

Hypotheeken Acceptatiebeleid

Augustus 2011

Hypotheeken Acceptatiebeleid

Augustus 2011

ING Bank N.V. (hierna: de ING) is één van de grootste aanbieders van financiële diensten en producten in Nederland. Klanten kunnen bij de ING terecht voor financiële producten en diensten op het gebied van betalen, sparen, lenen, hypotheeken en beleggen. Daarnaast bemiddelt de ING in verzekeringen en pensioenen.

De ING is statutair gevestigd aan het Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam, handelsregister nr. 33031431 Amsterdam. De ING is geregistreerd bij De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het deelregister Kredietinstellingen en financiële instellingen. Ook staat de ING onder het toezicht van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). Neem voor informatie over het toezicht op de ING contact op met DNB (www.dnb.nl), de AFM (www.afm.nl) of de NMa (www.nmanet.nl).

Inhoud

Uitgangspunten ING Hypotheken Acceptatiebeleid	4	Enkele overige aspecten	15
Particuliere aanvrager en maximale verstrekking	5	Minimaal hypotheekbedrag	15
Voor wie	5	Minimaal leningdeel	15
Identificatie	5	Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing	15
BKR-toetsing	5	Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	15
Hoofdelijk schuldenaar	5	Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING	15
Acceptatie-inkomen	5	Tweede en eerdere hypotheek bij ING of nieuwe lening binnen bestaande inschrijving	15
Inkomensbestanddelen	5	Aflossingsvrije hypotheek	15
Box 3 Lasten niet BKR-geregistreerde kredieten	6	Overbruggingshypotheek	15
Box 3 Lasten BKR-geregistreerde kredieten	6	Tijdelijk twee woningen	15
Box 1 Lasten	6	Bouwdepot	16
Box 3 Inkomen	6	Bankgarantie	16
Inkomsten uit vermogen	6	Erfpacht	16
Huurinkomsten	6	Bijlagen	17
Woonquote	6	Bijlage 1 – Woonquotes 2011 tot 65 jaar	17
Explain op inkomenstoets	7	Bijlage 2 – Woonquotes 2011 vanaf 65 jaar	19
Twee inkomens	7	Bijlage 3 – Verruimingen	21
Maximaal toegestane jaarlijkse woonlast	7	Bijlage 4 – Wanneer is Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet van toepassing?	24
Annuitaire Toets	7		
Niet Annuitaire Toets	7		
Toetsen van leningdelen met kortere looptijden	7		
Energiebesparende maatregelen	7		
Toetsrente	8		
Zelfstandigen/DGA	8		
Internationale aspecten	8		
Expats	9		
Toekomstig pensioen en lijfrente	9		
Waardebepaling	10		
Marktwaaarde	10		
Registertaxateurs	10		
Taxatierapport model januari 2011	10		
Gevalideerde taxatierapporten	11		
Contrataxatie	11		
Onderpand	12		
Maximale verstrekking	12		
Uitsluitingen van onderpanden	12		
Bestaande bouw	12		
Nieuwbouw	12		
Recreatiewoning	12		
Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte	13		
Onderpand met deels zakelijk karakter	13		
Gedeeltelijk verhuurde panden	13		
Verhuurde panden	13		
Omgevingsvergunning individuele nieuwbouw	13		
Tweede woning	13		
Panden met beperkende verkoopvoorwaarden	14		
Hogere inschrijving	14		

Uitgangspunten ING Hypotheken Acceptatiebeleid

ING verstrekt leningen op basis van hypothecaire inschrijving. ING heeft richtlijnen opgesteld die het risico voor klant en bank tot een acceptabel niveau beperken, en leiden tot een verantwoorde financiering.

De in dit document genoemde regels vormen het Hypotheken Acceptatiebeleid en zijn algemene richtlijnen, welke regelmatig worden herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Aanvragen die afwijken van het Hypotheken Acceptatiebeleid kunnen worden voorgelegd aan ING.

ING behoudt zich het recht voor een aanvraag af te wijzen. Incidenteel zal voorgesteld worden om onder gewijzigde condities te accepteren, bijvoorbeeld extra overlijdensrisico-verzekering, extra schuldenaar, extra zekerheden, extra documenten, lagere hoofdsom, (aanvullend) taxatierapport, aanvullende verpandingen, een risico-opslag, een verhoogde afsluitprovisie etc.

Deze acceptatieregels gelden alleen voor ING hypotheken zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het NHG-acceptatiebeleid is vastgelegd in de "Voorwaarden & Normen" van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Let wel, ING houdt zich aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, en deze gaat altijd boven NHG.

Het Hypotheken Acceptatiebeleid van ING is conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (= Code). In bepaalde gevallen is de Code niet van toepassing, zie: 'Bijlage 4 – Wanneer is GHF niet van toepassing?'.

ING heeft naast de in dit document beschreven hypothecaire financieringen ook nog andere financieringsmogelijkheden, zoals Consumptieve Financiering, Effectenkrediet, Particuliere Kredieten etc. Vraag hiernaar als hypothecaire financiering zoals in dit document beschreven niet mogelijk is.

Watervillahypotheek en Hypotheken in België, Frankrijk of Duitsland

ING verstrekt ook leningen op basis van hypothecaire inschrijving op Woonschepen en onderpanden in België, Frankrijk of Duitsland. Het acceptatiebeleid voor woonschepen en buitenlandse onderpanden wijkt op onderdelen af van het Hypotheken Acceptatiebeleid. In afzonderlijke documenten is opgenomen op welke onderdelen wordt afgeweken van 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.

Particuliere aanvrager en maximale verstrekking

Voor wie

ING verstrekt hypothecaire leningen aan:

- kopers of eigenaren van een woning in Nederland,
- waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning/gebruik,
- ook kunnen onder aanvullende voorwaarden verhuurde woningen worden gefinancierd,
- de aanvrager dient meerderjarig/handelingsbekwaam en Nederlands-ingezetene te zijn.

Let op: Financiering van woonschepen en onderpanden in België, Frankrijk of Duitsland wordt beschreven in afzonderlijke documenten.

Identificatie

Op grond van de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) dienen de aanvragers zich te identificeren door middel van een geldig identiteitsbewijs waaruit de nationaliteit blijkt. De identificatie geschiedt nogmaals bij de notaris (wettelijke eis).

BKR toetsing

Iedere aanvrager wordt BKR-getoetst.

Niet acceptabel zijn aanvragers met een:

- SR-krediet (= Schuldregeling), en/of
- codering 3 (= afgeboekt) en/of codering 4 (= kredietnemer onbereikbaar) en/of codering 5 (= preventieve betaalregeling) en/of
- lopend krediet met een: openstaande A-melding (= Achterstandsmelding) en/of codering 1 (= regeling) en/of codering 2 (= opeisbaar gesteld).

Indien op aanvraagmoment een A-melding is hersteld middels een H-melding (= Herstelmelding), of een A-melding (eventueel met code 1 of 2) is vermeld bij een op aanvraagmoment geheel afgelost krediet, kan de aanvraag worden ingediend en zal in bijzondere gevallen mogelijk worden geaccepteerd.

Hoofdelijk schuldenaar

De echtgenoot of (geregistreerd) partner (m/v) van de aanvrager wordt als hoofdelijk schuldenaar meeverbonden.

Uitzondering is mogelijk indien echtgenoot of (geregistreerd) partner geen eigenaar van het onderpand is én het inkomen van de echtgenoot of (geregistreerd) partner niet nodig is voor de financiering. De echtgenoot of geregistreerd partner dient wel altijd akkoord te gaan met de bezwaring van de echtelijke woning (wettelijke eis).

Acceptatie-inkomen

Het inkomen wordt verkregen uit legale arbeid en/of activiteiten.

Het Acceptatie-inkomen bestaat uit Inkomensbestanddelen (zie A, B, C en D verderop) minus verschuldigde Partneralimentatie (geen kinderalimentatie).

