



Hypotheeken Acceptatiebeleid

Januari 2019

Versie 2019-1 (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.

Het is bij ING niet toegestaan om binnen drie maanden na passeren van een ING Hypotheek met NHG een aanvullende lening zonder NHG aan te vragen (m.u.v. restschuldfinanciering).

Wanneer een aanvrager een substantiële financiële buffer heeft (vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 75.000), dan biedt ING meer mogelijkheden voor te financieren woningtypen en het meenemen van inkomensbronnen. 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 LOONDIENT	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.....	9
2.2.5 0-uren contract.....	9
2.2.6 Toekomstige inkomensverhoging	9
2.2.7 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensverklaring Loondienst)	9
2.3 INKOMEN UIT ONDERNEMING	10
2.3.1 IB-Ondernemer.....	10
2.3.2 Directeur groot aandeelhouder.....	10
2.3.3 Startende ondernemer	10
2.4 INKOMEN UIT PENSIOEN	11
2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen.....	11
2.5 INKOMEN UIT LIJFRENTEN.....	11
2.6 INKOMEN UIT UITKERINGEN	11
2.7 INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE	12
2.8 BUITENLANDS INKOMEN.....	12
2.9 INKOMEN NIET BELAST IN BOX 1.....	12
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	13
3.1 ALGEMEEN.....	13
3.1.1 BKR-geregistreeerde kredieten	13
3.1.2 Studielening.....	13
3.1.3 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning	13
3.1.4 RC-directie.....	14
3.1.5 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd.....	14
3.1.6 Erfpachtcanon	14
3.1.7 Te betalen partneralimentatie	14
4 WONING	15
4.1 ALGEMEEN.....	15
4.2 LOCATIE WONING	15
4.3 WAARDEBEPALING WONING.....	15
4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning	16
4.4 TAXATIERAPPORT.....	16
4.5 BOUWDEPOT.....	17

4.6	ERFPACHT	18
4.6.1	<i>Erfpacht overheid</i>	18
4.6.2	<i>Voortdurende erfpacht</i>	18
4.6.3	<i>Particuliere erfpacht</i>	18
4.7	WONING MET BEPERKENDE VERKOOPVOORWAARDEN	19
4.8	GRONINGER AKTE	19
4.9	BANKGARANTIE	20
4.10	RECREATIEWONING	20
5	HYPOTHEEK	21
5.1	HOOGTE VAN DE HYPOTHEEK	21
5.2	HOGERE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING	21
5.3	LOOPTIJD VAN DE HYPOTHEEK	21
5.4	VERVOLGHYPOTHEEK WAARBIJ EERDERE HYPOTHEEK BUITEN ING.....	21
5.5	AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK	21
5.6	VERMOGEN IN ANDERE VALUTA DAN EURO	21
5.7	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	22
5.7.1	<i>Hoogte van de overbruggingshypothec</i>	22
5.7.2	<i>Aantal overbruggingshypotheken en aantal woningen</i>	22
5.8	RETSCHULD	23
5.8.1	<i>Restschuld al gerealiseerd</i>	23
5.8.2	<i>Toekomstig verkoopverlies</i>	23
6	MAXIMALE HYPOTHEEK.....	25
6.1	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. WONINGWAARDE	25
6.1.1	<i>Uitzondering restschuldfinanciering</i>	25
6.1.2	<i>Uitzondering oversluiten</i>	25
6.2	MAXIMALE HYPOTHEEK T.O.V. INKOMEN	25
6.2.1	<i>Maximaal toegestane woonlast</i>	26
6.2.2	<i>Financieringslast hypothec</i>	27
6.2.3	<i>Financieringslasten o.b.v. niet annuïtaire toets</i>	29
6.2.4	<i>Tijdelijke inkomensarme periode</i>	32
6.2.5	<i>Energiezuinige woning</i>	32
	BIJLAGE I - FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES.....	33
1.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR AANVRAGERS DIE DE AOW-LEEFTIJD NOG NIET HEBBEN BEREIKT	33
1.2	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES VOOR CONSUMENTEN DIE DE AOW-LEEFTIJD AL HEBBEN BEREIKT.....	35
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.....	37
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	39
	BIJLAGE II – INKOMEN NIET ZIJNDE TOETSINKOMEN.....	42
	BIJLAGE III –UITGESLOTEN WONINGTYPEN	43
	BIJLAGE IV – OVERZICHT WIJZIGINGEN.....	44

1 Aanvrager

1.1 Eigenaar en schuldenaar

Een aanvrager moet (onverdeeld¹) eigenaar en bewoner zijn of worden van de woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd². Daarnaast moeten alle eigenaren hoofdelijk schuldenaar worden op de hele hypotheek.

