



Hypotheeken Acceptatiebeleid

Februari 2016

Versie 2016-2 (v 1.0)

Wijzigingen op versie 2016-1 (januari):

- Beleid volledig herschreven
- Wijzigingenoverzicht opgenomen in bijlage IV

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.

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

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

Wanneer een aanvrager een substantiële financiële buffer heeft (vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 75.000), dan biedt ING meer mogelijkheden voor te financieren woningtypen, het meenemen van inkomensbronnen en het maximale hypotheekbedrag. De hypotheekaanvraag zal in dat geval individueel worden beoordeeld.

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
1 AANVRAGER	5
1.1 EIGENAAR EN SCHULDENAAR	5
1.2 PARTNER VAN EEN AANVRAGER	5
1.3 LEEFTIJD	5
1.4 NEDERLANDS INGEZETENE	5
1.5 VERBLIJFSSTATUS	5
1.6 TOETSING BIJ BKR	5
2 INKOMEN	7
2.1 ALGEMEEN	7
2.2 INKOMEN UIT LOONDIENST	7
2.2.1 <i>Vast dienstverband</i>	7
2.2.2 <i>Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring</i>	7
2.2.3 <i>Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring</i>	8
2.3 INKOMEN UIT ONDERNEMING	8
2.3.1 <i>Zelfstandige ondernemers</i>	8
2.3.2 <i>Directeur groot aandeelhouder</i>	8
2.3.3 <i>Startende ondernemer</i>	8
2.4 INKOMEN UIT PENSIOEN	9
2.4.1 <i>Huidig pensioeninkomen</i>	9
2.4.2 <i>Toekomstig pensioeninkomen</i>	9
2.5 INKOMEN UIT UITKERINGEN	9
2.6 INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE	9
2.7 BUITENLANDS INKOMEN	9
2.8 INKOMEN NIET BELAST IN BOX 1	9
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	10
3.1 ALGEMEEN	10
3.1.1 <i>BKR-geregistreerde kredieten</i>	10
3.1.2 <i>Studielening</i>	10
3.1.3 <i>Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd</i>	10
3.1.4 <i>Erfpachtcanon</i>	10
3.1.5 <i>Te betalen partneralimentatie</i>	11
4 WONING	12
4.1 ALGEMEEN	12
4.2 LOCATIE WONING	12
4.3 WAARDEBEPALING WONING	12
4.4 TAXATIERAPPORT	12
4.5 NIEUWBOUW	13
4.6 BOUWDEPOT	13
4.7 ERFPACHT	14
4.7.1 <i>Erfpacht (semi)overheid</i>	14
4.7.2 <i>Particuliere erfpacht</i>	14
4.8 WONING MET BEPERKENDE VERKOOPVOORWAARDEN	14
4.9 GRONINGER AKTE	15
4.10 BANKGARANTIE	15
5 HYPOTHEEK	16
5.1 HOOGTE VAN DE HYPOTHEEK	16
5.2 HOGERE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING	16
5.3 LOOPTIJD VAN DE HYPOTHEEK	16
5.4 VERVOLGHYPOTHEEK WAARBIJ EERDERE HYPOTHEEK BUITEN ING	16
5.5 AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK	16

5.6	VERMOGEN IN ANDERE VALUTA DAN EURO.....	16
5.7	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK.....	17
5.7.1	<i>Hoogte van de overbruggingshypothec</i>	17
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheken en aantal woningen</i>	17
5.8	RESTSCHULD.....	17
5.8.1	<i>Restschuld al gerealiseerd</i>	17
5.8.2	<i>Toekomstig verkoopverlies</i>	18
5.9	HYPOTHEEK NIET BEDOELD VOOR FINANCIERING WONING.....	19
6	MAXIMALE HYPOTHEEK	20
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	20
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering</i>	20
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	20
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN.....	20
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast</i>	20
6.2.2	<i>Financieringslast hypothec</i>	21
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets</i>	22
6.2.4	<i>Uitzondering toetsing restschuldfinanciering</i>	23
6.2.5	<i>Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten</i>	23
	BIJLAGE I - FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES.....	24
1.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR AANVRAGERS DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT	24
1.2	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD AL HEBBEN BEREIKT	25
1.3	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR HET DEEL VAN DE HYPOTHEEK WAARVAN DE RENTE NIET FISCAAL AFTREKBAAR IS VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT	27
1.4	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR HET DEEL VAN DE HYPOTHEEK WAARVAN DE RENTE NIET FISCAAL AFTREKBAAR IS VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD REEDS HEBBEN BEREIKT.....	29
	BIJLAGE II – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN.....	31
	BIJLAGE III –UITGESLOTEN WONINGTYPEN	32
	BIJLAGE IV – OVERZICHT WIJZIGINGEN	33

1 Aanvrager

1.1 Eigenaar en schuldenaar

Een aanvrager moet eigenaar zijn of worden van de woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Daarnaast moeten alle eigenaren hoofdelijk schuldenaar worden op de hypotheek.