Inkomensbestanddelen

Inkomensbestanddelen met een bestendig karakter tellen mee bij bepaling van het Acceptatie-inkomen (bestendig karakter betekent nog minimaal tien jaar van toepassing!). De bestanddelen zijn onderverdeeld op basis van de arbeidsovereenkomst (= ao):

A Inkomen mét ao voor onbepaalde tijd:

- bruto jaarinkomen;
- vakantietoeslag;
- onvoorwaardelijke 13e maand;
- onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering of winstdeling;
- onregelmatigheidstoeslag/ploegentoeslag/overwerk/provisie: gemiddelde van de afgelopen drie jaar, laatste jaar als maximum. Let op: alleen het laatste jaar toegestaan (zonder middeling) indien aanvrager werkzaam is binnen de sector: Verzorging, Verpleging, Defensie, Justitie, Politie, Brandweer of Beveiliging.

NB Als het inkomen aantoonbaar binnen 6 maanden stijgt mag met het verhoogde inkomen gerekend worden (bewijs: Getekende verklaring van de werkgever of CAO), mits de proeftijd is verstreken.

B Inkomen zonder ao voor onbepaalde tijd:

- alle elementen van A met als toevoeging GEMIDDELDE VAN DE AFGELOPEN DRIE JAAR, LAATSTE JAAR ALS MAXIMUM

Let op: op aanvraagmoment dient aanvrager over een inkomen te beschikken;

- uitkering, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegarandeerd is zonder herkeuring/toetsing;
- te ontvangen partneralimentatie, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegarandeerd is;
- inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep (zie 'Zelfstandigen/DGA');
- inkomsten uit vermogen (zie 'Inkomsten uit vermogen');
- huurinkomsten (zie 'Huurinkomsten');
- pensioenuitkering, lijfrente, AOW en VUT.

C Inkomen zónder ao voor onbepaalde tijd dat toch mag worden behandeld als inkomen mét ao voor onbepaalde tijd

- Inkomen van Zelfstandigen/DGA, Pensioenuitkering, lijfrente (mits looptijd minimaal 15 jaar euro-gegarandeerd én de aankoop van de lijfrente uit eigen middelen wordt/is gedaan), AOW en VUT is gelijk gesteld aan inkomen mét ao voor onbepaalde tijd (zie A).
- Inkomen uit huidige arbeid met ao voor bepaalde tijd (uitkering is dus hiervan uitgesloten) wordt behandeld als inkomen met een ao voor onbepaalde tijd (zie A), indien de werkgever verklaart in een apart document dat de ao van de aanvrager onvoorwaardelijk binnen twee jaar zal worden omgezet in een ao voor onbepaalde tijd (een intentieverklaring is onvoldoende), mits de proeftijd is verstreken.

D Buitenlands inkomen/belastingplichtig in buitenland:

Zie 'Internationale aspecten'.

Box 3 Lasten niet BKR-geregistreerde kredieten

Bepaalde lasten samenhangend met kredieten die niet in BKR geregistreerd zijn, zijn niet in Box 1 aftrekbaar. Deze lasten worden gebruteerd (=vermenigvuldigd met de bruteringsfactor) en daarna opgeteld bij de andere lasten. De bruteringsfactor is 1,5.

Dit is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering het krediet aflost en beëindigt.

Box 3 Lasten BKR-geregistreerde kredieten

Voor wat betreft Box 3 lasten volgend uit een BKR-geregistreerd krediet, wordt rekening gehouden met de daaraan verbonden lasten in die zin dat per maand ten minste 2% van de kredietlimiet (dus 24% per jaar) bij doorlopend krediet of ten minste 2% van de oorspronkelijke kredietssom* (dus 24% per jaar) bij aflopend krediet in aanmerking komt als financiële lasten, ook al zijn de werkelijke lasten lager.

Dit is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering het consumptief krediet aflost en beëindigt.

*** Let op:** in BKR staat de totaalsom van te betalen rente en aflossing over de gehele looptijd vermeld als het een aflopend krediet betreft. In het hypotheek aanvraagproces mag in dit geval echter met de oorspronkelijke kredietssom gerekend worden (dus 24% van de oorspronkelijke kredietssom).

Box 1 lasten

Voor wat betreft Box 1 lasten volgend uit niet hypothecair kredieten (zowel BKR als niet BKR-registreerde kredieten), wordt rekening gehouden met de daaraan verbonden lasten in die zin dat per maand ten minste 1% van de kredietlimiet (dus 12% per jaar) bij doorlopend krediet, ook al zijn de werkelijke lasten lager of bij een aflopend krediet de werkelijke lasten.

Dit is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering het krediet aflost en beëindigt..

Box 3 Inkomen

Bepaald inkomen is niet in Box 1 belast. Daarom wordt dit inkomen gebruteerd (= vermenigvuldigd met de bruteringsfactor) en daarna opgeteld bij andere inkomens. Belastingvrij inkomen mag dus vooraf gebruteerd worden. De bruteringsfactor is 1,5.

Inkomsten 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). Deze inkomsten worden niet gebruteerd.

Huurinkomsten

Huurinkomsten kunnen worden meegenomen, indien minimaal aan de volgende eisen is voldaan:

- netto huur (= maximaal 85% van de huur);
- taxatie, inclusief huurwaardebenadering/-specificatie;
- de laagste van netto huur en netto huurwaarde conform taxatie wordt gehanteerd als acceptatie-inkomen;
- verminderen met de financieringslasten van het verhuurde pand;
- inzage huurovereenkomst;
- behandelen als Box 3 Inkomen;
- gebruteerde huurinkomsten (is netto huurinkomsten minus financieringslasten verhuurde pand) bedragen maximaal 50% van het acceptatie-inkomen

Woonquote

ING hanteert een leeftijdsafhankelijke woonquote (Code art. 6 lid 2) die is gerelateerd aan de toetsrente en het Acceptatie-inkomen van de aanvrager.

Zie: Bijlage 1 – Woonquotes tot 65 jaar
Bijlage 2 – Woonquotes vanaf 65 jaar

Explain op inkomenstoets

In individuele aanvragen die afwijken van het standaard acceptatiebeleid kunnen worden voorgelegd (Code art. 6 lid 10).

Als op basis van individuele kwantitatieve onderbouwing aangetoond kan worden dat een aanvraag op verantwoorde wijze in aanmerking komt voor financiering dan kan er afgeweken worden van het standaard beleid. Hierbij kan gedacht worden aan;

- aantoonbare betaalcapaciteit op basis van historische woonlasten
- aantoonbaar vrij vermogen
- geheel uit eigen middelen inbrengen van een premie-depot, lopende premievrije polis of een eerste inleg bij aanvang
- ouders die zich hoofdelijk schuldenaar stellen

Twee inkomens

Bij bepaling van de maximale verstrekking mogen beide inkomens worden meegeteld.

- De woonquote wordt vastgesteld aan de hand van de hoogste van beide Acceptatie-inkomens (Code art 6 lid 2).
- Indien beide partners van plan zijn te blijven werken, mag het gezamenlijke inkomen voor de volledige looptijd van de hypotheek onverkort worden meegeteld bij de bepaling van het maximale hypotheekbedrag (Code art 6 lid 3).
- Als één van de partners nu een inkomen heeft, maar van plan is binnen tien jaar (gedeeltelijk) te stoppen met werken, dan kunnen beide partners de eerste jaren de hoofdsom verlagen door extra aflossingen. In dat geval kan op de lening binnen een vooraf overeengekomen periode extra worden afgelost, zodat na deze periode het restant van de hoofdsom uitkomt op het niveau van de normbedragen, gebaseerd op het toekomstige lagere inkomen.

Maximaal toegestane jaarlijkse woonlast

De maximaal toegestane jaarlijkse woonlast wordt bepaald door het totale Acceptatie-inkomen (Inkomensbestanddelen minus de Partneralimentatie) te vermenigvuldigen met de woonquote.