1.2 Partner van een aanvrager

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

1.3 Leeftijd

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

1.4 Woon- en verblijfplaats

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

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;

¹ Onverdeeld betekent dat er een evenredige verdeling van de eigenaren dient te zijn. Andere verdelingen (die bijvoorbeeld ten doel hebben om overdrachtsbelasting te besparen), worden niet geaccepteerd.

² Is niet van toepassing voor overbruggingen

- b) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland (type II, IV, V);
- c) De aanvrager heeft een document "Duurzaam verblijf burgers van de Unie (type EU/EER);
- d) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, inkomen is niet nodig voor de financiering;
- e) De aanvrager heeft een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, inkomen is wel nodig voor de financiering, aanvullende eis is 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. In geval van loonbeslag of looncessie, neemt ING het inkomen niet mee als toetsinkomen.

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;
- flexbudget³
- werkgeversbijdrage levensloop

Voor onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag, overwerk en provisie wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring, 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. Wanneer de klant echter aantoonbaar⁴ binnen drie maanden na de datum van beëindiging van het huidige dienstverband

³ Vrij te besteden inkomensbestanddeel dat een werknemer flexibel kan inzetten binnen zijn arbeidsvoorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan: IKB-budget, flexbudget, keuzebudget. Dit budget wordt voor aanvragen zonder NHG volledig meegenomen in het toetsinkomen ongeacht de bestandsdelen.

⁴ Aantoonbaar met een door beide partijen getekende arbeidsovereenkomst.

een nieuw dienstverband heeft, neemt ING het inkomen van deze aanvrager wel mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

In dat geval wordt het toetsinkomen op de volgende manier vastgesteld:

- in geval van een vast dienstverband én geen proeftijd: laagste van toekomstig inkomen en huidig inkomen;
- in overige gevallen: het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven, met als maximum het toekomstig inkomen.

2.2.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd. Het inkomen wordt in dat geval meegenomen als toetsinkomen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De proeftijd is verstreken⁵;
- 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 werkgeversverklaring⁶. 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 diverse uitzendondernemingen kunnen de bestendigheid van hun inkomen aantonen door middel van een perspectiefverklaring. Een perspectiefverklaring mag alleen worden afgegeven door een uitzendonderneming die in het register van de Stichting Perspectiefverklaring staat. Het register is te raadplegen op de website van Stichting Perspectiefverklaring. Wanneer de verklaring wordt aangeleverd, mag het inkomen van de aanvrager worden meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband. De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De werkgeversverklaring die onlosmakelijk verbonden is aan de

⁵ Voor ambtenaren is een proeftijd geen belemmering

⁶ N.v.t. voor uitzendkrachten met uitzendbeding (Fase A). Zij hebben geen contract voor bepaalde tijd en worden dus getoetst conform paragraaf 2.2.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.

perspectiefverklaring mag ook op datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. In alle andere gevallen mag de werkgeversverklaring niet ouder zijn dan 3 maanden.

2.2.4 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 in het laatste jaar. Dit toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring⁷. Uitkeringen die ING niet accepteert, mogen in de berekening van het gemiddelde inkomen niet meegenomen worden.

2.2.5 0-uren contract

Wanneer uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van een 0-uren contract, dan geldt - in tegenstelling tot de vorige paragrafen - dat het toetsinkomen het gemiddelde inkomen is over de afgelopen drie kalenderjaren conform jaaropgaven, met als maximum het inkomen in het laatste jaar.

2.2.6 Toekomstige inkomensverhoging

Als de werkgever schriftelijk verklaart dat binnen zes maanden na datum bindend aanbod het inkomen zal stijgen, mag dit gestegen inkomen meegenomen worden bij het bepalen van het toetsinkomen.

2.2.7 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensverklaring Loondienst)

Als alternatief voor bovenstaande inkomensberekeningen kan er gebruik gemaakt worden van de ‘Inkomensverklaring Loondienst-methode’. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent, gecertificeerd UWV Verzekeringsbericht en de HANDIG! rekentooling vastgesteld.

HANDIG! (Hypotheek Aanvraag Na Digitaal Inwinnen Gegevens) is een interbancair samenwerkingsverband dat de werkgeversverklaring overbodig maakt bij het aanvragen van een hypotheek. Dit doet de tooling door het toetsinkomen op een standaardwijze af te leiden van het SV-loon dat geregistreerd is bij het UWV.

De Inkomensverklaring Loondienst is toepasbaar voor alle hypotheekgevers met een actief loondienstverband.

⁷ In tegenstelling tot een vast dienstverband is een proeftijd geen belemmering

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.

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 constructie⁸, 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 is⁹. 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.

⁸ Meer dan twee ondernemingen of deelnemingen (m.u.v. een personal holding met één werkmaatschappij)

⁹ Als startdatum wordt de datum van oprichting, zoals vastgelegd bij de Kamer van Koophandel, gebruikt

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.