1.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Alleen wanneer de partner geen eigenaar wordt van de woning en 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 Nederlands ingezetene

Een aanvrager moet op het moment van aanvragen van een hypotheekofferte Nederlands ingezetene zijn.

1.5 Verblijfsstatus

Wanneer een aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, dan moet de aanvrager voldoen aan één van de volgende criteria:

- a) De aanvrager heeft de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland;
- b) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.

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

- een A-melding of 1-codering op een lening die al is afgelost;
- een A-melding of 1-codering op een lening en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld;
- een 2-codering als gevolg van een claim bij NHG voor kwijtschelding van de restschuld.

Wanneer in het BKR een schuldregeling (SR) staat geregistreerd verstrekt ING geen hypotheek.

Daarnaast mag de aanvrager geen achterstand groter dan één maand hebben op een kredietproduct bij ING.

2 Inkomen

2.1 Algemeen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden, kijkt ING naar de hoogte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen is het inkomen dat ING meeneemt bij de beoordeling van de hypotheek. Dit inkomen moet op een legale manier worden verkregen.

ING verstrekt alleen een hypotheek aan een aanvrager die zijn inkomen ontvangt in euro's.

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.

2.2 Inkomen uit loondienst

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

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoeslag;
- vaste dertiende maand;
- vaste eindejaarsuitkering;
- vaste winstdeling;
- onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag, overwerk en provisie.

Voor onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag, overwerk en provisie wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring, meegenomen als toetsinkomen.

Een toekomstig inkomen of een toekomstige inkomensverhoging worden door ING niet meegenomen als toetsinkomen.

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;
- 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" 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" afgegeven. In dat geval geldt als toetsinkomen het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring.

2.3 Inkomen uit onderneming

De hoogte van het inkomen uit onderneming wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde netto winst over de afgelopen drie boekjaren, met als maximum de netto winst over het laatste boekjaar. Financiële analyse van de winstcijfers (representativiteit en bestendigheid) en de balanspositie kan voor ING aanleiding zijn om het inkomen te corrigeren.

De bestendigheid van het inkomen uit onderneming zal mede worden vastgesteld op basis van de Sectorvisie van ING over de sector waarin de aanvrager actief is.

2.3.1 Zelfstandige ondernemers

Wanneer sprake is van een eenmanszaak, ZZP-er, vennootschap onder firma of maatschap, wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op 100% van het inkomen uit onderneming.

Het inkomen uit onderneming wordt bepaald aan de hand van de IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren.

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 het inkomen uit onderneming. 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 IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren. Als er sprake is van een meervoudige BV constructie, dan is een geconsolideerde jaarrekening daarbij verplicht.

2.3.3 Startende ondernemer

Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de aanvrager nog niet drie volledige boekjaren als ondernemer werkzaam is. In die gevallen wordt naast de gerealiseerde cijfers ook gekeken naar de prognose van het inkomen. Voorwaarde is dat de ondernemer minimaal één volledig boekjaar als ondernemer werkzaam is. De beoordeling gebeurt op basis van de feitelijke en geprognosticeerde resultaatontwikkeling van totaal minimaal drie boekjaren.

Het inkomen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers, CV van de ondernemer, het ondernemersplan en eventueel de IB-aangiftes van de jaren dat de aanvrager in loondienst was.

Wanneer sprake is van een startende ondernemer wordt gekeken of de aanvrager een gelijksoortig arbeidsverleden in dezelfde branche had. Dit inkomen kan meetellen bij het vaststellen van het inkomen uit onderneming.

De hoogte van het toetsinkomen bij een startende ondernemer wordt vastgesteld op 80% van het inkomen uit onderneming.

2.4 Inkomen uit pensioen

2.4.1 Huidig pensioeninkomen

Wanneer een aanvrager met pensioen is, wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op basis van een opgave van de pensioenuitkerende instantie en het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt.

2.4.2 Toekomstig pensioeninkomen

Wanneer een aanvrager binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of met pensioen gaat, houdt ING bij de berekening van de maximale hypotheek rekening met het toekomstig pensioeninkomen.

De hoogte van het toekomstige pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis een opgave van de Stichting Pensioenregister. Dit overzicht moet worden aangeleverd door middel van een uitdraai via de website mijnpensioenoverzicht.nl.

2.5 Inkomen uit uitkeringen

ING neemt een uitkering alleen mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van AOW of een Wajong-uitkering. De hoogte van het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de uitkerende instantie.

2.6 Inkomen uit partneralimentatie

Wanneer een aanvrager inkomen uit partneralimentatie ontvangt, dan wordt dit meegenomen als toetsinkomen voor de looptijd van de alimentatie. Kinderalimentatie wordt niet als toetsinkomen meegenomen.

