



Hypotheeken Acceptatiebeleid

Januari 2017

Versie 2017 (v 1.0)

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 WOON- EN VERBLIJFPLAATS.....	5
1.5 VERBLIJFSSTATUS.....	5
1.6 TOETSING BIJ BKR.....	6
2 INKOMEN	7
2.1 ALGEMEEN.....	7
2.2 INKOMEN UIT LOONDIENST	7
2.2.1 Vast dienstverband	8
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	8
2.2.3 Tijdelijk dienstverband met perspectiefverklaring	8
2.2.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	8
2.3 INKOMEN UIT ONDERNEMING	8
2.3.1 IB-Ondernemer.....	9
2.3.2 Directeur groot aandeelhouder.....	9
2.3.3 Startende ondernemer	9
2.4 INKOMEN UIT PENSIOEN	10
2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen.....	10
2.5 INKOMEN UIT UITKERINGEN	10
2.6 INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE	10
2.7 BUITENLANDS INKOMEN.....	10
2.8 INKOMEN NIET BELAST IN BOX 1.....	10
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	11
3.1 ALGEMEEN.....	11
3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten	11
3.1.2 Studielening.....	11
3.1.3 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd.....	11
3.1.4 Erfpachtcanon.....	12
3.1.5 Te betalen partneralimentatie	12
4 WONING	13
4.1 ALGEMEEN.....	13
4.2 LOCATIE WONING.....	13
4.3 WAARDEBEPALING WONING	13
4.4 TAXATIERAPPORT.....	14
4.5 MODELMATIG TAXATIERAPPORT	14
4.6 NIEUWBOUW	15
4.7 BOUWDEPOT.....	15
4.8 ERFPACHT	16
4.8.1 Erfpacht overheid.....	16
4.8.2 Voortdurende erfpacht.....	16
4.8.3 Particuliere erfpacht.....	16

4.9	WONING MET BEPERKENDE VERKOOPVOORWAARDEN	17
4.10	GRONINGER AKTE.....	17
4.11	BANKGARANTIE.....	17
5	HYPOTHEEK	18
5.1	HOOGTE VAN DE HYPOTHEEK	18
5.2	HOGERE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING	18
5.3	LOOPTIJD VAN DE HYPOTHEEK.....	18
5.4	VERVOLGHYPOTHEEK WAARBIJ EERDERE HYPOTHEEK BUITEN ING.....	18
5.5	AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK	19
5.6	VERMOGEN IN ANDERE VALUTA DAN EURO	19
5.7	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	19
5.7.1	<i>Hoogte van de overbruggingshypothec</i>	19
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheken en aantal woningen</i>	20
5.8	RESTSCHULD	20
5.8.1	<i>Restschuld al gerealiseerd</i>	20
5.8.2	<i>Toekomstig verkoopverlies</i>	20
5.9	HYPOTHEEK NIET BEDOELD VOOR FINANCIERING WONING	21
6	MAXIMALE HYPOTHEEK.....	22
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	22
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering</i>	22
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	22
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN	22
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast</i>	23
6.2.2	<i>Financieringslast hypothec</i>	24
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets</i>	26
6.2.4	<i>Uitzondering toetsing oversluiten</i>	26
6.2.5	<i>Uitzondering toetsing restschuldfinanciering</i>	26
6.2.6	<i>Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten</i>	27
6.2.7	<i>Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid</i>	27
BIJLAGE I - FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES.....		28
1.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR AANVRAGERS DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT .28	
1.2	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD AL HEBBEN BEREIKT.....	30
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.....	32
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	34
BIJLAGE II – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN.....		37
BIJLAGE III –UITGESLOTEN WONINGTYPEN		38
BIJLAGE IV – OVERZICHT WIJZIGINGEN.....		39

1 Aanvrager

1.1 Eigenaar en schuldenaar

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

1.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Alleen wanneer de partner geen eigenaar wordt van de woning èn het inkomen van de partner niet noodzakelijk is, vervalt de eis om schuldenaar te worden.

1.3 Leeftijd

Een aanvrager moet minimaal 18 jaar zijn om een hypotheek aan te vragen bij ING. Daarnaast moet een aanvrager handelingsbekwaam zijn.