2.4 Inkomen uit pensioen

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

2.4.1 Toekomstig pensioeninkomen

ING berekent of de hypotheek ook haalbaar is op basis van het toekomstig pensioeninkomen, wanneer:

- een aanvrager binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt en/of
- een aanvrager binnen tien jaar met pensioen gaat

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

2.5 Inkomen uit lijfrente

Een uitkering uit een lijfrenteproduct mag als inkomen worden meegenomen indien het een polis of bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Wanneer sprake is van een reeds uitkerende lijfrenteproduct, dan mag dit inkomen worden meegenomen wanneer de uitkering nog minimaal 10 jaar gegarandeerd is.

Wanneer sprake is van een toekomstige uitkering uit een lijfrenteproduct, dan wordt de berekening van het toetsinkomen individueel vastgesteld. Hierbij geldt het volgende:

$$\text{Lijfrente} = \text{actuele lijfrentekapitaal} \times \{1 + (\text{restant looptijd in jaren} \times 0,04)\} \times 5\%$$

De uitkering uit het lijfrenteproduct wordt opgeteld bij het reguliere inkomen. Wanneer sprake is van een fiscaal onbelast lijfrenteproduct, dan wordt het inkomen behandeld als "inkomen niet belast in Box 1" conform regulier Acceptatiebeleid.

2.6 Inkomen uit uitkeringen

ING neemt een uitkering mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van IVA uitkering, WAO/WAZ uitkering of een Wajong-uitkering en er in de toekomst geen herkeuring meer plaats vindt. Op basis van het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie, stellen wij de hoogte van het toetsinkomen vast.

2.7 Inkomen uit partneralimentatie

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

2.8 Buitenlands inkomen

Als een aanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, dan wordt de financieringslast van de hypotheek vastgesteld op basis van niet fiscaal aftrekbare rente.

2.9 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 netto inkomen van de klant 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 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning

Bij leningen zonder hypothecaire inschrijving die zijn verstrekt met als doel de financiering van eigen woning, wordt de financieringslast vastgesteld conform de uitgangspunten van paragraaf 6.2.2.4 "Financieringslasten andere hypotheek" van het ING Hypotheek Acceptatiebeleid. Hieronder vallen bijvoorbeeld leningen bij familie, eigen BV, werkgever.

3.1.4 RC-directie

Wanneer uit de jaarstukken blijkt dat de aanvrager een RC-directie heeft bij de eigen BV of de BV waarvan hij indirect eigenaar is, dan worden de financieringslasten vastgesteld en meegenomen in de beoordeling. De lasten worden meegenomen tegen de werkelijke lasten met een minimum van 6% op jaarbasis van de overeengekomen limiet. Een RC-directie van minder dan € 17.500 mag buiten beschouwing worden gelaten.

3.1.5 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.

3.1.6 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.

3.1.7 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 basis van onderstaande tabel bepaald.

Situatie (niet NHG)	Koop/ Aanneemsom	WOZ-waarde ¹⁰	ING Calcasa Waarderapport	Taxatierapport
Aankoop woning bestaande bouw	Nee	Ja, mits hypotheek <90% WOZ-waarde	Ja, mits hypotheek <90% modeltaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)
Aankoop nieuwbouw woning	Ja, alleen bij projectmatige nieuwbouw	Nee	Nee	Bij niet projectmatig nieuwbouw woning
Financiering woning waarvan aanvrager al eigenaar is	Nee	Ja	Ja, mits hypotheek <90% modeltaxatie	Ja (marktwaarde voor of na verbouwing)

Bij een hypotheekbedrag vanaf 1 miljoen euro of een recreatiewoning is een taxatierapport altijd verplicht.

¹⁰ Aantonen middels WOZ-beschikking, WOZ-taxatieverslag of OZB-aanslag

4.3.1 Waardebepaling nieuwbouwwoning

4.3.1.1 Waardebepaling bij projectmatige nieuwbouw

Wanneer de woning projectmatig wordt gebouwd, wordt de marktwaarde vastgesteld op de koop-/aanneemsom vermeerderd met bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

Bij dit bedrag wordt de rente tijdens de bouw opgeteld. Hiervoor geldt een maximum van 4% van de som van de koop-/aanneemsom, bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

4.3.1.2 Waardebepaling bij niet projectmatige nieuwbouw

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.

4.4 Taxatierapport

Een taxatierapport moet zijn opgesteld conform het model "Taxatierapport financiering woonruimte, april 2018". 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

Een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd als in het taxatierapport is aangegeven dat:

- de taxateur een bouwkundig rapport aanraadt;
- de kosten van 'direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud' meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde zijn.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt conform het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

ING heeft het recht om een contrataxatie uit te voeren.

4.5 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 waardeverhoging 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.

4.6 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.