Op de maximaal toegestane woonlast wordt het volgende in mindering gebracht:

- Erfpachtcanon (zie ook "Erfpacht" op pagina 20).
- Lasten van Box 1 leningen, niet hypothecair gedekt
- Lasten van alle niet in BKR geregistreerde leningen in Box 3 (Let op; Bruterings)
- Lasten van in BKR geregistreerde leningen in Box 3. (Zie voor bepaling van deze lasten pagina 7).

Annuitaire Toets

De lasten van de financiering worden berekend via de Annuitaire Toets (AT) met een looptijd van de lening met een maximum van 30 jaar (Code art. 6 lid 5). Als een kortere looptijd van toepassing is, wordt de toetsing gedaan op basis van die kortere looptijd.

In enkele gevallen is de Code niet van toepassing, zie: Bijlage 4– Wanneer is GHF nvt?.

Niet Annuitaire Toets

Alleen nog in zeer beperkte gevallen (alle beschreven in het acceptatiebeleid bijv. Bijlage 3) is een Niet-Annuitaire Toets (NAT) toegestaan. Een aanvraag moet in ieder geval voldoen aan alle andere regels conform het actuele Hypotheken Acceptatiebeleid. De maximaal toegestane woonlast wordt berekend conform het Hypotheken Acceptatiebeleid. Binnen de NAT wordt per leningdeel de juiste toetsrente gebruikt, de NAT –toetslasten bestaan uit toetsrentelasten, de periodieke aflossingen, de periodieke premies van de overeengekomen kapitaalverzekeringen en/of de overeengekomen periodieke inleg (van kapitaalopbouw).

Toetsen van leningdelen met kortere looptijden

Indien de eindklant vrijwillig kiest voor kortere looptijden (mogelijk ingegeven door beperkingen in fiscale aftrekbaarheid over de looptijd) dan gelden de regels onder kopje 'vrijwillige kortere looptijden'. De regels gelden niet indien sprake is van verplichte kortere looptijden zoals bij de watervilla, verhuurde panden of verplichtingen opgelegd door de fiatteurs. Bij verplicht kortere looptijden toets je ook voor de maximale hoofdsom, dus bovenaan de NAT sheet, op een annuïteit met (bijvoorbeeld) 25 jaar.

In geval van vrijwillige kortere looptijden wordt de maximale hoofdsom die een aanvrager kan krijgen gebaseerd op de 30 jarige annuitaire toets. Vervolgens wordt bezien of de woonlast die voortvloeit uit de gekozen producten en looptijden binnen de maximale woonlast blijft. Bij het bepalen van deze woonlast wordt rekening gehouden met de toetsrentemethodiek zoals die geldt bij de Niet Annuitaire Toets.

De hypotheek mag worden uitgebracht als aan de volgende 2 voorwaarden wordt voldaan;

1. De hypotheek is haalbaar op basis van een 30 jarige annuïteit;
2. NAT- lasten passen binnen de toegestane woonlast (mbv toetsrentesystematiek)

Energiebesparende voorzieningen

In geval er investeringen plaatsvinden in energiebesparende maatregelen gelden verruimende normen wat betreft de inkomenstoets (zie bijlage 3).

Toetsrente

Toetsrente is de rente waarmee wordt gerekend bij de bepaling van de lasten voor de maximale hoofdsom. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de gekozen rentevaste periode (RVP) per leningdeel (Code art. 6 lid 4):

- **RVP tien jaar of langer:** toetsrente minimaal gelijk aan de offerterente van het leningdeel.
- **RVP korter dan tien jaar:** toetsrente minimaal gelijk aan de hoogste van de volgende twee rentes:
 1. de offerterente van het leningdeel;
 2. de CHF-toetsrente (vermeld in Tarievenoverzicht ING Hypotheken).

Offerterente is gelijk aan de rente in de offerte, inclusief kortingen die de gehele eerste RVP óf minimaal tien jaar van kracht blijven. Is daaraan niet voldaan dan is offerterente gelijk aan de rente in de offerte exclusief kortingen.

Een gewogen gemiddelde toetsrente bij meerdere leningdelen kan worden berekend, hiervoor worden de toetsrentes gewogen op basis van de (restant) hoofdsommen van de verschillende leningdelen:

$$\{(L1 \times Tr1) + (L2 \times Tr2) + (L3 \times Tr3)\} / \{L1 + L2 + L3\} = Tr_{gew};$$

L1 = (restant) hoofdsom/kredietlimiet van Leningdeel 1 resp. van 2 of 3;

Tr1 = Toetsrente van Leningdeel 1 resp. van 2 of 3 (bij een lopende lening is de restant RVP en de lopende rente of de actuele CHF-toetsrente bepalend voor de Toetsrente);

Tr_{gew} = gewogen gemiddelde Toetsrente.

Zelfstandigen/DGA

Zelfstandigen/DGA zijn:

- vrije beroepsbeoefenaar, zoals medicus, advocaat, notaris, accountant, freelancer etc.;
- aanvragers met een inkomen uit een eigen onderneming, zoals eenmanszaak, ZZP-er, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap, maatschap;
- aanvragers met een inkomen uit een onderneming waarin de aanvrager een controlerend belang heeft, directeur-grotaandeelhouder (DGA).

Het inkomen is in principe gelijk aan de gemiddelde nettowinst over 3 boekjaren met het laatste jaar als maximum. Dit wordt bepaald aan de hand van 1 IB-aangifte én 2 Jaarrekeningen/-rapporten (= 3 boekjaren). Financiële analyse van de winstcijfers (representativiteit en bestendigheid) en de balanspositie kan voor ING aanleiding zijn om het inkomen te corrigeren.

Bij DGA's zal in het bijzonder beoordeeld worden of het vereiste inkomen blijvend aan de onderneming kan worden onttrokken.

Indien er geen (voldoende) Jaarrekeningen beschikbaar zijn zullen naast de wel beschikbare Jaarrekeningen, onder andere een ondernemersplan, prognose, CV van de

ondernemer, IB's van voorgaande jaren, opgave orderportefeuille door ING opgevraagd en beoordeeld worden.

De vereiste stukken mogen vervangen worden door een 'Inkomensverklaring van de accountant' opgesteld door RA of AA (gebaseerd op drie gerealiseerde boekjaren).

Starters en ZZP-ers:

- Starters worden minimaal beoordeeld op de feitelijke en geprognosticeerde resultaatontwikkeling over totaal minimaal 3 boekjaren.
- ZZP-ers worden minimaal beoordeeld op: heeft de ZZP-er een gelijksoortig arbeidsverleden in de branche; (onderbouwing van) prognose voor het komend jaar; gemiddeld inkomen van de afgelopen drie jaren

Door middel van een zogenaamd voorlegformulier kan de onderneming initieel beoordeeld worden. Vervolgens wordt aan adviseur bericht of de aanvraag kan worden ingediend, en welke stukken hierbij moeten worden overlegd. De verslagperiode van de documenten mag op aanvraagmoment maximaal 18 maanden oud zijn.

Alleen een complete aanvraag wordt in behandeling genomen. Het tarief wordt bepaald op de gebruikelijke wijze, mits binnen 14 dagen na aanvraagdatum de standaard documenten compleet zijn aangeleverd. Bij latere completering is die latere completeringdatum leidend voor tariefbepaling. Indien tijdens de behandeling alsnog extra documenten worden gevraagd, blijft de aanvraagdatum van kracht, mits die extra documenten binnen een nieuwe periode van 14 dagen worden aangeleverd.

Internationale aspecten

- Aanvragers dienen een verblijfsvergunning te hebben en Nederlands ingezetene te zijn. Iedereen met de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland heeft impliciet een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
- De aanvrager wiens inkomen nodig is voor de financiering moet:
 - een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd zonder beperkende voorwaarden hebben, óf
 - een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben, mits er niet meer dan 90% van de marktwaarde wordt gefinancierd voor een eerste eigen woning.
- Als aanvrager over het reguliere inkomen belastingplichtig is in het buitenland, worden de hypotheeklasten behandeld als Box 3 Lasten (bruteren), omdat hypotheeklasten in het buitenland niet aftrekbaar zijn.
- Fondsenmix- of Beleggershypotheek mogen niet verkocht worden aan aanvragers met de USA-nationaliteit én enige vorm van inkomen uit en/of vermogen in de USA.