2.7 Buitenlands inkomen

Als een aanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, zijn de hypotheeklasten niet fiscaal aftrekbaar in Box 1. De financieringslast van de hypotheek wordt daarom vastgesteld op basis van niet fiscaal aftrekbare rente.

2.8 Inkomen niet belast in Box 1

Wanneer een inkomen conform Acceptatiebeleid mag worden meegenomen als toetsinkomen en dit inkomen is niet belast in Box 1, dan mag dit inkomen 1,5x worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager.

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 verplichten 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-geregistreeerde kredieten

ING toetst een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). De maandlasten van een BKR geregistreerd krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het oorspronkelijke kredietbedrag zoals blijkt uit de BKR toetsing. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.2 Studielening

Wanneer de aanvrager een studielening heeft, worden de maandlasten hiervan vastgesteld op basis van 0,75% van de oorspronkelijke studielening, tenzij de studielening is aangegaan op grond van de Wet Studievoorschot (de aanvrager is een studie gestart vanaf 1 september 2015). In dat geval worden de lasten van de studielening vastgesteld op basis van 0,45% van de oorspronkelijke studielening.

Als de aanvrager een extra aflossing heeft gedaan op basis waarvan de DUO een nieuwe maandannuïteit heeft vastgesteld, dan mag worden uitgegaan van het nieuwe bedrag van de lening.

De berekende studielasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.3 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

Wanneer de aanvrager een krediet heeft dat niet in het BKR staat vermeld, dan worden de lasten van dit krediet ook vastgesteld op basis van 2% van het overeengekomen kredietbedrag. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.4 Erfpachtcanon

Wanneer de aanvrager een periodieke erfpachtcanon moet betalen omdat de woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht, wordt de jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

3.1.5 Te betalen partneralimentatie

Wanneer de aanvrager partneralimentatie moet betalen aan een ex-partner, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager. Kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.

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.

4.2 Locatie woning

ING verstrekt alleen hypotheeklen op woningen in Nederland.

4.3 Waardebepaling woning

De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de waarde van de woning. We noemen deze waarde de marktwaarde. De marktwaarde wordt op de volgende manier bepaald:

Situatie	Marktwaarde
Aankoop woning bestaande bouw	Getaxeerde marktwaarde (na verbouwing)
Aankoop nieuwbouwwoning	Koop-/aanneemsom ¹ vermeerderd met bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen. Bij dit bedrag wordt de rente tijdens de bouw opgeteld met een maximum van 4% van de som van de koop-/aanneemsom, bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Getaxeerde marktwaarde (na verbouwing) of WOZ-waarde

4.4 Taxatierapport

Een taxatierapport mag niet ouder zijn dan zes maanden en moet zijn opgesteld conform het model "Taxatierapport financiering woonruimte, januari 2013". Daarnaast moet het rapport zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

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 "Regeling Werkgebied Taxateur" zoals vastgesteld door STenV:

¹ Wanneer de woning niet projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde bepaald op basis van een nieuwbouwtaxatie

Ligging woning	Hemelsbrede afstand tussen woning en vestigingsadres taxateur
Gemeente Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of Utrecht	Maximaal 10 km
Provincies Groningen, Friesland of Zeeland	Maximaal 30 km
Op één van de Waddeneilanden	Maximaal 30 km
Elders	Maximaal 20 km

Wanneer een taxatierapport daartoe aanleiding geeft, kan een bouwkundig rapport worden opgevraagd door ING.

ING heeft het recht om een contrataxatie uit te voeren.

4.5 Nieuwbouw

Het financieren van een nieuwbouwwoning is mogelijk bij ING. Wanneer de woning niet projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van een nieuwbouw-taxatierapport. Dit rapport moet op basis van bouwtekeningen, bestek en de omgevingsvergunning worden opgesteld.

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

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

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

4.6 Bouwdepot

Wanneer een hypotheek voor een nieuwbouw woning 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 zal er geen bouwdepot worden aangemaakt.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- Voor aanvragen zonder NHG hanteert ING een minimaal bouwdepot van € 15.000. Bij een verbouwing kleiner dan € 15.000 wordt het bedrag uitbetaald;

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

4.7 Erfpacht

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.

4.7.1 Erfpacht (semi)overheid

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, wanneer het erfpacht is uitgegeven door (semi)overheidsinstanties.

4.7.2 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.

4.7.2.1 Particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 juli 2014

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 juli 2014 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) en het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NivE). Een Notariële Opinie moet opgesteld zijn volgens de richtlijnen van de KNB.