4.6.1 Erfpacht overheid

ING financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, wanneer het erfpacht is uitgegeven door overheidsinstanties¹¹.

4.6.2 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.

4.6.3 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.

¹¹ Landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschap

4.6.3.1 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.

4.6.3.2 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).

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.

4.7 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.

Wanneer er sprake is van een verhoging van een bestaande hypotheek bij ING of een overbrugging op een woning met Koopgarant, dan is Koopgarant geen belemmering. Hiervoor is altijd schriftelijke toestemming nodig van de woningcoöperatie.

4.8 Groninger Akte

ING accepteert woningen die passeren met een Groninger Akte¹². Wanneer er ontbindende en/of opschortende voorwaarden verbonden zijn aan de koop (ook indien “Groninger Akte” niet expliciet genoemd wordt), moeten deze voor passeren van de hypotheekakte verlopen zijn. Voor passeren

¹² 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.

dient de koop onherroepelijk te zijn. De controle dat ontbindende en/of opschortende voorwaarden zijn uitgewerkt, ligt bij de notaris.

4.9 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 wordt vastgesteld op basis van de koopovereenkomst. Hierbij geldt een maximum percentage van 10% van de koopsom van de woning. Wanneer sprake is van een nieuwbouwwoning is de hoogte van de bankgarantie maximaal 10% van de koopsom van de grond.

4.10 Recreatiewoning

Onder een recreatiewoning wordt een woonhuis of appartement verstaan dat bestemd is voor niet-permanente bewoning. Financiering van een recreatiewoning is mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- In tegenstelling tot paragraaf 6.1 is de maximaal toegestane hypotheek 75% van de marktwaarde van de woning;
- In geval van structurele verhuur is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Er is sprake van traditionele bouw (baksteen of beton);
- Er is sprake van een registergoed met volwaardige fundering;
- Er is sprake van eigen grond of directe erfpacht;
- Tijdelijke verhuur is toegestaan, maar huurinkomsten mogen niet worden meegenomen als acceptatie-inkomen;
- Er geldt een verplichte annuïtaire of lineaire aflossing;
- De financieringslasten worden vastgesteld conform “niet fiscaal aftrekbare rente”;
- De maximale looptijd van de hypotheek is 25 jaar.

5 Hypotheek

5.1 Hoogte van de hypotheek

Bij ING geldt er geen maximaal of minimaal hypotheekbedrag.

5.2 Hogere hypothecaire inschrijving

Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.

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 geldt een maximale looptijd van 15 jaar.

De looptijd van een vermogensopbouwproduct mag niet langer zijn dan de looptijd van het gekoppelde leningdeel.

5.4 Vervolghypotheek waarbij eerdere hypotheek buiten ING

ING verstrekt geen hypotheken achter hypotheken van andere kredietverstrekkers. Enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

5.5 Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

5.6 Vermogen in andere valuta dan euro

ING verstrekt geen hypotheken aan aanvragers die hun vermogen, bedoeld voor de aflossing van de hypotheek, aanhouden in een andere valuta dan de euro.

5.7 Overbruggingshypotheek

Het is mogelijk om een overbruggingshypotheek aan te vragen wanneer de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning wordt afgesloten bij ING. ING vestigt in dat geval een hypotheekrecht op zowel de te verkopen als de aan te kopen woning. De hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning moet minimaal € 10.000 zijn.

5.7.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek wordt als volgt berekend:

Huidige woning verkocht? ¹³	Maximale bedrag overbruggingshypotheek
Ja	Netto verkoopopbrengst ¹⁴ -/- 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 Meerwaardehypotheek¹⁵ 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.

¹³ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

¹⁴ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁵ Betreft alleen verpand depot voor opbouw gedeelte Meerwaardehypotheek

5.8 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst¹⁶ 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 ontstaan¹⁷. Voor het financieren van de restschuld gelden de volgende voorwaarden:

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

Ook wanneer de aanvrager voor de restschuld in eerste instantie een krediet heeft afgesloten, is een restschuldfinanciering, ter aflossing van dit krediet, mogelijk. Wanneer de restschuld in eerste instantie uit eigen middelen is gefinancierd, is het niet mogelijk om op een later moment hiervoor een restschuldfinanciering aan te vragen.

Wanneer de restschuld na 1 januari 2018 ontstaat¹⁸, wordt de financieringslast van deze restschuld vastgesteld conform paragraaf 6.2.2.3 “Financieringslast bij niet fiscaal aftrekbare rente”.

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:

¹⁶ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

¹⁷ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

¹⁸ De datum van transport van de te verkopen woning is hier bepalend

Huidige woning verkocht? ¹⁹	Potentieel verkoopverlies
Ja	Netto verkoopopbrengst ²⁰ -/- 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 ontstaat²¹.