1.4 Woon- en verblijfplaats

Een aanvrager moet op het moment van aanvragen van een hypotheekofferte een vaste woon- en verblijfplaats hebben in Nederland, België of Duitsland. Daarnaast moet een aanvrager na het passeren van de hypotheek zijn vaste woon- en verblijfplaats in Nederland hebben.

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 in Nederland (type II, IV of V).
- c) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, inkomen is niet nodig voor de financiering;
- d) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, inkomen is wel nodig voor de financiering, aanvullende eis dat er niet meer dan 90% van de marktwaarde gefinancierd wordt.

1.6 Toetsing bij BKR

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

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

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

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;
- 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.

Wanneer op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband wordt beëindigd, zal ING dit inkomen niet meenemen bij het bepalen van het 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 verstreken¹;
- 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 met perspectiefverklaring

Flexwerkers (uitzendkracht) bij Randstad, Tempo Team en Yacht kunnen de bestendigheid van hun inkomen aantonen door middel van een perspectiefverklaring. Wanneer de verklaring wordt aangeleverd, mag het inkomen van de aanvrager worden meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband.

2.2.4 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 conform jaaropgaven, met als maximum het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring². In de berekening van het gemiddelde inkomen mag een inkomen uit een uitkering niet meegenomen worden.

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.

¹ Voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering

² In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering

2.3.1 IB-Ondernemer

Wanneer sprake is van een eenmanszaak (ZZP-er), vennootschap onder firma of maatschap, wordt de netto winst vastgesteld op basis van het “saldo fiscale winstberekening” uit de laatste drie IB-aangiftes.

2.3.2 Directeur groot aandeelhouder

Wanneer er sprake is van een directeur groot aandeelhouder, wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op 100% van de inkomsten uit arbeid uit onderneming. 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 constructie³, dan is bij een 100% deelneming een geconsolideerde jaarrekening en een organogram verplicht.

2.3.3 Startende ondernemer

Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de aanvrager nog niet drie volledige boekjaren als ondernemer werkzaam is⁴. 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 IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers, CV van de ondernemer 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.

³ Meer dan twee ondernemingen of deelnemingen (m.u.v. een personal holding met één werkmaatschappij)

⁴ Als startdatum wordt de datum van oprichting, zoals vastgelegd bij de Kamer van Koophandel, gebruikt

2.4 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie en het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt. Overige inkomsten die doorlopen na de AOW-gerechtigde leeftijd worden niet meegenomen bij het bepalen van het pensioeninkomen.

2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen

Wanneer een aanvrager binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of met pensioen gaat, berekent ING of de hypotheek ook haalbaar is op basis van het toekomstig pensioeninkomen.

De hoogte van het toekomstige pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie.

2.5 Inkomen uit uitkeringen

ING neemt een uitkering alleen mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van AOW-uitkering 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 resterende 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, dan wordt de financieringslast van de hypotheek 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 verplichtingen ING rekening houdt en geven we per type verplichting aan hoe de lasten worden vastgesteld.

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

3.1.1 BKR-geregistreerde kredieten

ING toetst een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). De jaarlasten van een BKR geregistreerd krediet worden vastgesteld op basis van 24% 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 jaarlasten hiervan vastgesteld op basis van 9% 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 jaarlasten van de studielening vastgesteld op basis van 5,4% van de oorspronkelijke studielening.

Als de aanvrager een extra aflossing heeft gedaan op basis waarvan de DUO een nieuwe annuïteit heeft vastgesteld, dan mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke studielening minus het bedrag van de extra aflossing.

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 jaarlasten van dit krediet ook vastgesteld op basis van 24% van het overeengekomen kredietbedrag. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

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 hypotheek 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-/aaneemsom ⁵ 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-/aaneemsom, bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Getaxeerde marktwaarde (na verbouwing) of WOZ-waarde ⁶

⁵ Wanneer de woning niet projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde bepaald op basis van een nieuwbouwtaxatie

⁶ Aantonen middels een WOZ-beschikking, WOZ-taxatieverslag of OZB-aanslag

4.4 Taxatierapport

Een taxatierapport moet zijn opgesteld conform het model “Taxatierapport financiering woonruimte, april 2016”. De waardepeildatum van het rapport mag op moment van ontvangst van het rapport niet ouder zijn dan zes maanden. 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:

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

Als in het taxatierapport een deel van het onderhoud als ‘slecht’ is gekwalificeerd of als de taxateur aangeeft dat een bouwkundig rapport wordt aangeraden, moet een bouwkundig rapport aangeleverd worden.