4.7.2.2 Particuliere erfpacht uitgegeven na 1 juli 2014

ING staat particuliere erfpacht uitgegeven na 1 juli 2014 alleen toe wanneer het erfpacht is uitgegeven voor onbepaalde tijd en de erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het model erfpachtvoorwaarden van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Wanneer de canon niet eenmalig is en niet volledig wordt afgekocht, geldt daarnaast:

- De looptijd van de hypotheek is maximaal gelijk aan de periode dat de canon vast staat (m.u.v. indexering van de canon);
- De eerstvolgende herzieningsdatum ligt niet binnen tien jaar.

4.8 Woning met beperkende verkoopvoorwaarden

Het is niet mogelijk om een hypotheek aan te vragen op een woning met beperkende verkoopvoorwaarden. ING financiert daarom geen woningen met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of een variant op deze vorm (bv Koopgarant, Koopcomfort en Te Woon). Dit geldt zowel voor financiering met als zonder NHG.

4.9 Groninger Akte

ING accepteert geen woningen die passeren met een Groninger Akte².

4.10 Bankgarantie

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

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

De hoogte van de bankgarantie is maximaal 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.

² De woning wordt geleverd aan de koper zonder betaling van de koopprijs. In de akte van levering wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen om de koopprijs voor een bepaalde datum te betalen. Wanneer de koper deze koopprijs niet voor deze datum betaalt, wordt de koop ontbonden en wordt de verkoper weer eigenaar van de woning.

5 Hypotheek

5.1 Hoogte van de hypotheek

- Het minimale hypotheekbedrag is € 25.000;
- Het maximale hypotheekbedrag is € 1.000.000;
- Er is geen minimaal leningdeelbedrag³.

5.2 Hogere hypothecaire inschrijving

Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk. Hiervoor geldt een minimale hogere inschrijving van € 25.000.

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

5.3 Looptijd van de hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar. In geval van een restschuldfinanciering of een hypotheek niet bestemd voor de eigen woning geldt een maximale looptijd van 15 jaar.

Daarnaast mag, wanneer de woning op in erfpacht uitgegeven grond staat, de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de restant looptijd van de erfpachtovereenkomst.

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.

³ Per 1 maart 2016 is het mogelijk om een leningdeelbedrag kleiner dan € 10.000 aan te vragen

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.

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ⁴	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ⁵ -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet
Nee	90% van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde, de WOZ-waarde of de overeengekomen verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

Wanneer de hypotheek op de te verkopen woning een Beleggershypotheek, Fondsenmixhypotheek of Meerwaardehypotheek is, dan mag het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek worden verhoogd met 80% van de waarde van de verpande beleggingen op aanvraagdatum.

Er geldt geen minimum bedrag voor een overbruggingshypotheek.

5.7.2 Aantal overbruggingshypotheeken en aantal woningen

Per hypotheekaanvraag kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd. Daarnaast kan een overbruggingshypotheek op maximaal één te verkopen woning worden afgesloten.

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst⁵ van een woning lager is dan de hypotheek op deze woning ontstaat er een restschuld. 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 al gerealiseerd

ING financiert alleen een restschuld die korter dan één jaar voor aanvraagdatum van de nieuwe hypotheek is ontstaan⁶. Voor het financieren van de restschuld gelden de volgende voorwaarden:

⁴ De huidige woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen

⁵ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

⁶ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend.

- De maximale looptijd van een restschuldfinanciering is vijftien jaar;
- De restschuldfinanciering moet verplicht annuïtair worden afgelost;
- De restschuld is ontstaan op de huidige of voormalige woning van de aanvrager;
- De restschuldfinanciering moet worden ondergebracht in een apart leningdeel;

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.

Voor de toetscriteria van een restschuldfinanciering verwijzen we naar hoofdstuk 6 van dit document.

5.8.2 Toekomstig verkoopverlies

Wanneer een aanvrager al een woning in zijn bezit heeft, houdt ING rekening met een (mogelijk) toekomstig verkoopverlies. Dit doen we om te voorkomen dat een aanvrager in de toekomst geconfronteerd wordt met een restschuld die niet kan worden betaald of gefinancierd.

Het potentieel verkoopverlies wordt op de volgende manier berekend:

Huidige woning verkocht? ⁷	Potentieel verkoopverlies
Ja	Netto verkoopopbrengst ⁸ -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet
Nee	90% van de marktwaarde -/- restant hypotheekbedrag en/of kredietlimiet

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde, de WOZ-waarde of de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

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

- Er is geen sprake van een potentieel verkoopverlies;
- Het potentiële verkoopverlies kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat;
- Het potentiële verkoopverlies kan met een restschuldfinanciering bij ING worden gefinancierd op moment dat deze ontstaat⁹.

Wanneer een aanvrager een verkoopverlies verwacht, maar de woning nog niet onvoorwaardelijk is verkocht⁷, 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.