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

¹⁹ De huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden hoeven niet verlopen te zijn)

²⁰ Verkoopprijs van de woning - verkoopkosten

²¹ 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 100% van de marktwaarde van de woning.

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

6.1.1 Uitzondering restschuldfinanciering

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

6.1.2 Uitzondering oversluiten

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 toetsinkomen²² 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.

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

$$(K1 \times L1) + (K2 \times L2) + \dots + (Kn \times Ln)$$

K = (restant) hoofdsom van het leningdeel

L = (restant) looptijd van het leningdeel in maanden

R = toetsrente van het leningdeel (zie 6.2.2.1)

De gewogen gemiddelde toetsrente wordt afgerond op drie decimalen via standaard afronding.

²² 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 70% van het lagere²³ toetsinkomen.

6.2.1.1.3 Verruiming financieringslastpercentage voor alleenstaanden

Wanneer de aanvrager van de hypotheek alleenstaand is en het acceptatie-inkomen hoger is dan 21.000 euro en lager is dan 31.000 euro, dan mag het financieringslastpercentage worden verhoogd met maximaal drie procentpunten. Het financieringslastpercentage is in dat geval gemaximeerd op het financieringslastpercentage behorende bij een acceptatie-inkomen van 31.000 euro.

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.

²³ Bij meer dan twee inkomens wordt hierbij uitgegaan van het op één na hoogste inkomen

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
\geq 120 maanden	Toetsrente = offerterente ²⁴ van het leningdeel
$<$ 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van: <ul style="list-style-type: none">• offerterente²⁵ van het leningdeel• de AFM Toetsrente²⁶ <p>Echter, wanneer een leningdeel aan het eind van de rentevaste periode gegarandeerd is afgelost, wordt de toetsrente van het leningsdeel vastgesteld op basis van de offerterente van het leningdeel</p>

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:

²⁴ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁵ Rente in offerte inclusief kortingen gedurende de eerste rvp gelden of nog minimaal tien jaar lopen

²⁶ De AFM-toetsrente wordt eens per kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten

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

Ann = annuïteitenfactor (= $1: an \rightarrow p$) 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
- Pensioeninkomen

Bij een niet annuïtaire toets worden de financieringslasten van de hypotheek vastgesteld op de som van:

- De rentelasten van de leningdelen op basis van de toetsrente;
- Periodieke aflossingen;
- Premies of inleggen voor kapitaalopbouw.

6.2.3.1 Uitzondering toetsing oversluiten

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

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

6.2.3.2 Uitzondering toetsing restschuldfinanciering

Wanneer er sprake is van een restschuldfinanciering en de financieringslasten zijn hoger dan de maximaal toegestane woonlast, dan accepteert ING de financiering als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De financieringslasten van de hypotheek bestemd voor de aankoop van de nieuwe woning, berekend op basis van een annuïtaire toetsing, zijn niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;
- De totale financieringslasten (inclusief restschuldfinanciering), berekend op basis van een niet-annuïtaire toetsing, zijn niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;

6.2.3.3 Uitzondering toetsing tijdelijk dubbele woonlasten

Wanneer een nieuwe hypotheek passeert voordat de levering van de te verkopen woning heeft plaatsgevonden, heeft de aanvrager tijdelijk dubbele woonlasten. In veel gevallen zal het totaal van de financieringslasten hoger zijn dan de maximaal toegestane woonlast.

ING staat toe dat in die gevallen de financieringslasten van de te verkopen woning (bestaande hypotheek en eventuele overbrugging) 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).

6.2.3.4 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.

6.2.3.5 Uitzondering toetsing pensioeninkomen

Wanneer het volledige toetsinkomen bestaat uit pensioeninkomen, mogen bij het bepalen van de maximale hypotheek de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van een niet annuïtaire toets. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Het pensioeninkomen moet gedurende de looptijd stabiel zijn en niet dalen;
- De rentevaste periode is (op moment van aanvraag van de hypotheek) minimaal 10 jaar;
- De maximaal toegestane hypotheek is 50% van de marktwaarde van de woning;
- Er moet gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

6.2.4 Tijdelijke inkomensarme periode

Wanneer de annuïtaire financieringslast van de hypotheek op aanvraagdatum - gedurende een periode van maximaal vier jaar - hoger is dan de maximaal toegestane woonlast, dan is een hypotheek mogelijk bij ING als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De klant kan het verschil tussen de annuïtaire financieringslast en de maximaal toegestane woonlast gedurende deze inkomensarme periode opvangen met aantoonbaar vrij vermogen;
- Na afloop van deze inkomensarme periode ontvangt de klant pensioeninkomen;
- Na afloop van deze inkomensarme periode is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast;
- De maximale toegestane hypotheek is 80% van de marktwaarde van de woning;
- Er moet gemotiveerd worden waarom deze afwijking voor de klant verantwoord is.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING klant:

- Saldo spaar/beleggersrekening(en):
- print via internetbankieren of rekeningafschrift
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar

6.2.5 Energiezuinige woning

Wanneer er sprake is van een energiezuinige woning zijn er ruimere financieringsmogelijkheden bij ING wanneer het de aankoop van een woning betreft en het gezamenlijke toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste € 33.000 is:

- Voor de aankoop van een woning met tenminste een geldig energielabel A++, afgegeven voor 1 januari 2015 mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6, mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van 0 of lager mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Voor de aankoop van een NulopdeMeter-woning mag de financieringslast behorende bij een bedrag van maximaal € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten. Voor deze woning moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar.