Expats

Expats hebben meestal een tijdelijke verblijfsvergunning. Voor de groep Expats is een financiering conform reguliere maximale verstrekking mogelijk (zie pagina 14), indien minimaal aan de volgende eisen is voldaan:

- Tijdelijke verblijfsvergunning
- Hoofdkomen minimaal € 75.000 (eventueel gebruteerd, dus inkomen vermenigvuldigen met de bruteringsfactor)
- Aanstelling voor minimaal 5 jaar bij een internationaal opererend bedrijf of instelling
- Verplichte lineaire aflossing van het deel boven de 90% van de marktwaarde in maximaal 10 jaar.

Toekomstig pensioen en lijfrente

Aanvragers waarbij binnen 10 jaar de pensioenleeftijd wordt bereikt moeten een opgave doen van het toegezegde te bereiken pensioen. Het pensioen moet voldoende zijn om de lasten van de resterende hoofdsom na pensionering te kunnen voldoen. Hierbij wordt gerekend met de woonquote die gebaseerd is op het inkomen én de leeftijd op aanvraagmoment.

Voorbeeld: indien de pensioenleeftijd van aanvrager 65 jaar is, moet er vanaf 55 jaar een opgave van het te bereiken pensioen worden gedaan, als de pensioenleeftijd 60 jaar is, moet er vanaf 50 jaar een opgave gedaan worden etc. Het pensioen waarmee gerekend wordt is het aangetoonde te bereiken pensioen inclusief de actuele AOW-bedragen geldend voor de betreffende aanvrager(s).

De behandeling van een lijfrenteverzekering is niet in standaard acceptatiebeleid vast te leggen. Daarom wordt deze op individuele basis beoordeeld. Als indicatie van de behandeling geldt het volgende:

- ▶ lijfrente = actuele lijfrentekapitaal x $\{1 + (\text{restand looptijd in jaren} \times 0,04)\} \times 7\%$
- ▶ de lijfrente mag worden opgeteld bij het te bereiken reguliere pensioen (totaal = te bereiken toekomstig inkomen)

Als het een fiscaal onbelaste lijfrente is, wordt het behandeld als Box 3 Inkomen.

Waardebepaling

Marktwaarde

Acceptatie van de aanvraag wordt mede gebaseerd op de marktwaarde van het onderpand. Marktwaarde betekent het volgende:

Situatie

- 1) aankoop woning bestaande bouw
- 2) aankoop woning bestaande bouw met verbouwing
- 3) aankoop nieuwbouw woning**

- 4) oversluiting, verhoging, omzetting en alle overige gevallen

Ter verificatie van de marktwaarde moet bij aankoop woning bestaande bouw een WOZ beschikking of taxatierapport overlegd worden, echter:

* In de volgende gevallen moet verplicht een taxatierapport overlegd worden:

- bij alle onderpanden die niet courant zijn, bijvoorbeeld monumenten, molens etc. en/of;
- bij alle onderpanden die geen volledig permanente woonbestemming hebben, bijvoorbeeld een zakelijke bestemming, gedeeltelijk praktijk-/kantoorruimte, (gedeeltelijke) verhuur, recreatiewoning etc. en/of;
- bij individuele nieuwbouw (betreft zelfbouw en/of in eigen beheer); taxatie op basis van bouwtekeningen, bestek, omgevingsvergunning etc., en/of;
- nieuwbouw met een totale koop-/aanneemsom groter dan € 1.000.000,
- in alle gevallen waarin ING dat noodzakelijk acht.

** Nadat een nieuwbouw woning door de aanvrager is gekocht wordt een vervolgaanvraag (verhoging/tweede hypotheek) niet meer behandeld als Nieuwbouw maar als Bestaande bouw (ongeacht de woning al bewoond wordt of niet), zodat zonder WOZ-waarde een taxatie alsnog verplicht wordt.

Vaststelling van marktwaarde

Koopprijs (exclusief roerende zaken)*
Getaxeerde marktwaarde na verbouwing
Koop-/aanneemsom* plus bouwrente, plus rente tijdens de bouw (gemaximeerd tot 3% van de marktwaarde. Let op is wel box 3), plus afkoopsom erfpacht, plus meerwerk en/of aansluiting op openbare nutvoorzieningen
Getaxeerde marktwaarde of WOZ waarde*

Voor bepaling van het rentetarief is de Executiewaarde bepalend. Executiewaarde voor bestaande bouw wordt bepaald op 80% van de marktwaarde tenzij er een Executiewaarde uit een taxatierapport blijkt. Executiewaarde voor nieuwbouw is de marktwaarde van nieuwbouw tenzij er een Executiewaarde uit een taxatierapport blijkt.

Zie 'Onderpand' voor maximale verstrekking.

Registertaxateurs

ING accepteert alleen taxatierapporten van Registertaxateurs, die zijn ingeschreven in een van de volgende registers:

- Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB, zie www.vastgoedcert.nl
- Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM), kamer Wonen, zie www.scvm.nl

De Registertaxateur moet lid zijn van NVM, VBO, VastgoedPRO of NVR.

Taxatierapport model januari 2011

ING accepteert alleen "Taxatierapport financiering woonruimte, model januari 2011 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO", inclusief het daarbij behorende "Normblad Taxatierapport ..." (zie E.3. in het Taxatierapport).

Eisen aan het taxatierapport:

- het rapport moet volledig en compleet zijn ingevuld;
- het origineel moet aan ING worden verstrekt;
- de waardepeildatum is niet langer dan 6 maanden geleden.

Daarnaast is extra aandacht vereist voor de onderwerpen die vermeld staan in het Normblad Taxatierapport, zoals: belangenverstremgeling (zie Inleiding), visuele waarneming en plaatselijke bekendheid* (zie Omschrijving object en omgeving), objectvergelijking (zie L.1. en Onderbouwing waarde-oordeel), afbeelding (zie O. en Visuele object-presentatie) etc.

* Het begrip 'plaatselijke bekendheid' is door ING gemaximeerd tot:

- Maximaal 20 kilometer afstand hemelsbreed tussen Taxatie-object en kantoor van Registratietaxateur.
- Indien het Taxatie-object ligt in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland of Limburg is de afstand maximaal 30 kilometer hemelsbreed tussen Taxatie-object en kantoor van Registratietaxateur (Registratietaxateur mag in naastgelegen provincie gevestigd zijn).

Gevalideerde taxatierapporten

De conform NHG-eisen gevalideerde taxatierapporten voldoen ook aan de ING-eisen. Deze gevalideerde rapporten worden door ING ook voor de niet-NHG aanvragen geaccepteerd.

Contrataxatie

ING behoudt zich het recht voor een contrataxatie uit te laten voeren. De kosten van de contrataxatie komen voor rekening van ING. Een contrataxatie kan leiden tot een herziening van de offerte of afwijzing van de aanvraag.

Onderpand

Maximale verstrekking

Het maximale verstrekkingpercentage op basis van het onderpand hangt samen met de aard, de kwaliteit en het gebruik van het onderpand.

Definitie: verstrekkingpercentage = totale hoofdsom / marktwaarde.

Onderpand

Woning bestaande bouw

Woning nieuwbouw

Woonhuis met praktijk/kantoorruimte

Onderpand met deels zakelijk karakter

Recreatiewoning (traditionele bouw)

Gedeeltelijk verhuurde panden

Verhuurde panden (Particuliere Beleggingspanden)

Zie **'Waardebepaling'** voor bepaling van marktwaarde (= MW).

Er kan in een aantal gevallen van de financiering van een woning bestemd voor volledige permanente eigen bewoning of een woonhuis met praktijk/kantoorruimte, afgeweken worden van de genoemde verstrekkingpercentages (zie Bijlage 3)

Uitsluitingen van onderpanden

ING accepteert geen hypotheek op: woningen in huurkoop, woningen in coöperatief eigendom, bedrijfspanden, recreatiewoningen niet-traditionele bouw, agrarische panden*, onbebouwde grond, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, pleziervaartuigen of particuliere erfpacht (zie ook "Erfpacht" op pagina 20) Timesharing, stacaravans, woonwagens etc. zijn geen Registergoederen, daardoor is hypotheekverstrekking niet mogelijk.

