepaling woning	Toevoeging: Desktop Taxatie (Plus). Waar ING Calcasa Desktop Taxatie staat is de plus variant toegevoegd. Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.
4.3.1.1 Waardebepaling bij projectmatig nieuwbouw	Toevoeging: Slimmer Kopen van de Stichting Trudo
4.3.1.3 Waardebepaling bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Toevoeging: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
4.7.1 Erfpacht overheid	Toevoeging: Staatsbosbeheer is toegevoegd aan voetnoot 8.
4.8 Woning met beperkende verkoopvoorwaarden	Toevoeging: Onder de erfpacht- en/of kortingsconstructies (kopersteun) van NHG is Slimmer Kopen van Stichting Trudo toegevoegd. Deze constructie is alleen mogelijk met NHG. Toevoeging: twee beperkende verkoopvoorwaarden zijn opgenomen en toegestaan, namelijk de zelfbewoningsplicht t/m maximaal 5 jaar en verbod op doorverkoop aan derden voor oplevering bij nieuwbouw.

5.7 Overbruggingshypotheek	Aanpassing: Bij het bepalen van de maximale hoogte van een overbruggingshypotheek mag in geval van een (Bank)Spaarhypotheek die aan de bestaande hypotheek is verpand 100% van de opgebouwde spaarwaarde worden meegenomen.
5.8 Restschuld	Aanpassing: Bij het bepalen van de restschuld mag de maximale hoogte in geval van een (Bank)Spaarhypotheek die aan de bestaande hypotheek is verpand 100% van de opgebouwde spaarwaarde worden meegenomen.
5.8.3 Potentiële restschuld	Aanpassing: Bij het bepalen van de potentiële restschuld mag de maximale hoogte in geval van een (Bank)Spaarhypotheek die aan de bestaande hypotheek is verpand 100% van de opgebouwde spaarwaarde worden meegenomen.
5.9 SVn Starterslening	Verduidelijking en toevoeging: De SVn Starterslening mag niet worden gecombineerd met Slimmer Kopen of met overige leningen (zoals familiehypotheek).
Bijlage II – Uitgesloten woningtypen	Aanpassing: Woningen die via CPO tot stand komen was opgenomen als uitgesloten woningtype. Deze uitsluiting is komen te vervallen.
Bijzondere inkomensbronnen Huurinkomsten	Toevoeging: het woord “regulier” bij regulier verhuurde woningen. Aanpassing: De voorwaarde dat het gebruteerde overschot uit huurinkomsten voor de hypotheekaanvraag niet meer mocht bedragen dan 50% van het totale toetsinkomen, is komen te vervallen. Tekstueel: Tekst is overzichtelijker in tabelvorm weergegeven.