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												
-	12,00%	12,50%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	16,00%	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%
21.000	12,00%	12,50%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	16,00%	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%
21.500	12,50%	13,50%	14,50%	15,00%	15,50%	16,00%	16,50%	17,50%	18,00%	18,50%	19,00%	19,00%
22.000	13,00%	13,50%	14,50%	15,00%	15,50%	16,50%	17,50%	18,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%
22.500	13,00%	13,50%	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,00%	19,50%	20,00%	21,00%	21,50%
23.000	13,50%	14,00%	15,00%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,50%	22,00%
23.500	14,00%	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,00%	22,00%	22,50%	23,00%
24.000	14,00%	14,50%	16,00%	17,00%	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	22,50%	23,50%	24,00%
24.500	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,00%	24,50%
25.000	14,50%	15,50%	16,50%	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	24,50%	25,50%
26.000	15,00%	16,00%	17,50%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%
27.000	15,50%	17,00%	18,00%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%
28.000	16,00%	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%
29.000	16,00%	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%
30.000	16,00%	17,50%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%
31.000	17,00%	18,00%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
32.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
33.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
34.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
35.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
36.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
37.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
38.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
39.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
40.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
41.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
42.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
43.000	17,00%	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
44.000	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
45.000	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
46.000	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
47.000	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
48.000	17,50%	18,50%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
49.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,50%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%
50.000	18,00%	19,00%	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%
51.000	18,00%	19,00%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%
52.000	18,00%	19,00%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%

53.000	18,00%	19,00%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%
54.000	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%
55.000	18,50%	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,50%	29,00%	30,00%
56.000	18,50%	19,50%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,50%	29,50%	30,50%
57.000	19,00%	20,00%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%
58.000	19,00%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%
59.000	19,00%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%
60.000	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%
61.000	19,50%	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,00%
62.000	19,50%	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%
63.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%
64.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%
65.000	20,00%	21,00%	22,50%	23,50%	25,00%	26,00%	27,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%
66.000	20,00%	21,00%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%
67.000	20,50%	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%
68.000	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%
69.000	20,50%	21,50%	23,00%	24,00%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%
70.000	20,50%	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
71.000	20,50%	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,00%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%
72.000	20,50%	22,00%	23,00%	24,50%	26,00%	27,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%
73.000	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	26,00%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,00%	33,00%	33,50%
74.000	20,50%	22,00%	23,50%	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%	34,00%
75.000	20,50%	22,00%	23,50%	25,00%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%	34,00%
76.000	20,50%	22,00%	23,50%	25,00%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,00%	32,50%	33,50%	34,50%
77.000	20,50%	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%
78.000	21,00%	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%
79.000	21,00%	22,50%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%
80.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	30,50%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%
81.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	26,50%	28,00%	29,50%	30,50%	31,50%	33,00%	34,00%	35,00%
82.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,00%	29,50%	30,50%	32,00%	33,00%	34,00%	35,00%
83.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,00%	34,00%	35,00%
84.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,00%	33,00%	34,00%	35,50%
85.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	31,00%	32,00%	33,50%	34,50%	35,50%
86.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,00%	32,00%	33,50%	34,50%	35,50%
87.000	21,00%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,00%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%
88.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,00%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%
89.000	21,50%	23,00%	24,50%	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	36,00%
90.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
91.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
92.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,50%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%
93.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,00%	35,00%	36,00%
94.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,00%	35,00%	36,00%
95.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	33,00%	34,00%	35,50%	36,50%
96.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	33,00%	34,00%	35,50%	36,50%
97.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
98.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
99.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
100.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%

101.000	21,50%	23,00%	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	35,50%	36,50%
102.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,50%	35,50%	37,00%
103.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	35,50%	37,00%
104.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	35,50%	37,00%
105.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%
106.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%
107.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%
108.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%
109.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%
110.000	22,00%	23,50%	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	37,00%