⁷ De huidige woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen

⁸ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

⁹ Gebaseerd op de uitgangspunten t.t.v. de financieringsaanvraag

5.9 Hypotheek niet bedoeld voor financiering woning

Het is mogelijk om bij ING een hypotheek aan te vragen die (deels) niet bedoeld is voor de financiering van de eigen woning. Hiervoor gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- De maximale looptijd voor (dit deel van) de financiering is vijftien jaar;
- (Dit deel van) de financiering moet verplicht annuïtair worden afgelost.

6 Maximale hypotheek

6.1 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 102% van de marktwaarde van de woning.

Alleen voor de uitzonderingen beschreven in deze paragraaf is een afwijking mogelijk.

6.1.1 Uitzondering restschuldfinanciering

Een restschuld mag bij ING worden meegefinancierd naast de hypotheek die bedoeld is voor de aankoop van een nieuwe woning. In dat geval is de maximaal toegestane hypotheek 115% van de marktwaarde van de woning.

6.1.2 Uitzondering oversluiten

Wanneer een hypotheek wordt gebruikt voor de herfinanciering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is, dan is de maximaal toegestane hypotheek van 115% van de marktwaarde van de woning.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de som van:
 - De aflossing van de bestaande hypotheek;
 - De kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek;
 - De kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek.

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 toetsinkomen¹⁰ te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Vervolgens worden de verplichtingen hierop in mindering gebracht.

6.2.1.1 Financieringslastpercentage

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

¹⁰ Inkomensbestanddelen minus de te betalen partneralimentatie – zie hoofdstuk 2

ING gebruikt de financieringslastpercentages die jaarlijks door het NIBUD worden vastgesteld en die zijn gepubliceerd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Deze zijn opgenomen in bijlage I van het Acceptatiebeleid Hypotheken.

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

6.2.1.1.1 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.

$$\frac{(K1 \times L1 \times R1) + (K2 \times L2 \times R2) + \dots + (Kn \times Ln \times Rn)}{(K1 \times L1) + (K2 \times L2) + \dots + (Kn \times Ln)}$$

K = (restant) hoofdsom van het leningdeel

L = (restant) looptijd van het leningdeel in maanden

R = toetsrente van het leningdeel (zie 6.2.2.1)

6.2.1.1.2 Inkomen voor bepalen financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt daarnaast bepaald op basis van het toetsinkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er meer dan één aanvrager met inkomen is, wordt dit inkomen verhoogd met 50% van het lagere¹¹ toetsinkomen.

6.2.1.2 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.

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:

¹¹ Bij meer dan twee inkomens wordt hierbij uitgegaan van het op één na hoogste inkomen

(Restant) rentevaste periode	Bepaling toetsrente leningdeel
>= 120 maanden	Toetsrente = offerterente ¹² van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: <ul style="list-style-type: none"> • offerterente¹² van het leningdeel • de AFM Toetsrente¹³

6.2.2.2 Looptijd bij het bepalen financieringslast

Wanneer de looptijd van de hypotheek korter is dan 30 jaar, dan worden bij het bepalen van de financieringslast de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Annuïtaire en Lineaire leningdelen worden getoetst op basis van de restant hoofdsom en de restant looptijd van het leningdeel;
- Leningdelen met een andere productvorm worden getoetst op basis van de restant hoofdsom en de oorspronkelijk overeengekomen looptijd van het leningdeel (met een maximum van 30 jaar).

6.2.2.3 Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbaar rente

Voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is in Box 1, wordt de financieringslast berekend op basis van de volgende formule:

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

Ann = annuïteitenfactor (= $1: an \cdot p$) met een betaling maandelijks achteraf

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

F = financieringslastpercentage voor fiscaal aftrekbaar rente

FN = financieringslastpercentage voor niet fiscaal aftrekbaar rente

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

6.2.2.4 Financieringslasten andere hypotheek

Wanneer de aanvrager naast de aangevraagde hypotheek nog andere hypotheek heeft lopen (bijvoorbeeld op andere onderpanden die de aanvrager in bezit heeft), dan wordt de financieringslast hiervan vastgesteld conform de uitgangspunten van paragraaf 6.2.2. Voor de toetsrente wordt hierbij uitgegaan van 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:

¹² Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

¹³ De AFM-toetsrente wordt eens per kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten

- Restschuldfinanciering
- Dubbele woonlasten
- Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Bij een niet annuïtaire toets word 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.

6.2.4 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;

6.2.5 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) op de volgende wijze in de toetsing worden meegenomen:

Berekende lasten = Werkelijke maandlasten* x 12 maanden** x 60% ***

* Bestaande hypotheek én eventuele overbrugging

** Wanneer woning reeds is verkocht mag worden uitgegaan van het aantal maanden tot passeerdatum

*** Wanneer sprake is van een Box 3 financiering 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 tijdelijk een Box 3 lening gecreëerd).