*Woonboerderijen zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik komen wel in aanmerking voor acceptatie.

Financiering van woonschepen en onderpanden in België, Frankrijk of Duitsland wordt beschreven in afzonderlijke documenten.

Bestaande bouw

Bestaande woningen voor eigen gebruik worden gefinancierd op basis van de marktwaarde. Een maximale financiering van 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting is toegestaan.

Indien het taxatierapport daartoe aanleiding geeft kan een bouwkundig rapport worden verlangd.

Maximale verstrekkingpercentage

t/m 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting

t/m 104% van de marktwaarde

t/m 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting

t/m 90% van de marktwaarde

t/m 90% van de marktwaarde

t/m 90% van de marktwaarde in verhuurde staat over het verhuurde deel en 104% van de marktwaarde over eigen woning deel (+ overdrachtbelasting).

t/m 90% van de marktwaarde in verhuurde staat

Nieuwbouw

Maximaal wordt 104% van de marktwaarde verstrekt, bij nieuwbouw voor eigen gebruik.

Zie bij 'Waardebepaling' voor de gedetailleerde omschrijving.

Een onherroepelijke Omgevingsvergunning (voor de bouw van de woning) moet uiterlijk vóór passeren zijn afgegeven.

Recreatiewoning

Een recreatiewoning is een woonhuis of appartement dat is bestemd voor niet-permanente bewoning. Er is géén vergunning afgegeven voor permanente bewoning.

Voorwaarden:

- bestemd voor eigen gebruik (structurele verhuur, zie verderop);
- traditionele bouw: baksteen of beton;
- volledig registergoed en volwaardige fundering, dus geen stacaravan, chalet, wooncontainer etc.;
- looptijd lening maximaal 25 jaar;
- eigen grond of directe erfpacht (dus géén huur of ondererfpacht);
- behandelen als Box 3 Lasten.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan kan maximaal 90% van de marktwaarde (getaxeerd als recreatiewoning) worden verstrekt.

Een taxatierapport en (park)voorwaarden moeten gelijktijdig met de aanvraag worden ingediend.

In geval van structurele verhuur gelden alle genoemde voorwaarden, maar wordt de marktwaarde als recreatiewoning in verhuurde staat gehanteerd, bij het bepalen van het verstrekkingpercentage. Daar waar de normen voor verhuurde panden strikter zijn, gelden de normen voor verhuurde panden boven de normen geldend voor recreatiewoningen.

Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

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

Aanvragen worden individueel beoordeeld. Ter indicatie, een maximum verstrekking tot 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting is mogelijk bij een woning met kantoor of praktijkruimte. Voorwaarde is dat het pand volgens een taxatierapport voor meer dan 75% voor eigen bewoning wordt gebruikt (vloeroppervlak).

Onderpand met deels zakelijk karakter

Een 'Onderpand met deels zakelijk karakter' is geen normale woning maar heeft het karakter van een bedrijfspand dat ook voor bewoning geschikt is (bijv. woon-/winkelpand of werkplaats).

Kortom een bedrijfspand waarin ook gewoond kan worden.

Aanvragen worden individueel beoordeeld. Ter indicatie, een Onderpand met deels zakelijk karakter wordt tot maximaal 90% van de marktwaarde gefinancierd.

Voorwaarde is wel dat het pand volgens een taxatierapport voor meer dan 50% voor eigen bewoning wordt gebruikt (vloeroppervlak).

Gedeeltelijk verhuurde panden

Op gedeeltelijk verhuurde panden is op het verhuurde deel een verstrekking mogelijk tot maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat en op het eigen woning deel een verstrekking van maximaal 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting. De berekende bedragen kunnen worden opgeteld om de maximale hypotheek te bepalen vwb het onderpand. Voorwaarde is dat het eigen woning deel als hoofdverblijf door aanvrager wordt/gaat worden bewoond.

Verhuurde panden (Particuliere Beleggingspanden)

Ook verhuurde panden zijn mogelijk als onderpand. Alleen indien aan alle onderstaande eisen is voldaan is sprake van een particuliere belegging en kan volgens de particuliere normen worden verstrekt:

- aanvrager mag maximaal drie geheel verhuurde panden bezitten, én;
- de panden dienen op een courante en goede locatie gelegen te zijn, én;
- geen kamerverhuur, én;
- verstrekkingpercentage maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij het taxatierapport voorzien dient te zijn van een huurwaardebenadering/-specificatie;
- maximale verstrekking niet meer dan 10 x de bruto jaarhuur;
- looptijd lening maximaal 25 jaar;
- volledige verpande vermogensopbouw of aflossing tijdens de looptijd verplicht (Aflossingsvrij of Krediet hypotheek dus niet toegestaan);
- vervroegde aflossing zonder vergoeding is alleen toegestaan op renteherzieningsdatum, bij vervroegde aflossing op andere momenten is over de gehele aflossing een vergoeding verschuldigd conform contante waarde berekening (er is géén vergoedingsvrij deel), dit wordt expliciet opgenomen in de offerte en in de overeenkomst van geldlening

Omgevingsvergunning individuele nieuwbouw

Bij individuele nieuwbouw (zelfbouw of in eigen beheer) ontbreekt bij passeren meestal de geëiste onherroepelijke Omgevingsvergunning (voor de bouw van de woning). Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, kan een aanvraag worden voorgelegd:

1. De bouwgrond heeft een woonbestemming.
2. De aanvraag Omgevingsvergunning is ingediend.
3. Alleen de grondaankoop mag worden voldaan uit het Bouwdepot. Pas na ontvangst onherroepelijke Omgevingsvergunning mogen de andere betalingen worden gedaan.

Tweede woning

Een tweede woning is geen specifiek type onderpand maar een woning waar legaal permanent mag worden gewoond (dus geen recreatiewoning is), maar niet gebruikt wordt als eerste woning. Voor een tweede woning voor eigen gebruik geldt dezelfde maximale verstrekkingnorm van 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting. Financieringslasten behandelen als Box 3 Lasten omdat deze bij tweede woning niet aftrekbaar zijn.

Panden met beperkende verkoopvoorwaarden

- Alle (varianten op) Maatschappelijk Gebonden Eigendom worden niet in behandeling genomen onder ING-voorwaarden. Soms is verstrekking mét NHG wel mogelijk, bijvoorbeeld Koopgarant.
- Indien in de koopakte beperkende voorwaarden bij verkoop van het desbetreffende pand zijn opgenomen om speculatie tegen te gaan (bijvoorbeeld een regeling waar bij verkoop een (deel) van de winst moet worden afgedragen) dan dient bij aanvraag van de hypothecaire lening de koopovereenkomst te worden meegezonden naar ING.
- Hypotheek op gedeeltelijk eigendom en/of een verplichte aanbieding bij verkoop aan de oorspronkelijke verkoper, wordt onder ING-voorwaarden niet geaccepteerd, mogelijk wel met NHG (bijv. Koopgarant).

Hogere inschrijving

Een hypothecaire inschrijving hoger dan de hoofdsom van de gewenste hypotheek is mogelijk, met een minimum van € 10.000. Aan de hogere inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. In de toekomst kan de lening bij ING dan zonder notaris (onderhands) worden verhoogd tot maximaal de hypothecaire inschrijving. Beoordeling van verstrekking van de hogere lening vindt plaats op het aanvraagmoment, op basis van het inkomen en de marktwaarde van het onderpand tegen de dan geldende acceptatie- en productvoorwaarden, de dan geldende toetsrente en de dan geldende tarieven.

Enkele overige aspecten

Minimaal hypotheekbedrag

- Voor bestaande ING hypotheekklanten bedraagt het aanvullende hypotheekbedrag: minimaal € 10.000;
- Voor nieuwe ING hypotheekklanten bedraagt het hypotheekbedrag: minimaal € 30.000.