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												
-	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
21.500	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
22.000	16,50%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%
22.500	17,00%	18,00%	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%
23.000	18,00%	18,50%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,00%	22,00%	22,00%	22,50%
23.500	18,50%	19,50%	20,00%	20,50%	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%
24.000	19,00%	20,00%	20,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%
24.500	19,50%	20,00%	21,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
25.000	19,50%	20,50%	21,50%	22,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,50%	25,00%	25,50%	25,50%	26,00%
26.000	19,50%	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,00%	25,00%	25,50%	26,00%	26,50%	26,50%	27,00%
27.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	24,50%	25,50%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	28,00%
28.000	20,00%	21,00%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	26,50%	27,00%	27,50%	28,00%	28,50%
29.000	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,00%	26,00%	27,00%	27,50%	28,00%	28,50%	29,00%
30.000	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,00%	28,00%	28,50%	29,00%	29,50%
31.000	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%	31,00%
32.000	21,50%	22,50%	23,50%	25,00%	26,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%
33.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,00%	31,50%
34.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%
35.000	21,50%	22,50%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	30,50%	31,50%	32,00%
36.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,50%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%
37.000	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	32,50%
38.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	32,50%
39.000	22,50%	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%
40.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,00%	33,00%
41.000	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
42.000	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%
43.000	23,50%	24,50%	25,50%	26,50%	27,50%	28,50%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%	33,00%
44.000	23,50%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	29,00%	29,50%	30,50%	31,00%	32,00%	33,00%	33,50%
45.000	23,50%	25,00%	26,50%	27,50%	28,50%	29,50%	30,00%	31,00%	32,00%	32,50%	33,50%	34,00%

46.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,00%	29,00%	30,00%	31,00%	31,50%	32,50%	33,00%	34,00%	34,50%
47.000	24,00%	25,50%	27,00%	28,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,00%	34,00%	34,50%	35,50%
48.000	24,50%	26,00%	27,50%	28,50%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%	33,50%	34,50%	35,00%	36,00%
49.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,00%	35,00%	35,50%	36,50%
50.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,00%	34,50%	35,50%	36,00%	36,50%
51.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	33,50%	34,00%	35,00%	36,00%	36,50%	37,00%
52.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	34,50%	35,50%	36,50%	37,00%	37,50%
53.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,00%	36,00%	36,50%	37,50%	38,00%
54.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	36,50%	37,00%	38,00%	38,50%
55.000	24,50%	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	36,50%	37,50%	38,00%	39,00%
56.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	37,00%	38,00%	38,50%	39,50%
57.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	37,50%	38,00%	39,00%	39,50%
58.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	37,50%	38,50%	39,50%	40,00%
59.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	39,50%	40,50%
60.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,50%	32,50%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,00%
61.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,50%	33,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,00%
62.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%
63.000	25,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%
64.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%
65.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,50%
66.000	25,50%	27,00%	28,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,50%	37,50%	39,00%	40,50%	42,50%
67.000	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	34,50%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	42,50%
68.000	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	42,50%
69.000	26,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,50%
70.000	26,00%	27,50%	29,00%	31,00%	32,50%	34,00%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,50%
71.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	41,00%	42,50%
72.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	41,00%	42,50%
73.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	33,00%	34,50%	35,50%	37,00%	38,50%	39,50%	41,00%	42,50%
74.000	26,50%	28,00%	29,50%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%
75.000	26,50%	28,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%
76.000	26,50%	28,00%	30,00%	31,50%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	40,00%	41,50%	42,50%
77.000	26,50%	28,00%	30,00%	31,50%	33,50%	35,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
78.000	26,50%	28,00%	30,00%	31,50%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	41,50%	42,50%
79.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%
80.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,00%	43,00%
81.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	41,00%	42,00%	43,00%
82.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	33,50%	35,50%	37,00%	38,00%	39,50%	41,00%	42,00%	43,00%
83.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	33,50%	35,50%	37,00%	38,50%	39,50%	41,00%	42,00%	43,50%
84.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%	43,50%
85.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,00%	42,50%	43,50%
86.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	43,50%
87.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	44,00%
88.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,50%	42,50%	44,00%
89.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%	44,00%
90.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	41,50%	43,00%	44,00%
91.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,00%
92.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,00%
93.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,00%

94.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
95.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
96.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
97.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
98.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
99.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
100.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
101.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
102.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
103.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
104.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
105.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
106.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
107.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
108.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
109.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%
110.000	26,50%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,50%	39,00%	40,50%	42,00%	43,00%	44,50%

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%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	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%
Toets-inkomen												
-	11,50%	11,50%	12,00%	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
21.000	11,50%	11,50%	12,00%	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
21.500	12,00%	12,00%	12,50%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
22.000	12,00%	12,50%	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%
22.500	12,50%	13,00%	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%
23.000	13,00%	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%
23.500	13,00%	13,50%	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%
24.000	13,50%	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%
24.500	14,00%	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%
25.000	14,00%	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%
26.000	14,50%	15,00%	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%
27.000	15,00%	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%
28.000	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%
29.000	15,50%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%
30.000	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%	18,50%
31.000	16,50%	16,50%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%
32.000	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%
33.000	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%
34.000	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%
35.000	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,00%