Bijlage I - Financieringslastpercentages

1.1 Financieringslastpercentages voor aanvragers die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

Toetsrente	<=2,500%	2,501– 3,000%	3,001– 3,500%	3,501– 4,000%	4,001– 4,500%	4,501– 5,000%	5,001– 5,500%	5,501– 6,000%	6,001– 6,500%	6,501– 7,000%	7,001– 7,500%	> 7,500%
Toets- inkomen												
–	9,0%	9,5%	9,5%	10,0%	10,5%	10,5%	11,0%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,5%
19.500	9,0%	9,5%	9,5%	10,0%	10,5%	10,5%	11,0%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,5%
20.000	10,5%	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	12,5%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%
20.500	11,5%	12,0%	12,0%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%
21.000	12,0%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%
21.500	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%
22.000	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%
22.500	14,0%	15,0%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
23.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%
23.500	15,0%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%
24.000	15,0%	16,0%	17,0%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%
24.500	15,5%	16,5%	17,5%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
25.000	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	25,0%	25,0%
26.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%
27.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%
28.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%
29.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
30.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
31.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
32.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
42.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
47.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
52.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
57.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
58.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%
59.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
60.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
61.000	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%
62.000	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
63.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,0%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%
64.000	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%
65.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	33,5%
66.000	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%
67.000	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%
68.000	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%
69.000	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	34,5%
70.000	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%
71.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%
72.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%

73.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%
74.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%
75.000	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%
76.000	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	32,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,0%
77.000	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%
78.000	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%
79.000	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	36,5%
80.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%
81.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%
82.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%
83.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%
84.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
85.000	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
86.000	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
87.000	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
88.000	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	38,0%
89.000	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	38,0%
90.000	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	38,0%
93.000	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	36,0%	36,5%	38,0%
94.000	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
95.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
96.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
110.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%

1.2 Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd al hebben bereikt

Toetsrente	<=2,500%	2,501– 3,000%	3,001– 3,500%	3,501– 4,000%	4,001– 4,500%	4,501– 5,000%	5,001– 5,500%	5,501– 6,000%	6,001– 6,500%	6,501– 7,000%	7,001– 7,500%	> 7,500%
Toets- inkomen												
–	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%
20.000	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%
20.500	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%
21.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%
21.500	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
22.000	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
22.500	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
23.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
23.500	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	25,0%
24.000	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
24.500	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,0%
25.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
26.000	23,0%	24,0%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%
27.000	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%
28.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%
29.000	23,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%
30.000	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%
31.000	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
32.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%

33.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%
34.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%
35.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%
36.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
37.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
38.000	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
39.000	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
40.000	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,5%
41.000	25,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,5%
42.000	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,5%
43.000	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,5%
44.000	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%
45.000	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
46.000	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
47.000	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%
48.000	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%	36,0%
49.000	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%	35,5%	36,0%	36,5%
50.000	28,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,0%	36,5%	37,0%
51.000	28,5%	30,0%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%	37,0%	37,5%
52.000	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%	37,0%	37,5%	38,0%
53.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%	36,5%	37,5%	38,0%	38,5%
54.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%	37,0%	38,0%	38,5%	39,0%
55.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%	37,5%	38,0%	38,5%	39,5%
56.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%	38,0%	38,5%	39,0%	39,5%
57.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	37,5%	38,0%	39,0%	39,5%	40,0%
58.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	38,0%	38,5%	39,0%	40,0%	40,5%
59.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,0%	39,0%	39,5%	40,0%	41,0%
60.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,0%	40,5%	41,0%
61.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,0%	41,0%	41,5%
62.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,0%	40,5%	41,0%	41,5%
63.000	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,0%	41,0%	41,5%	42,0%
64.000	29,0%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,0%	42,0%	42,5%
65.000	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	42,5%	43,0%
66.000	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	42,5%	43,0%
67.000	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%
68.000	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%	44,0%
69.000	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,0%	36,5%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%	44,0%
70.000	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,0%	36,5%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%	44,0%
71.000	30,0%	31,5%	33,0%	34,0%	35,5%	36,5%	38,0%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%	44,5%
72.000	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	35,5%	37,0%	38,0%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%	44,5%
73.000	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	43,0%	44,5%
74.000	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%	43,0%	44,5%
75.000	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%	43,0%	44,5%
76.000	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,0%	37,5%	38,5%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	44,5%
77.000	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	44,5%
78.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,0%	36,5%	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%	42,5%	43,0%	44,5%
79.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	36,5%	38,0%	39,0%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
80.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%

81.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
82.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
83.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
84.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
85.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
86.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
87.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
88.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
89.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
90.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
91.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
92.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
93.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%	45,0%
94.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%	45,0%
95.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%	44,0%	45,0%
96.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
97.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
98.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,0%	45,5%
99.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,0%	46,0%
100.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,0%	46,0%
101.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,0%	46,0%
102.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,5%	46,5%
103.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%	45,5%	46,5%
104.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	42,5%	44,0%	45,5%	46,5%
105.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%
106.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%
107.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%	44,0%	45,5%	47,0%
108.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%	44,0%	45,5%	47,0%
109.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%	44,0%	45,5%	47,0%
110.000	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	37,0%	39,0%	40,0%	41,5%	43,0%	44,5%	45,5%	47,0%