ING heeft het recht om een contrataxatie uit te voeren.

4.5 Modelmatig taxatierapport

In plaats van een taxatierapport opgesteld door een taxateur, mag voor de bepaling van de getaxeerde marktwaarde ook de taxatiewaarde uit een ING Calcasa-waarderapport (alleen voor niet NHG aanvragen) worden gebruikt. Voorwaarde hierbij is dat het totale hypotheekbedrag niet hoger mag zijn dan 90% van de aldus vastgestelde waarde van de woning.

4.6 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.

4.7 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 waardeinstijging 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.

4.8 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.

4.8.1 Erfpacht overheid

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, wanneer het erfpacht is uitgegeven door overheidsinstanties⁷.

4.8.2 Voortdurende erfpacht

Wanneer sprake is van voortdurende erfpacht, dan is grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven en is het erfpachtrecht in tijdvakken verdeeld. Het aflopen van een tijdvak binnen de erfpachtovereenkomst is niet belemmerend voor de maximale looptijd van de hypotheek.

4.8.3 Particuliere erfpacht

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

4.8.3.1 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 (NlVE). Een Notariële Opinie moet opgesteld zijn volgens de richtlijnen van de KNB.

4.8.3.2 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).

⁷ Landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschap

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.

4.9 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.

4.10 Groninger Akte

ING accepteert geen woningen die passeren met een Groninger Akte⁸.

4.11 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.

⁸ 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 € 1.000.000⁹;
- Er is geen minimaal leningdeelbedrag.

Wanneer de klant een bestaande inschrijving heeft kleiner dan € 25.000 of het hypotheekbedrag is bedoeld voor uitkoop van de ex-partner, dan geldt het minimale hypotheekbedrag niet. Daarnaast geldt er geen minimumbedrag voor een restschuldfinanciering.

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.

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.

⁹ Dit bedrag is inclusief 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 hypotheek aan aanvragers die hun vermogen, bedoeld voor de aflossing van de hypotheek, aanhouden in een andere valuta dan de euro.

5.7 Overbruggingshypotheek

Het is mogelijk om een overbruggingshypotheek aan te vragen wanneer de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning wordt afgesloten bij ING. ING vestigt in dat geval een hypotheekrecht op zowel de te verkopen als de aan te kopen woning.

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ¹⁰	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹¹ -/- 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, ING Calcasa-waarderapport of de overeengekomen verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

Wanneer de hypotheek op de te verkopen woning een Beleggershypotheek, Fondsenmixhypotheek of Meerwaardehypotheek¹² 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.

¹⁰ De huidige woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen

¹¹ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹² Betreft alleen verpand depot voor opbouw gedeelte Meerwaardehypotheek

5.7.2 Aantal overbruggingshypotheken en aantal woningen

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

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst¹³ 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 ontstaan¹⁴. Voor het financieren van de restschuld gelden de volgende voorwaarden:

- 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:

¹³ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

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

Huidige woning verkocht? ¹⁵	Potentieel verkoopverlies
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁶ -/- 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 ontstaat¹⁷.

Wanneer een aanvrager een verkoopverlies verwacht, maar de woning nog niet onvoorwaardelijk is verkocht¹⁵, dan kan nog geen restschuldfinanciering worden aangevraagd. Wel kan de aanvrager voor financiering van zijn nieuwe woning kiezen voor een hypotheek met een hogere hypothecaire inschrijving. Op moment dat de restschuld daadwerkelijk is gerealiseerd, kan een aanvraag worden gedaan voor een onderhandse verhoging om deze restschuld te financieren.

5.9 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.

¹⁵ De huidige woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen

¹⁶ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁷ Gebaseerd op de uitgangspunten t.t.v. de financieringsaanvraag

6 Maximale hypotheek

6.1 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 101% van de marktwaarde van de woning.

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

6.1.1 Uitzondering restschuldfinanciering

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

6.1.2 Uitzondering oversluiten

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de som van:
 - De aflossing van de bestaande hypotheek;
 - De kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek;
 - De kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek;
- De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de over te sluiten hypotheek.