84.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
85.000	21,00%	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
86.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%
87.000	21,50%	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	24,50%
88.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
89.000	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
90.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
91.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
92.000	21,50%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%
93.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
94.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
95.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
96.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
97.000	21,50%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
98.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%
99.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,00%
100.000	22,00%	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
101.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
102.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
103.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
104.000	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
105.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
106.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
107.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%
108.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,00%	25,50%
109.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,00%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%
110.000	22,00%	22,50%	23,00%	23,50%	23,50%	24,00%	24,00%	24,50%	25,00%	25,00%	25,50%	25,50%

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%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	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%
Toets-inkomen												
-	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
21.500	15,50%	15,50%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
22.000	16,50%	16,50%	17,00%	17,00%	17,50%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	18,50%	19,00%
22.500	17,00%	17,50%	18,00%	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	19,50%	20,00%
23.000	18,00%	18,50%	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	20,50%
23.500	18,50%	19,00%	19,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,00%	21,50%
24.000	19,00%	19,50%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	21,50%	22,00%
24.500	19,50%	19,50%	20,00%	20,50%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%
25.000	19,50%	20,00%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%
26.000	19,50%	20,00%	20,50%	21,00%	21,00%	21,50%	21,50%	22,00%	22,00%	22,50%	22,50%	23,00%

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, IVA, WAO/WAZ en Wajong;
- 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
- Tweede woningen
- Woonwagens
- (Sta)caravans
- Woningen in huurkoop
- Kluswoningen²⁷Woningen in coöperatief eigendom
- Woningen die middels CPO²⁸ tot stand komen
- Bedrijfspannen
- Agrarische panden²⁹
- 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
- Tweede woningen
- Woonarken en woonschepen (watervilla)

²⁷ Woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie

²⁸ CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

²⁹ Woonboerderijen zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik zijn niet uitgesloten

In deze bijlage vindt u een overzicht van de wijziging(en) ten opzichte van het ING Acceptatiebeleid Hypotheken versie 2018-3 (augustus 2018).

1.1 Eigenaar en schuldenaar

Er is een verduidelijking gekomen op deze paragraaf. 'Onverdeeld' is toegevoegd en het geeft een verduidelijking van de eigendomsverhouding.

2.2 Inkomen uit loondienst

Werkgeversbijdrage levensloop toegevoegd als onderdeel van het toetsinkomen. De meeste werkgevers betalen de levensloopregeling rechtstreeks via het loon aan de werknemer. Blijkens de website van de belastingdienst mag men de bijdrage aan de levensloop besteden aan ieder willekeurig doel. De uitbetaling van de bijdrage aan de levensloop vindt structureel plaats. Vanwege de structurele uitbetaling alsmede de vrijblijvendheid van het bestedingsdoel maakt dat de bijdrage beschouwd kan worden als toetsinkomen.

2.2.3 Tijdelijk dienstverband met perspectiefverklaring

Indien sprake is van een perspectiefverklaring is de werkgeversverklaring onlosmakelijk verbonden aan de perspectiefverklaring. Uitsluitend in deze situatie is de geldigheidstermijn voor de werkgeversverklaring gelijk gesteld met de geldigheidstermijn van de perspectiefverklaring, te weten 6 maanden. Zonder perspectiefverklaring is de geldigheidstermijn van de werkgeversverklaring gehandhaafd op 3 maanden.

2.2.7 Vaststellen toetsinkomen uit loondienst via het UWV Verzekeringsbericht (Inkomensverklaring Loondienst)

Als alternatief voor de bestaande inkomensberekeningen kan ook gebruik gemaakt worden van de 'Inkomensverklaring Loondienst-methode'. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent, gecertificeerd UWV Verzekeringsbericht en de HANDIG! rekentooling vastgesteld.

6.2.1.1.3 Verruiming financieringslastpercentage voor alleenstaanden

In de tabellen van 2019 zijn financieringslastpercentages opgenomen vanaf een bruto jaarinkomen van € 21.000 ten opzichte van € 20.000 in 2018. Dit geldt ook voor de verruiming financieringslastpercentage voor alleenstaanden.

6.2.5 Energiezuinige woning

ING kiest ervoor om vier verruimingen toe te staan bij het financieren van een energiezuinige woning. Deze verruimingen betekenen dat de financieringslast van een bepaald bedrag buiten beschouwing kan worden gelaten, waardoor een klant iets meer kan lenen. De wet Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet omschrijft dat de klant lagere energiekosten heeft zodat hij een hogere hypotheeklast kan dragen.

Bijlage 1

ING gebruikt de nieuwe door NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages die zijn overgenomen vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.