1.3 Financieringslastpercentages voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

Toetsrente	<=2,500%	2,501– 3,000%	3,001– 3,500%	3,501– 4,000%	4,001– 4,500%	4,501– 5,000%	5,001– 5,500%	5,501– 6,000%	6,001– 6,500%	6,501– 7,000%	7,001– 7,500%	> 7,500%
Toets- inkomen												
–	8,0%	8,0%	8,0%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	9,0%	9,0%	9,0%
19.500	8,0%	8,0%	8,0%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	9,0%	9,0%	9,0%
20.000	9,0%	9,0%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
20.500	9,5%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
21.000	10,0%	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%
21.500	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%
22.000	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%
22.500	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%
23.000	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%
23.500	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
24.000	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%

24.500	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
25.000	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%
26.000	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%
27.000	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%
28.000	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%
29.000	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
30.000	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
31.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%
32.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
35.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
36.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
37.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
38.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%
39.000	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
40.000	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
41.000	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
43.000	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%
44.000	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%
45.000	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%
46.000	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%
47.000	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
48.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%
49.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
50.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
51.000	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%
52.000	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%
55.000	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%
56.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%
57.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
58.000	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%
59.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%
60.000	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
61.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
62.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
63.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%
64.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%
65.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
66.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
67.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
68.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
70.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
71.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
72.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
73.000	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
74.000	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
75.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
76.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
77.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%

79.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
80.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
81.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
83.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
84.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
85.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
87.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
90.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
91.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
92.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%	24,5%
95.000	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
96.000	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
110.000	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%

1.4 Financieringslastpercentages voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

Toetsrente	<=2,500%	2,501– 3,000%	3,001– 3,500%	3,501– 4,000%	4,001– 4,500%	4,501– 5,000%	5,001– 5,500%	5,501– 6,000%	6,001– 6,500%	6,501– 7,000%	7,001– 7,500%	> 7,500%
Toets- inkomen												
–	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
20.000	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
20.500	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%
21.000	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%
21.500	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
22.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
22.500	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
23.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%
23.500	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%
24.000	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%
24.500	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
25.000	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
26.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
27.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
28.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
29.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
30.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
31.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	25,0%
33.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
34.000	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%
35.000	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%	25,5%
36.000	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%
37.000	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%	26,0%
38.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
39.000	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
40.000	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
41.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
42.000	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%

43.000	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
44.000	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%
45.000	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,0%	27,5%
53.000	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,0%	27,5%
54.000	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%
55.000	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	27,5%
56.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%
57.000	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
58.000	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
59.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,0%
60.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
61.000	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,0%	28,5%
62.000	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
63.000	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	28,5%
64.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
65.000	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
66.000	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
67.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
68.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
72.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,0%	29,5%
75.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
76.000	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
78.000	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
109.000	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
110.000	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%

Bijlage II – Inkomen niet zijnde toetsinkomen

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

- Inkomen uit vermogen;
- Inkomen uit verhuur;
- Inkomen uit uitkeringen anders dan AOW en Wajong;
- VUT-inkomen;
- Inkomen uit lijfrente;
- Persoonsgebonden budget;
- 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 III –Uitgesloten woningtypen

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

- Verhuurde en deels verhuurde woningen
- Woon-/winkelpanden
- Woonhuis met praktijkruimte
- Recreatiewoningen
- Tweede woningen
- Woonwagens
- (Sta)caravans
- Woningen in huurkoop
- Kluswoningen¹⁴
- Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO¹⁵ tot stand komen
- Bedrijfspanen
- Agrarische panden
- Onbebouwde grond
- Woningen waarbij sprake is van timesharing

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

¹⁴ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

¹⁵ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bijlage IV – Overzicht wijzigingen

In deze bijlage vind je een overzicht van de wijzigingen t.o.v. het Acceptatiebeleid Hypotheken van januari 2016.

Hoofdstuk 1 – Aanvrager

Expats

We hanteren geen aparte acceptatiecriteria voor Expats.

Verblijfsvergunning bepaalde tijd

Wanneer aanvrager een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft, verstrekt ING geen hypotheek..

Klanten jonger dan 18 jaar

ING verstrekt geen hypotheeken aan klanten jonger dan 18 jaar. De huidige mogelijkheid om een hypotheek aan te vragen als de klant tussen de 16 en 18 jaar is en getrouwd is vervalt.

Accepteren herstelde of afgeloste A-melding of 1-codering

Wanneer de klant een codering of achterstandsmelding heeft verstrekt ING geen hypotheek, tenzij er sprake is van een herstelde of afgeloste A-melding of 1-codering. De huidige controle op herstelperiode vervalt.

