



Beleid Hypotheken

Personal Banking, Private Banking en Wealth

Oktober 2020

Versie 2020-2

Aanpassingen in paragraaf 2.1 in verband met het in lijn brengen met het algemene CVOG beleid van ING.

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 het Hypotheken Acceptatiebeleid opgenomen criteria of er sprake is van een verantwoorde financiering. ING houdt zich daarbij aan de eisen die wet- en regelgeving aan ING stelt.

ING biedt meer mogelijkheden voor te financieren woningtypen, het meenemen van inkomensbronnen en het maximale hypotheekbedrag, als een aanvrager binnen de klantsegmentatie Personal Banking, Private Banking of Wealth Management valt of wanneer een aanvrager een substantiële financiële buffer heeft (vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 25.000). Definitie van deze klantgroep die verder in dit document wordt gebruikt is PPW-klant. De hypotheekaanvraag zal in dat geval individueel worden beoordeeld.

In dit document worden de mogelijkheden beschreven met de daarbij behorende voorwaarden en benodigde dossierstukken voor de hypotheekaanvraag. Dit document is een aanvulling op het Hypotheken Acceptatiebeleid.

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.

Inhoudsopgave

INLEIDING	2
INHOUDSOPGAVE	3
1 UITGANGSPUNTEN.....	4
1.1 VRIJ BESCHIKBAAR VERMOGEN.....	4
2 INKOMENSBRONNEN.....	5
2.1 HUURINKOMSTEN.....	5
2.1.1 <i>Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als acceptatie-inkomen.....</i>	<i>5</i>
2.1.2 <i>Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als acceptatie-inkomen</i>	<i>5</i>
2.2 INKOMEN UIT VERMOGEN.....	6
3 ONDERPANDEN	7
3.1 FINANCIERING BIJZONDERE ONDERPANDEN	7
3.2 WOONHUIS MET PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE	7
3.3 ONDERPAND MET DEELS ZAKELIJK KARAKTER / WOONWINKELPAND.....	7
3.4 DEELS VERHUURDE PANDEN.....	7
3.5 VERHUUR OUDER-KIND.....	8
3.6 TWEEDE WONING.....	8
4 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN.....	9
4.1 LASTEN FINANCIËLE VERPLICHTINGEN.....	9
4.2 FAMILIELENING (SCHULD AAN KINDEREN) ONTSTAAN DOOR SCHENKEN OP PAPIER (SCHULDIG VERBLIJVEN).....	9

1 Uitgangspunten

1.1 Vrij beschikbaar vermogen

Bij aanvraag moet er aantoonbaar vrij beschikbaar vermogen zijn van minimaal € 25.000,- Ook na passeren moet dit bedrag beschikbaar zijn.

Vermogen moet aantoonbaar zijn op aanvraagdatum **en** beschikbaar zijn na financiering.

Indien dit vermogen pas vrij komt **na** aflossing van de hypotheek (denk aan opgebouwde waarde of belegging) mag deze waarde meegenomen worden als vermogen. Dit controleert ING vooraf.

Is de klant reeds een ING klant in het Personal, Private Banking of Wealth Management segment dan wordt hiermee automatisch voldaan aan de vermogensgrens van > € 25.000,-. De controle of de klant daadwerkelijk in het Perba, Priba of Wealth segment zit, zal door ING gedaan worden.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING PPW-klant:

Saldo spaarrekening(en):

- print via internetbankieren of rekeningafschrift
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar

Overig vermogen:

- print of rekeningafschrift
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar

2 Inkomensbronnen

2.1 Huurinkomsten

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

2.1.1 Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als acceptatie-inkomen

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

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met de huurinkomsten met inachtneming van de volgende exploitatiekosten
 - 80 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning jonger is dan 10 jaar,
 - 75 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning tussen de 10 en 25 jaar oud is,
 - 70% van de huurinkomsten indien verhuurde woning ouder is dan 25 jaar.
- De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden in mindering van de berekende huurinkomsten gebracht;
- De financieringslasten van de verhuurde woning worden berekend op basis van minimaal 9% van de openstaande hoofdsom (zijnde 4% aflossing en 5% toetsrente of de werkelijke rente indien deze hoger is);
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom¹.

Aanvullende benodigde documenten:

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

2.1.2 Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als acceptatie-inkomen

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

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met de huurinkomsten met in achtneming van de volgende exploitatiekosten
 - 80 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning jonger is dan 10 jaar,
 - 75 % van de huurinkomsten indien verhuurde woning tussen de 10 en 25 jaar oud is,
 - 70% van de huurinkomsten indien verhuurde woning ouder is dan 25 jaar.
- De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden in mindering van de berekende huurinkomsten gebracht;
- De financieringslasten van de verhuurde woning worden berekend op basis van minimaal 9% van de openstaande hoofdsom (zijnde 4% aflossing en 5% toetsrente of de werkelijke rente indien deze hoger is);
- Het overschot wordt gebruteerd en mag worden meegenomen in het acceptatie-inkomen;

¹ Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

- De verhuurde woning dient als zekerheid onder de nieuwe hypotheek worden ondergezet.
- Een verhuurde woning die reeds door een andere geldverstrekker dan ING is gefinancierd kan niet worden meegenomen:
- De gebruteerde, voor de hypotheekaanvraag benodigde, huurinkomsten mogen niet meer zijn dan 50% van het totale acceptatie-inkomen;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom².

Aanvullende benodigde documenten:

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

2.2 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 acceptatie- inkomen (Code art 6.3.a). Wanneer de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente lager is dan 3%, dan wordt gerekend met maximaal de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente.

Aanvullende benodigde documenten:

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

² Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

3 Onderpanden

3.1 Financiering bijzondere onderpanden

In het reguliere Acceptatiebeleid Hypotheken is vastgelegd dat ING woningen financiert die bedoeld zijn voor eigen bewoning. In tegenstelling tot het reguliere beleid is de financiering van onderstaande onderpanden – onder genoemde voorwaarden – wel mogelijk voor PPW-klanten.

Voor de hypotheekaanvragen op onderstaande onderpanden is (m.u.v. verhuur ouder-kind) een regulier taxatierapport verplicht. Het is niet mogelijk om een modelmatige taxatie te gebruiken.

3.2 Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

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

Voorwaarden:

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.3 Onderpand met deels zakelijk karakter / woonwinkelpand

Een onderpand met deels zakelijk karakter of een woonwinkelpand is geen normale woning, maar heeft het karakter van een bedrijfspand dat ook voor bewoning geschikt is (bijv. woonwinkelpand of werkplaats). Kortom een bedrijfspand waarin ook gewoond kan worden.

Voorwaarden:

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.4 Deels verhuurde panden

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

Voorwaarden:

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

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.5 Verhuur ouder-kind

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

Voorwaarden:

- Maximaal verstrekkingpercentage 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 acceptatie-inkomen;

3.6 Tweede woning

Een tweede woning is een reguliere woning die niet als hoofdverblijf dient en waarbij de klant 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 (modelmatige taxatie niet toegestaan)

4 Financiële verplichtingen

4.1 Lasten financiële verplichtingen

In het reguliere Acceptatiebeleid Hypotheken is vastgelegd hoe ING de lasten van financiële verplichtingen vast stelt. In tegenstelling tot het reguliere beleid wordt voor PPW-kanten voor onderstaande verplichtingen een uitzondering gemaakt.

4.2 Familielening (schuld aan kinderen) ontstaan door schenken op papier (schuldig verblijven)

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Notariële schenkingsakte