Minimaal leningdeel

- Traditioneel leningdeel (alles wat niet modern is): minimaal € 10.000;
- Modern leningdeel Beleggershypotheek en Fondsenmix Hypotheek: minimaal € 20.000.
- Modern leningdeel Banksparen: minimaal € 25.000.

Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing

De looptijd van een leningdeel is maximaal 30 jaar, of korter indien dit vanwege het type onderpand of een andere reden korter is gesteld.

De looptijd van aan een leningdeel gekoppelde vermogensopbouw/aflossing is maximaal gelijk aan de looptijd van dat leningdeel.

Overlijdensrisicoverzekering (orv)

Geadviseerd wordt een orv te sluiten. De hoogte hiervan is geheel afhankelijk van de persoonlijke situatie: hoeveel bedraagt het partnerpensioen bij overlijden, welke bestaande orv's zijn er, welke orv-dekking is opgenomen in een lopende/nieuwe kapitaalverzekering, is er een vermogen waaruit onttrokken kan worden, gaat de overblijvende partner meer of minder werken, is voortzetting van woonsituatie wenselijk, is schuldenvrij een wens, etc.

Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING

Voor tweede en volgende hypotheek waarbij de eerdere hypotheek buiten ING is gevestigd gelden dezelfde voorwaarden als voor eerste hypotheek, aangevuld met:

- Het maximale bedrag van de tweede of de volgende hypotheek is gebaseerd op de normale verstrekkingpercentages van het onderpand, onder aftrek van een verhoogd inschrijvingsbedrag van de eerdere hypotheek. Het inschrijvingsbedrag van de eerdere hypotheek wordt verhoogd met 20%.
- Voor het bepalen van het percentage aflossingsvrij wordt iedere eerdere hypotheek als volledig aflossingsvrij beschouwd. Hierbij kan uitgegaan worden van het inschrijvingsbedrag, dus zonder de 20% verhoogde inschrijving waar bij het vorige aandachtstreepje naar verwezen wordt.
- Voor het berekenen van de totale hypotheeklasten worden de lasten van de eerdere hypotheek annuïtair bepaald (30-jarige maandannuïteit) op basis van het inschrijvingsbedrag en de werkelijke rente van de eerdere hypotheek of de CHF-toetsrente indien die hoger is en opgeteld bij de lasten van de ING hypotheek.

Tweede hypotheek en eerdere hypotheek bij ING of nieuwe lening binnen bestaande inschrijving

Voor tweede en volgende hypotheek waarbij de eerdere hypotheek bij ING is gevestigd of nieuwe lening binnen bestaande inschrijving gelden dezelfde voorwaarden als voor eerste hypotheek, aangevuld met:

- Voor het bepalen van het percentage aflossingsvrij worden de Aflossingsvrije leningen en Krediet hypotheek (bestaand en nieuw) bij elkaar opgeteld.
- Voor het berekenen van de totale hypotheeklasten worden de lasten van alle leningen (bestaand en nieuw) annuïtair bepaald (30-jarige maandannuïteit) op basis van de restant hoofdsommen of kredietlimiet.

Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek en/of krediet hypotheek is mogelijk tot 50% van de marktwaarde. In een aantal gevallen mag afgeweken worden van deze norm (zie bijlage 3).

Overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek is alleen mogelijk als door ING ook de eerste hypothecaire financiering op de nieuwe woning wordt verstrekt. De inschrijving is op het oude en nieuwe onderpand.

De minimale overbruggingshypotheek is € 10.000, de maximale overbruggingshypotheek is:

- Huidige woning is **onvoorwaardelijk verkocht** (de woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen):
De netto verkoopopbrengst (= verkoopopbrengst minus opgegeven kosten) minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediet hypotheek).
- Huidige woning is nog **niet onvoorwaardelijk verkocht**:
De 90% van de marktwaarde minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediet hypotheek).
De marktwaarde kan bepaald worden op basis van:
 1. WOZ-waarde óf;
 2. actueel Taxatierapport.

Tijdelijk twee woningen

Dubbele lasten

De verplichtingen uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering mogen buiten beschouwing worden gelaten, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financiering gedurende een realistische periode (2 jaar) door de klant kunnen worden nagekomen (als de oude woning reeds verkocht is geldt een realistische periode gelijk aan de termijn tot passeren).

Voor het aantoonbaar maken dat de genoemde realistische periode overbrugd kan worden geldt de volgende leidraad;

- de totale financieringslast (bestaande hypotheek van de verkochte of te verkopen woning + eventuele

overbrugging) past naast de aangevraagde financiering binnen de inkomenstoets op basis van AT of NAT voor de duur van de realistische periode, en/of

- de extra last (te stellen op 2 jaar x 60% (indien Box 1 anders x 100%) x werkelijke hypothecaire lasten van de oude lening + de lasten van de overbrugging) zijn op te brengen door:
- aanwezigheid van eigen middelen (let op; aanwezig na aankoop nieuwe woning), en/of
- past het binnen de overwaarde van het 'oude' pand (let op hiermee creëer je wel Box 3 lening)

Voorkoming restschuld

Ter voorkoming van restschuld na verkoop van de oude woning dienen aan de volgende voorwaarde te worden voldaan:

- Huidige woning is onvoorwaardelijk verkocht (de woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen):

De netto verkoopopbrengst (= verkoopopbrengst minus opgegeven kosten) minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediethypothek) is groter dan 0.

- Huidige woning is nog niet onvoorwaardelijk verkocht: De 90% van de marktwaarde minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediethypothek) is groter dan 0. De marktwaarde kan bepaald worden op basis van:
 1. WOZ-waarde óf;
 2. actueel Taxatierapport.

Bouwdepot

Bij nieuw- of verbouw wordt het hypotheekbedrag geheel of gedeeltelijk in een bouwdepot gehouden. Het bouwdepot is minimaal € 15.000 (bij NHG minimaal € 2.500). Bij bedragen kleiner dan € 15.000 wordt er geen bouwdepot gemaakt, maar direct bij verstrekking uitbetaald. Looptijd is twee jaar, met daarna alleen een verlengingsmogelijkheid van maximaal een jaar als er sprake is van aantoonbaar nog niet afgeronde nieuwbouw.

Bij verbouw wordt minimaal het verbouwbedrag in bouwdepot gehouden dat nodig is om de waardestijging te realiseren om in een lagere risicoklasse te komen. Dit bedrag dient te blijken uit het taxatierapport. Als zonder waardestijging de lening ook verstrekt zou worden binnen dezelfde risicoklasse wordt er geen (vrijwillig) bouwdepot verstrekt.

De cliënt dient eerst de eigen middelen (of overbrugging) voor de financiering aan te wenden. Daarna zal het bouwdepot worden aangesproken. Opname uit het bouwdepot geschiedt na overlegging van de nota's. Soms kan een inspectie van het onderpand nodig zijn; de kosten daarvan komen voor rekening van de cliënt.

Bij een bouwdepot is alleen over de opgenomen bedragen rente verschuldigd. Er vindt daarbij een saldering plaats van de verschuldigde rente over de opgenomen bedragen uit het bouwdepot en de te vergoeden rente over het resterende

depotbedrag.

Nadat het restant bouwdepot < € 2.500 is bij niet-NHG posten, wordt deze standaard uitgekeerd aan de client en het depot beëindigd. Na oplevering van (ver)bouw of uiterlijk na 2 jaar (of max. 3 jaar bij verlenging bij nieuwbouw) wordt het bouwdepot beëindigd en het restant depot afgelost op de lening.

Bankgarantie

Een bankgarantie wordt gesteld op het moment dat:

- identificatie heeft plaats gevonden;
- de correct ondertekende contragarantie is ontvangen;
- de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen (inclusief erfpachtovereenkomst indien van toepassing; de erfpacht moet voldoen aan de ING voorwaarden, zo niet dan wordt de bankgarantie niet gesteld);
- de door de klant ondertekende hypotheekofferte is ontvangen;
- een ING bankrekening op naam van de klant aanwezig is.

