

Hypotheeken Acceptatiebeleid

Oktober 2013

Hypotheeken Acceptatiebeleid

Oktober 2013

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

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

Inhoud

Uitgangspunten ING Hypotheken Acceptatiebeleid	4	Onderpand	14
Watervillahypothek	4	Maximale verstrekking	14
Expliciete eis hypotheekverstrekking	5	Uitsluitingen van onderpanden	14
Fiscale behandeling eigen woning vanaf 2013	6	Bestaande bouw	14
Particuliere aanvrager en maximale verstrekking	7	Nieuwbouw	14
Voor wie	7	Recreatiewoning	14
Identificatie	7	Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte	15
Bkr toetsing	7	Onderpand met deels zakelijk karakter	15
Hoofdelijk schuldenaar	7	Gedeeltelijk verhuurde panden	15
Acceptatie-inkomen	7	Verhuurd pand ouder-kind	15
Inkomensbestanddelen	7	Omgevingsvergunning individuele nieuwbouw	15
A - inkomen mét ao voor onbepaalde tijd:	7	Tweede woning	15
B - inkomen zónder ao voor onbepaalde tijd:	7	Panden met beperkende verkoopvoorwaarden	15
C - inkomen zónder ao voor onbepaalde tijd dat toch mag worden behandeld als inkomen mét ao voor onbepaalde tijd	7	Hogere inschrijving	16
D - buitenlands inkomen/belastingplichtig in buitenland	8	Enkele overige aspecten	17
Box 3 lasten niet bkr-geregistreerde kredieten	8	Minimaal hypotheekbedrag/leningdeel	17
Box 3 lasten bkr-geregistreerde kredieten	8	Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing	17
Studielening	8	Overlijdensrisicoverzekering (orv)	17
Box 1 lasten	8	Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING	17
Box 3 inkomen	8	Tweede hypotheek en eerdere hypotheek bij ING of nieuwe lening binnen bestaande inschrijving	17
Inkomsten uit vermogen	8	Aflossingsvrije hypotheek	17
Huurinkomsten	8	Overbruggingshypotheek	17
Woonquote	9	Tijdelijk twee woningen	17
Explain op inkomenstoets	9	Dubbele lasten	17
Twee inkomens	9	Voorkoming restschuld	18
Maximaal toegestane jaarlijkse woonlast	9	Bouwdepot	18
Annuitaire toets	9	Bankgarantie	18
Niet annuitaire toets	9	Erfpacht	18
Toetsen van leningdelen met kortere looptijden	9	Particuliere erfpacht	18
Vrijwillige kortere looptijden	9	Particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 januari 2013	19
Energiebesparende voorzieningen	10	Erfpacht uitgegeven na 1 januari 2013	19
Toetsrente	10	Bijlagen	20
Zelfstandigen/dga	10	Bijlage 1 – woonquotes 2013 tot aow-leeftijd	20
Internationale aspecten	11	Bijlage 2 - woonquotes 2013 vanaf aow-leeftijd	21
Expats	11	Bijlage 3 - verruiming	22
Toekomstig pensioen en lijfrente	11	Bijlage 4 – wanneer is gedragscode hypothecaire financieringen niet van toepassing?	25
Waardebepaling	12		
Marktwaarde	12		
Registertaxateurs	12		
Taxatierapport model januari 2013	12		
Gevalideerde taxatierapporten	13		
Contrataxatie	13		

Uitgangspunten ING Hypotheken Acceptatiebeleid

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

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

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

Deze acceptatieregels gelden alleen voor ING hypotheken zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het NHG-acceptatiebeleid is vastgelegd in de "Voorwaarden & Normen" van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Let wel, ING houdt zich aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, en deze gaat altijd boven NHG. Het Hypotheken Acceptatiebeleid van ING is conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (= Code) en de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet'. In bepaalde gevallen is de Code niet van toepassing (zie: 'Bijlage 4 – Wanneer is GHF niet van toepassing?').

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

Watervillahypotheek

ING verstrekt ook leningen op basis van hypothecaire inschrijving op woonschepen. Het acceptatiebeleid voor woonschepen wijkt op onderdelen af van het Hypotheken Acceptatiebeleid. In een afzonderlijk document is opgenomen op welke onderdelen wordt afgeweken van het Hypotheken Acceptatiebeleid.

Let op: deze informatie is uitsluitend bestemd voor ING-medewerkers en de hypotheekadviseurs waar ING mee samenwerkt, en is afgestemd op hun kennisniveau. Bij deze informatieverstrekking is daarom geen rekening gehouden met de regels die gelden voor communicatie naar consumenten. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Expliciete eis hypotheekverstrekking

Boven alle acceptatieregels die de maximale hypotheekverstrekking bepalen, geldt één expliciete eis; ING vertrekt in geen geval een hypotheek als;

- een hypotheekverstrekking hoger is dan vijf keer het (gezamenlijk) acceptatie-inkomen, in combinatie met
- een hypotheekverstrekking die hoger is dan 100% van de Marktwaarde.

Deze expliciete eis geldt altijd en is dominant boven welke andere acceptatieregels dan ook.

Fiscale behandeling eigen woning vanaf 2013

Per 1 januari 2013 is de fiscale behandeling van de eigen woning en de fiscale hypotheekrente aftrek drastisch gewijzigd. De beschrijving hiervan is niet in dit document opgenomen. Gebruikers worden geacht hiervan kennis te hebben genomen. Mogelijkheden binnen het acceptatiebeleid kunnen impliceren dat de hypotheekrente vervolgens niet fiscaal aftrekbaar is in Box 1. Gebruikers dienen de aftrekbaarheid zelf vast te stellen en vooral bij het toetsen hiermee rekening te houden.