6.2 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 toetsinkomen¹⁸ te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Wanneer er sprake is van meerdere aanvragers, dan worden de toetsinkomens van alle aanvragers bij elkaar opgeteld.

De verplichtingen moeten vervolgens 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).

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.

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

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

K = (restant) hoofdsom van het leningdeel

L = (restant) looptijd van het leningdeel in maanden

R = toetsrente van het leningdeel (zie 6.2.2.1)

¹⁸ Inkomensbestanddelen minus de te betalen partneralimentatie - zie hoofdstuk 2

6.2.1.1.2 Inkomen voor bepalen financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt vastgesteld op basis van het toetsinkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er sprake is van meer dan één aanvrager met inkomen, wordt - voor het bepalen van het correcte financieringslastpercentage - dit inkomen verhoogd met 60% van het lagere¹⁹ 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:

(Restant) rentevaste periode	Bepaling toetsrente leningdeel
>= 120 maanden	Toetsrente = offerterente ²⁰ van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: <ul style="list-style-type: none">• offerterente²¹ van het leningdeel• de AFM Toetsrente²²

¹⁹ Bij meer dan twee inkomens wordt hierbij uitgegaan van het op één na hoogste inkomen

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

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

²² De AFM-toetsrente wordt eens per kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten

6.2.2.2 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 aftrekbare rente

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

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

Ann = annuïteitenfactor (= $1: an^{-p}$) met een betaling maandelijks achteraf

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

F = financieringslastpercentage voor fiscaal aftrekbare rente

FN = financieringslastpercentage voor niet fiscaal aftrekbare rente

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

6.2.2.4 Financieringslasten andere hypotheek

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

- Oversluiten van de hypotheek
- 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 oversluiten

Wanneer er sprake is van een herfinanciering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is, dan mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing;
- De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de over te sluiten hypotheek.

6.2.5 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;

6.2.6 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).

6.2.7 Uitzondering toetsing ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

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

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing;
- De huidige hypotheek loopt bij ING.

Bijlage I - Financieringslastpercentages

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

Toetsrente	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	14,50%
20.000	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	14,50%
20.500	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%
21.000	11,50%	12,00%	12,50%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%	16,00%	16,50%	17,00%	17,00%
21.500	11,50%	12,00%	13,00%	14,00%	14,50%	15,50%	16,00%	16,50%	17,00%	17,50%	18,00%	18,50%
22.000	12,00%	12,50%	13,50%	14,50%	15,50%	16,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,50%	19,00%	19,50%
22.500	12,50%	13,50%	14,00%	15,00%	16,00%	17,00%	17,50%	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%
23.000	13,00%	13,50%	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%
23.500	13,50%	14,00%	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	20,50%	21,50%	22,00%	22,50%
24.000	14,00%	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,00%	23,00%	23,50%
24.500	14,00%	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	23,50%	24,00%
25.000	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,00%	25,00%
26.000	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	25,50%
27.000	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%
28.000	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%
29.000	16,00%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%
30.000	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%
31.000	17,00%	18,00%	19,50%	20,50%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
32.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
33.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
34.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
35.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
36.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
37.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
38.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
39.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
40.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
41.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
42.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
43.000	17,50%	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
44.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
45.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
46.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
47.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
48.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
49.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%
50.000	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%

99.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
100.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
101.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
102.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
103.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
104.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
105.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
106.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
107.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
108.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
109.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
110.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%

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

Toetsrente	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	12,50%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%
20.500	12,50%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%
21.000	14,00%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%
21.500	15,00%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
22.000	16,00%	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%
22.500	17,00%	17,50%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%
23.000	17,50%	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%
23.500	18,00%	19,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%
24.000	18,50%	19,50%	20,50%	21,00%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%
24.500	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	22,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	26,00%
25.000	19,50%	20,50%	21,00%	22,00%	23,00%	23,50%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
26.000	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,00%	24,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%
27.000	20,00%	21,00%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	28,00%
28.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,00%	26,50%	27,50%	28,00%	28,50%
29.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	25,50%	26,50%	27,00%	27,50%	28,00%	29,00%
30.000	20,50%	21,50%	22,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	26,50%	27,00%	28,00%	28,50%	29,00%
31.000	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,00%	30,50%
32.000	21,50%	22,50%	23,50%	25,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%
33.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	30,50%	31,00%
34.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,00%	30,50%	31,50%
35.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%
36.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	31,50%
37.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%	31,50%	32,00%
38.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,00%
39.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%
40.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%