Hoofdstuk 2 - Inkomen

Tijdelijk inkomen met intentieverklaring

Een tijdelijk inkomen met intentieverklaring wordt geaccepteerd en meegenomen als toetsinkomen zonder dat er aanvullende gegevens worden opgevraagd om de bestendigheid van het inkomen vast te stellen.

Huurinkomsten

ING neemt huurinkomsten niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager.

Inkomsten uit vermogen

ING neemt inkomsten uit vermogen niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager.

Uitkeringen

ING neemt uitkeringen niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager. Enige twee uitzonderingen hierop zijn AOW en de Wajong- uitkering.

VUT

ING neemt een VUT-inkomen niet mee als toetsinkomen van de aanvrager.

Toekomstig inkomensverhoging.

Een toekomstig inkomen of toekomstige inkomensverhoging neemt ING niet mee bij bepalen van toetsinkomen.

Pensioen inkomen

Bij het bepalen van het toekomstig pensioeninkomen is een opgave van Stichting Pensioenregister vereist. Deze kan worden opgevraagd via mijnpensioenoverzicht.nl.

Inkomen uit lijfrente

ING neemt inkomen uit lijfrente niet langer mee bij het bepalen van het toetsinkomen van de aanvrager.

Hoofdstuk 3 - Financiële verplichtingen

Kredietlasten

De lasten van een krediet worden (m.u.v. studieschuld) bepaald op basis van 2% van het oorspronkelijke kredietbedrag. Het huidige afwijkingen naar gelang soort krediet en box1/box3 vervallen.

Hoofdstuk 4 - Woning

Uitsluiten woningtypen

De volgende woningtypen zijn bij ING niet meer toegestaan onder (standaard) Acceptatiebeleid: woon/winkelpand, woonhuis met praktijkruimte, (deels) verhuurde woning, recreatiewoning, tweede woning.

Koopgarant

ING accepteert (ook voor hypotheek met NHG) geen woningen waarbij sprake is van verkoopbelemmerende voorwaarden. De uitzondering die bestond voor Koopgarant is komen te vervallen.

Groninger akte

Het financieren van een woning waarbij de woning passeert onder Groninger Akte is niet meer mogelijk.

Particulier erfpacht

ING accepteert alleen particuliere erfpacht met een Groene Notariële Opinie of een erfpachtovereenkomst opgesteld conform model erfpachtvoorwaarden van de KNB. De huidige mogelijkheid om een Oranje Notariële Opinie ter beoordeling voor te leggen komt te vervallen.

Energiebesparend maatregelen

ING kent geen verruiming op het standaard beleid voor energiebesparende maatregelen.

Marktwaardebepaling

De marktwaarde wordt in geval van een aankoopfinanciering vastgesteld op basis van de getaxeerde marktwaarde (na verbouw) uit een taxatierapport. De huidige mogelijkheid om uit te gaan van de koopsom (en validatie d.m.v. taxatie, WOZ of ING-Calcasa waarderapport) vervalt.

Taxatierapport

Het taxatierapport moet worden gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV)

Hoofdstuk 5 – Hypotheek

Hypotheekbedrag

ING accepteert alleen hypotheek met een minimum bedrag van € 25.000 en een maximum bedrag van € 1.000.000. Er is geen minimum leningdeelbedrag.

Maximale looptijd

ING hanteert een maximale looptijd van 30 jaar. Alleen voor restschulden en consumptieve financieringen geldt een maximale looptijd van 15 jaar. Daarnaast gelden aanvullende voorwaarden voor de looptijd bij erfpacht (conform huidig beleid).

Maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij

Het aflossingsvrij bedrag binnen een hypotheek is gemaximeerd op 50% van de marktwaarde. De huidige uitzonderingen op deze regel komen te vervallen.

Restschuld niet ontstaan bij ING

ING accepteert ook restschulden die niet zijn ontstaan bij ING. De hoogte van de restschuld kan worden meegefinancierd als de klant de hypotheek voor zijn nieuwe woning afsluit bij ING.

Hoofdstuk 6 – Maximale hypotheek

Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 102% van de marktwaarde van de woning. Alleen in de volgende gevallen accepteert ING, onder voorwaarden, een uitzondering:

- Restschuldfinanciering: maximaal 115% van de marktwaarde;
- Oversluiting: maximaal 115% van de marktwaarde;

Geen afwijking maximale hypotheek bij hypotheek boven 750k uitzetten

ING kent geen afwijkend verstrekkingpercentage voor hypotheek boven de 750k

Geen afwijking maximale hypotheek wanneer hypotheek > 5x toetsinkomen

ING kent geen afwijkend verstrekkingpercentage voor hypotheek groter dan 5x het toetsinkomen.