Let op! Bij nieuwbouw is een bankgarantie mogelijk op de aankoop van de grond, van maximaal 10%.

Bij bestaande bouw is een bankgarantie mogelijk tot maximaal 10% van de koopsom.

Erfpacht

Erfpacht uitgegeven door overheid, semi-overheid is toegestaan (landelijke overheid, provincie, gemeente, waterschap, Staatsbosbeheer).

Particuliere erfpacht is bij Koopgarant toegestaan (eeuwigdurend afgekochte erfpacht uitgegeven door Koopgarant-licentiehouders).

Een financieringsaanvraag voor een onderpand met particuliere erfpacht dat reeds door ING Hypotheken is gefinancierd (of Postbank cq ING Bank Hypotheken) kan worden voorgelegd, mits de erfpachtvoorwaarden ongewijzigd zijn. Bij twijfel of de voorwaarden (substantieel) zijn gewijzigd kan de aanvraag ook worden voorgelegd. De aanvraag kan een wijziging betreffen op een lopende hypotheek, maar ook een aanvraag voor een nieuwe hypotheek bij aankoop door nieuwe eigenaar.

In andere gevallen is particuliere erfpacht niet toegestaan.

De looptijd van de hypothecaire lening is maximaal gelijk aan de resterende geldigheidsduur van het erfpachtcontract. De erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

Indien heruitgifte van het erfpachtrecht al vaststaat, kan verstrekking met langere looptijden plaatsvinden, mits een onherroepelijke volmacht tot vestiging van het nieuwe hypotheekrecht in de hypotheekakte wordt opgenomen.

Bijlage 1

Woonquotes 2011 tot 65 jaar

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
0	20,3%	20,8%	21,3%	21,8%	22,3%
19000	21,8%	22,3%	22,8%	23,3%	23,8%
19500	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%
20000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
20500	25,0%	25,6%	26,2%	26,8%	27,4%
21000	25,6%	26,2%	26,8%	27,4%	28,0%
21500	26,4%	27,1%	27,8%	28,5%	29,2%
22000	27,1%	27,8%	28,5%	29,2%	29,9%
22500	27,8%	28,5%	29,2%	29,9%	30,6%
23000	28,4%	29,2%	30,0%	30,8%	31,6%
23500	29,0%	29,8%	30,6%	31,4%	32,2%
24000	29,4%	30,3%	31,2%	32,1%	33,0%
38500	29,5%	30,4%	31,3%	32,2%	33,1%
39500	29,6%	30,5%	31,4%	32,3%	33,2%
40000	29,7%	30,6%	31,5%	32,4%	33,3%
41000	29,8%	30,7%	31,6%	32,5%	33,4%
41500	29,9%	30,8%	31,7%	32,6%	33,5%
42500	30,0%	30,9%	31,8%	32,7%	33,6%
43000	30,1%	31,0%	31,9%	32,8%	33,7%
43500	30,2%	31,1%	32,0%	32,9%	33,8%
44000	30,3%	31,2%	32,1%	33,0%	33,9%
44500	30,5%	31,4%	32,3%	33,2%	34,1%
45000	30,6%	31,5%	32,4%	33,3%	34,2%
45500	30,7%	31,6%	32,5%	33,4%	34,3%
46000	30,8%	31,7%	32,6%	33,5%	34,4%
46500	30,9%	31,8%	32,7%	33,6%	34,5%
47000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
47500	31,1%	32,1%	33,1%	34,1%	35,1%
48000	31,2%	32,2%	33,2%	34,2%	35,2%
48500	31,3%	32,3%	33,3%	34,3%	35,3%
49000	31,4%	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%
49500	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
50000	31,6%	32,6%	33,6%	34,6%	35,6%
50500	31,7%	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%
51000	31,8%	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%
51500	31,9%	32,9%	33,9%	34,9%	35,9%
52000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
53000	32,1%	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%
53500	32,2%	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%
54000	32,3%	33,3%	34,3%	35,3%	36,3%
54500	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%	36,4%
55000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
55500	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%	36,7%
56000	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%	36,8%
56500	32,9%	33,9%	34,9%	35,9%	36,9%
57000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
57500	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%	37,1%
58000	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%	37,2%
60000	33,7%	34,8%	35,9%	37,0%	38,1%
62000	34,1%	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%
64000	34,5%	35,6%	36,7%	37,8%	38,9%
66000	34,8%	35,9%	37,0%	38,1%	39,2%
68000	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
70000	35,7%	36,8%	38,0%	39,1%	40,2%
72000	36,1%	37,2%	38,3%	39,4%	40,5%
74000	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%	40,7%
76000	36,4%	37,5%	38,6%	39,7%	40,8%
78000	36,6%	37,8%	39,0%	40,2%	41,4%
80000	36,7%	37,9%	39,1%	40,3%	41,5%
82000	36,8%	38,1%	39,4%	40,7%	42,0%
86000	36,9%	38,2%	39,5%	40,8%	42,1%
90000	37,0%	38,3%	39,6%	40,9%	42,2%

Bijlage 2

Woonquotes 2011 vanaf 65 jaar

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
0	19,5%	19,7%	19,9%	20,1%	20,3%
19500	21,0%	21,2%	21,4%	21,6%	21,8%
20000	22,5%	22,7%	22,9%	23,1%	23,3%
20500	23,9%	24,1%	24,3%	24,5%	24,7%
21000	25,2%	25,4%	25,6%	25,8%	26,0%
21500	26,1%	26,3%	26,5%	26,7%	26,9%
22000	26,6%	26,8%	27,0%	27,2%	27,4%
22500	27,1%	27,3%	27,5%	27,7%	27,9%
23000	27,6%	27,8%	28,0%	28,2%	28,4%
23500	28,1%	28,3%	28,5%	28,7%	28,9%
24000	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%	29,7%
24500	28,9%	29,2%	29,5%	29,8%	30,1%
25000	29,0%	29,3%	29,6%	29,9%	30,2%
25500	29,2%	29,6%	30,0%	30,4%	30,8%
26000	29,3%	29,7%	30,1%	30,5%	30,9%
26500	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
27000	29,6%	30,1%	30,6%	31,1%	31,6%
27500	29,7%	30,2%	30,7%	31,2%	31,7%
28000	29,9%	30,4%	30,9%	31,4%	31,9%
28500	30,1%	30,6%	31,1%	31,6%	32,1%
29000	30,3%	30,8%	31,3%	31,8%	32,3%
29500	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
30000	30,7%	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%
30500	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
31000	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%
31500	31,4%	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%
32000	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%	33,7%
32500	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%	33,9%
33000	32,1%	32,6%	33,1%	33,6%	34,1%
33500	32,3%	32,8%	33,3%	33,8%	34,3%
34000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
34500	32,7%	33,2%	33,7%	34,2%	34,7%
35000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
35500	33,3%	33,8%	34,3%	34,8%	35,3%
36000	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%
36500	33,7%	34,3%	34,9%	35,5%	36,1%
37000	33,9%	34,5%	35,1%	35,7%	36,3%
37500	34,1%	34,7%	35,3%	35,9%	36,5%
38000	34,2%	34,9%	35,6%	36,3%	37,0%
38500	34,4%	35,1%	35,8%	36,5%	37,2%
39000	34,6%	35,3%	36,0%	36,7%	37,4%
39500	34,8%	35,5%	36,2%	36,9%	37,6%
40000	34,9%	35,6%	36,3%	37,0%	37,7%
40500	35,1%	35,8%	36,5%	37,2%	37,9%
41000	35,2%	35,9%	36,6%	37,3%	38,0%
41500	35,4%	36,1%	36,8%	37,5%	38,2%
42000	35,5%	36,2%	36,9%	37,6%	38,3%
42500	35,7%	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%
43000	36,0%	36,7%	37,4%	38,1%	38,8%
44000	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%	39,2%
44500	37,1%	37,9%	38,7%	39,5%	40,3%
45000	37,3%	38,1%	38,9%	39,7%	40,5%
45500	37,5%	38,3%	39,1%	39,9%	40,7%