41.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%
42.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%
43.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	32,50%
44.000	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%
45.000	23,00%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	32,50%	33,50%
46.000	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%	33,50%	34,50%
47.000	23,00%	24,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	32,50%	33,50%	34,00%	34,50%
48.000	23,00%	24,50%	26,50%	28,00%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%	34,00%	34,50%	35,00%
49.000	23,00%	24,50%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	32,50%	33,50%	34,00%	35,00%	35,50%
50.000	23,00%	24,50%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,00%	34,00%	34,50%	35,50%	36,00%
51.000	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	33,50%	34,50%	35,00%	36,00%	36,50%
52.000	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	34,50%	35,50%	36,00%	37,00%
53.000	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%	36,50%	37,50%
54.000	23,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	35,50%	36,00%	37,00%	37,50%
55.000	23,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	36,50%	37,50%	38,00%
56.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,00%	37,50%	38,50%
57.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,00%	38,50%
58.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	39,00%
59.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	39,50%
60.000	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	39,50%
61.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%
62.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%
63.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%
64.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%
65.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	37,50%	39,00%	40,50%
66.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	33,50%	35,00%	36,50%	37,50%	39,00%	40,50%
67.000	25,00%	27,00%	28,50%	30,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%
68.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,00%	35,50%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%
69.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	37,00%	38,00%	39,00%	40,50%
70.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,50%	40,50%
71.000	25,50%	27,00%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,50%	40,50%
72.000	25,50%	27,00%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	37,50%	38,50%	39,50%	40,50%
73.000	25,50%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	37,50%	39,00%	40,00%	41,00%
74.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,00%	36,50%	37,50%	39,00%	40,00%	41,00%
75.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	36,50%	38,00%	39,00%	40,00%	41,50%
76.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	40,50%	41,50%
77.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	40,50%	41,50%
78.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	35,50%	37,00%	38,50%	39,50%	40,50%	42,00%
79.000	25,50%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,50%	41,00%	42,00%
80.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,00%
81.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,00%
82.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,50%
83.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,50%
84.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%
85.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%
86.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%
87.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%
88.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%

89.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
90.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
91.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
92.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
93.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
94.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
95.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
96.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
97.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
98.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
99.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
100.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
101.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
102.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
103.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
104.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
105.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%
106.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,50%
107.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,50%
108.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,50%
109.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,50%
110.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,50%

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	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	9,50%	9,50%	10,00%	10,00%	10,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	11,00%	11,00%
20.000	9,50%	9,50%	10,00%	10,00%	10,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	11,00%	11,00%
20.500	10,00%	10,50%	10,50%	10,50%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
21.000	10,50%	11,00%	11,00%	11,00%	11,50%	11,50%	11,50%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
21.500	11,00%	11,50%	11,50%	11,50%	12,00%	12,00%	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%
22.000	11,50%	12,00%	12,00%	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,50%
22.500	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%
23.000	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%
23.500	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%
24.000	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%
24.500	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%
25.000	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%
26.000	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%
27.000	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%

76.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,00%	23,50%
77.000	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
78.000	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
79.000	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%
80.000	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	23,50%
81.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
82.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
83.000	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
84.000	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%
85.000	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
86.000	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
87.000	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
88.000	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%
89.000	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,00%
90.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,00%
91.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
92.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
93.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
94.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,00%	24,50%
95.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
96.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
97.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
98.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
99.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
100.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
101.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
102.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
103.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
104.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
105.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
106.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
107.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
108.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
109.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
110.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%

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	<=1,000%	1,001-1,50%	1,501-2,00%	2,001-2,50%	2,501-3,00%	3,001-3,50%	3,501-4,00%	4,001-4,50%	4,501-5,00%	5,001-5,50%	5,501-6,00%	>=6,001%
Toets-inkomen												
-	12,50%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%
20.500	12,50%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%

21.000	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%
21.500	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%
22.000	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%	18,50%
22.500	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%
23.000	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%
23.500	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%	21,00%
24.000	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%
24.500	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%
25.000	19,50%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%
26.000	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%
27.000	19,50%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%
28.000	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%
29.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%
30.000	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,00%	23,50%
31.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
32.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
33.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	24,50%
34.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
35.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
36.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,00%
37.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
38.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%
39.000	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%
40.000	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%
41.000	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,00%
42.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
43.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
44.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
45.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
46.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
47.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
48.000	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%
49.000	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	26,50%
50.000	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%
51.000	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%
52.000	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%
53.000	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,00%
54.000	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,00%
55.000	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%
56.000	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%
57.000	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%
58.000	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%
59.000	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%
60.000	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%
61.000	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%	28,00%
62.000	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%	28,00%
63.000	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%	28,00%	28,50%
64.000	24,50%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,00%	27,50%	27,50%	28,00%	28,50%	28,50%

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;
- 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
- Kluswoningen²³
- Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO²⁴ tot stand komen
- Bedrijfspannen
- Agrarische panden²⁵
- Onbebouwde grond
- Woningen waarbij sprake is van timesharing
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

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

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

- Deels verhuurde panden
- Verhuurd onderpand ouder-kind
- Woon-/winkelpanden
- Woonhuis met praktijkruimte
- Recreatiewoningen
- Tweede woningen
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

²³ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

²⁴ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

²⁵ Woonboerderijen zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik zijn niet uitgesloten

Bijlage IV – Overzicht wijzigingen

In deze bijlage vindt u een overzicht van de wijzigingen ten opzicht van het ING Acceptatiebeleid Hypotheken versie 2016-5 (september 2016).

Aanpassing maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 101% van de marktwaarde van de woning.

Financieringslastpercentages

De door NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages zijn overgenomen vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Inkomen voor bepalen financieringslastpercentage

Het percentage dat een tweede inkomen meetelt bij het bepalen van het financieringslastpercentage is aangepast van 50% naar 60%.

Geen minimaal hypotheekbedrag voor restschuldfinanciering

Wanneer een klant een restschuld overhoudt op een verkochte woning, kan de klant deze meenemen in de hypotheek voor de nieuwe woning. ING hanteert hiervoor niet langer een minimumbedrag.

Modelmatige taxaties

Bij het bepalen van de marktwaarde van een woning mag sinds september een ING Calcasa-waarder rapport worden gebruikt. Ook voor het bepalen van de marktwaarde van een te verkopen woning kan dit rapport worden gebruikt.

Daarnaast mag bij het aantonen van de WOZ-waarde een uitdraai vanuit wozwaardeloket.nl worden gebruikt.

Geldigheid taxatierapport

In het beleid verduidelijkt hoe de geldigheid van een taxatierapport moet worden vastgesteld. De waardepeildatum van een taxatierapport mag op moment van ontvangst van het rapport niet ouder zijn dan zes maanden.

Proeftijd ambtenaar

Wanneer bij een ambtenaar sprake is van een proeftijd, vormt dit niet langer een belemmering voor het aanvragen van een hypotheek.

BKR Buitenland

In het beleid is verduidelijkt dat ING een BKR Buitenland toets uitvoert als een aanvrager woont in of de nationaliteit heeft van de Caribische eilanden. Dit was al van toepassing bij België, Duitsland, Italië en Oostenrijk.

BKR en restschuldbetalingen

ING neemt de nieuwe restschuldbetaling in het BKR mee bij het bepalen van de financiële verplichtingen. Deze worden getoetst tegen minimaal 2% per maand.

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

ING rekent bij een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring met het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen op de werkgeversverklaring. In het beleid is toegevoegd dat in het gemiddelde inkomen een inkomen uit uitkering niet mag worden meegenomen.

Inkomen bij een directeur groot aandeelhouder

In het beleid is een verduidelijking toegevoegd wanneer een geconsolideerde jaarrekening en een organogram moeten worden aangeleverd bij een meervoudige BV constructie.

Pensioeninkomen

In het beleid is verduidelijkt dat de hoogte van (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie en het AOW-bedrag. Overige inkomsten die doorlopen na de AOW-gerechtigde leeftijd worden niet meegenomen.

Uitzondering annuïtaire toets bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

In het Acceptatiebeleid zijn de criteria toegevoegd voor een afwijking op de annuïtaire toets in geval van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. De criteria zijn vastgesteld op basis van het wettelijk kader. Hiermee geven we duidelijkheid in welke gevallen er mag worden afgeweken van de annuïtaire toetsing.