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
46000	37,8%	38,6%	39,4%	40,2%	41,0%
46500	38,0%	38,8%	39,6%	40,4%	41,2%
47000	38,2%	39,0%	39,8%	40,6%	41,4%
47500	38,4%	39,2%	40,0%	40,8%	41,6%
48000	38,7%	39,5%	40,3%	41,1%	41,9%
48500	38,9%	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%
49000	39,1%	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%
49500	39,3%	40,1%	40,9%	41,7%	42,5%
50000	39,5%	40,3%	41,1%	41,9%	42,7%
50500	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%
51000	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%
51500	40,0%	40,8%	41,6%	42,4%	43,2%
52000	40,2%	41,0%	41,8%	42,6%	43,4%
52500	40,4%	41,2%	42,0%	42,8%	43,6%
53000	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%	43,7%
53500	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%	43,9%
54000	40,9%	41,7%	42,5%	43,3%	44,1%
54500	41,0%	41,8%	42,6%	43,4%	44,2%
55000	41,2%	42,0%	42,8%	43,6%	44,4%
55500	41,3%	42,1%	42,9%	43,7%	44,5%
56000	41,4%	42,2%	43,0%	43,8%	44,6%
56500	41,6%	42,5%	43,4%	44,3%	45,2%
57000	41,7%	42,6%	43,5%	44,4%	45,3%
57500	41,9%	42,8%	43,7%	44,6%	45,5%
58000	42,0%	42,9%	43,8%	44,7%	45,6%
60000	42,4%	43,3%	44,2%	45,1%	46,0%
62000	42,4%	43,4%	44,4%	45,4%	46,4%
64000	42,4%	43,6%	44,8%	46,0%	47,2%
66000	42,4%	43,7%	45,0%	46,3%	47,6%
68000	42,4%	43,8%	45,2%	46,6%	48,0%
78000	42,5%	43,9%	45,3%	46,7%	48,1%
84000	42,6%	44,0%	45,4%	46,8%	48,2%
96000	42,7%	44,1%	45,5%	46,9%	48,3%
98000	42,8%	44,2%	45,6%	47,0%	48,4%
100000	42,9%	44,3%	45,7%	47,1%	48,5%
102000	43,0%	44,4%	45,8%	47,2%	48,6%
104000	43,1%	44,6%	46,1%	47,6%	49,1%
106000	43,2%	44,7%	46,2%	47,7%	49,2%
108000	43,3%	44,8%	46,3%	47,8%	49,3%
110000	43,4%	44,9%	46,4%	47,9%	49,4%

Bijlage 3

Verruimingen

In een aantal situaties gelden ruimere normen, ten aanzien van Inkomen, Onderpand en/of Kapitaalopbouw.

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Restschuld	N.v.t.	Als er bij verkoop van de woning een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire financiering worden meegefinancierd tot een maximum van 115% van de marktwaarde (financieringen >115% van de marktwaarde kunnen voorgelegd worden).	N.v.t.
Onderhandse verhoging of tweede hypotheek	N.v.t.	N.v.t.	Als er sprake is van een verhoging van een bestaande hypothecaire financiering danwel een tweede hypothecaire financiering (al dan niet voorbelast bij ING) wordt ten aanzien van de nieuwe financiering voor de hoogte van de verplichte aflossing/opbouw van vermogen rekening gehouden met de eerdere financiering. Dit betekent dat bij de beoordeling van het maximale aflossingsvrije bedrag de reeds (geplande) opgebouwde waarde binnen de bestaande financiering in tact kan blijven (met uitzondering als de eerste hypotheek elders loopt; zie Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING, pag XXX). De samenstelling van de bestaande financiering verandert dus niet, maar heeft wel invloed op het bedrag dat opgebouwd moet worden in het verhoogde deel van de financiering / tweede hypotheek.

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Oversluiten (extern)	De Inkomenstoets mag overschreden worden binnen de grenzen van de NAT toets. Als voorwaarde hierbij geldt dat de klant in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een betaalde vergoeding wegens vervroegde aflossing.	Er mag tot maximaal 115% van de marktwaarde gefinancierd worden (financieringen >115% van de marktwaarde kunnen voorgelegd worden). Als voorwaarde hierbij geldt dat de klant in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een aan een bemiddelaar betaalde vergoeding wegens vervroegde aflossing.	In geval van oversluiten (nieuwe hypothecaire financiering) kan een financiering verstrekt worden met behoud van het bestaande aflossingsvrije bedrag van de bestaande lening. Dit geldt bij oversluitingen (zowel met als zonder verhoging) met een maximum van 90% van de marktwaarde (aflossingsvrije financieringen > 90% van de marktwaarde kunnen voorgelegd worden). Voorwaarde is dat de klant in de woning blijft wonen. Voor het eventueel verhoogde deel of de tweede hypotheek geldt dan wel weer de stelregel dat het aflossingsvrije gedeelte van de totale financiering beperkt is tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Dit kan betekenen dat het te verhogen gedeelte geheel moet worden afgelost, als klant al meer dan 50% van de marktwaarde aflossingsvrij heeft.
Omzettingen (interne mutaties op bestaande hypotheek)	Bij lastenverhogende omzettingen mag de inkomenstoets overschreden worden binnen de grenzen van de NAT toets.	N.v.t.	Wijzigingen op hypotheek die voor 1 augustus 2011 zijn gepasseerd moeten ook worden getoetst aan de GHF, echter met behoud van oude rechten. Met "oud" recht wordt bedoeld; als het bedrag van het huidige aflossingsvrije deel hoger is dan 50% van de marktwaarde, hoeft dit niet te worden teruggebracht, maar mag ook niet verder worden verhoogd. Dit betreft o.a. omzettingen, polismutaties (verlaging doelkapitaal), wijziging/vervallen van verpandingen, verlagen beleggersdoel en/of verlagen inleg en gedeeltelijk royement.

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Lasten <60% woonquote	N.v.t.	Als de annuitaire jaarlasten van de aangevraagde hypotheek lager zijn dan 60% van de maximale jaarlast op basis van inkomen mag er tot een maximum van 115% van de marktwaarde gefinancierd worden (financieringen > 115% van de marktwaarde kunnen voorgelegd worden).	Als de annuitaire jaarlasten van de aangevraagde hypotheek lager zijn dan 60% van de maximale jaarlast op basis van inkomen mag het aflossingvrije gedeelte van de hypothecaire financiering meer bedragen dan 50% van de marktwaarde tot een maximum van 90% van de marktwaarde. Financieringen met een aflossingsvrij gedeelte > 90% van de marktwaarde kunnen voorgelegd worden.
Energiebesparende maatregelen	In geval er investeringen plaatsvinden in energiebesparende maatregelen dan blijven deze tot een bedrag van maximaal € 6.500 (eenmalig) buiten beschouwing bij de inkomenstoets. Onder energiebesparende voorzieningen vallen een HR-ketel, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp, een zonneboiler en/of zonnecellen. Ook bij aankoop van een woning met een energielabel A, A++ of AA+++ mag er respectievelijk € 3.500, € 5.000, € 8.500 buiten beschouwing worden gelaten bij de inkomenstoets.	N.v.t.	N.v.t.

Bijlage 4

Wanneer is Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet van toepassing?

De Gedragscode is niet altijd van toepassing, desondanks is bij ING de hoofdregel dat bij alle financieringen wordt gehandeld conform de Code. Tenzij expliciet is aangegeven dat er wordt afgeweken van de ING-hoofdregel.

De Code is niet van toepassing (Code art. 1 en 2) en wordt door ING niet integraal gehanteerd bij:

- financiering van Verhuurde panden (niet voor eigen bewoning).

Meer weten?

Kijk op [ING.nl](https://www.ing.nl)

Of bel 0900 1900 (lokaal tarief)

**Of vraag uw hypotheekadviseur
om meer informatie**