Particuliere aanvrager en maximale verstrekking

Voor wie

ING verstrekt hypothecaire leningen aan:

- kopers of eigenaren van een woning in Nederland,
- waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning/gebruik,
- de aanvrager dient meerderjarig/handelingsbekwaam en Nederlands-ingezetene te zijn.

Let op: Financiering van woonschepen wordt beschreven in een afzonderlijk document.

Identificatie

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

BKR toetsing

Iedere aanvrager wordt BKR-getoetst.

Niet acceptabel zijn aanvragers met een:

- SR-krediet (= Schuldregeling), en/of
- codering 3 (= afgeboekt) en/of codering 4 (= kredietnemer onbereikbaar) en/of codering 5 (= preventieve betaalregeling) en/of
- lopend krediet met een: openstaande A-melding (= Achterstandsmelding) en/of codering 1 (= regeling) en/of codering 2 (= opeisbaar gesteld) en/of
- krediet met een A-melding en/of codering 1 en/of codering 2 waarbij op aanvraagmoment de melding of codering minder dan twee jaar geleden is hersteld of het krediet minder dan twee jaar geleden is afgelost en de melding of codering niet het gevolg is van een claim bij NHG voor vergoeding van de restschuld.

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

Wanneer een 2-codering het gevolg is van een claim bij NHG voor vergoeding van de restschuld is de eis van twee jaar niet blokkerend. De aanvraag kan in dat geval worden ingediend en zal deze op basis van individuele beoordeling mogelijk worden geaccepteerd als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De HY met 2-codering is beëindigd (lening is afgelost);
- Aanvrager heeft een goed betalingsgedrag;
- In de aanvraag zijn positieve elementen aanwezig om tot financiering over te gaan;
- Er is geen sprake van een stapeling van risico's.

Hoofdelijk schuldenaar

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

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

Acceptatie-inkomen

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

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

Inkomensbestanddelen

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

A Inkomen mét ao voor onbepaalde tijd:

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

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

B Inkomen zónder ao voor onbepaalde tijd:

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

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

- uitkering, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegaran-deerd is zonder herkeuring/toetsing;
- te ontvangen partneralimentatie, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegarandeerd is;
- inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep (zie 'Zelfstandigen/DGA');

- inkomsten uit vermogen (zie 'Inkomsten uit vermogen');
- huurinkomsten (zie 'Huurinkomsten');
- pensioenuitkering, lijfrente, AOW en VUT.

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

- Inkomen van Zelfstandigen/DGA, Pensioenuitkering, lijfrente (mits looptijd minimaal 15 jaar euro-gegarandeerd én de aankoop van de lijfrente uit eigen middelen wordt/is gedaan), AOW en VUT is gelijk gesteld aan inkomen mét ao voor onbepaalde tijd (zie A).
- Inkomen uit huidige arbeid met ao voor bepaalde tijd (uitkering is dus hiervan uitgesloten) wordt behandeld als inkomen met een ao voor onbepaalde tijd (zie A), indien de werkge-ver verklaart in een apart document dat de ao van de aanvrager onvoorwaardelijk binnen twee jaar zal worden omgezet in een ao voor onbepaalde tijd, mits de proeftijd is verstreken.
- Een intentieverklaring (mits de proeftijd is verstreken) kan in individuele gevallen als onderbouwing van bestendig inkomen worden voorgelegd (en na zorgvuldige beoordeling op herinzetbaarheid, toekomstperspectief en verdien capaciteit dus mogelijk behandeld worden als inkomen voor onbepaalde tijd). De intentieverklaring moet in dat geval gebaseerd zijn op gelijkblijvende voorwaarden (een intentieverklaring die geldt als voorwaarden wijzigen is dus niet voldoende).

D Buitenlands inkomen/belastingplichtig in buitenland

Zie 'Internationale aspecten'.

Box 3 Lasten niet BKR-geregistreerde kredieten

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

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

Box 3 Lasten BKR-geregistreerde kredieten

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

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

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

Studielening

Voor wat betreft de lasten van een studielening, wordt rekening gehouden met de daaraan verbonden lasten in die zin dat per maand ten minste 0,75% van de oorspronkelijke kredietsom in aanmerking komt als financiële lasten. Dit is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering het krediet aflost en beëindigt. De lasten van een studielening worden niet gebruteerd.

Box 1 lasten

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

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

Box 3 Inkomen

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

Inkomsten uit vermogen

Van vrij besteedbaar vermogen, spaargeld, obligaties en/of aandelen, dat niet voor de woning(financiering) wordt aangewend, mag maximaal 3% worden opgenomen in het acceptatie-inkomen (Code art 6.3.a). Deze inkomsten worden niet gebruteerd.

Huurinkomsten

Huurinkomsten worden niet standaard meegenomen als acceptatie-inkomen. Beoordeling vindt plaats op individuele basis. Bij de vaststelling van de lasten van de financiering wordt rekening gehouden met de financieringslasten van het verhuurde onderpand. Het tegen elkaar wegstrepen van huurinkomsten en financieringslasten van een onderpand is niet toegestaan.

Woonquote

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

Voor tweeverdieners geldt dat rekening gehouden wordt met het gezamenlijke acceptatie-inkomen waarbij de woonquote van toepassing is die hoort bij het hoogste acceptatie-inkomen vermeerderd met één derde van het lagere acceptatie-inkomen.

Als er sprake is van meer dan twee aanvragers is de woonquote van toepassing die hoort bij de som van het hoogste (eerste) inkomen en een derde van het op één na hoogste (tweede) inkomen.

Zie: Bijlage 1 – Woonquotes 2013 tot AOW-leeftijd

Bijlage 2 – Woonquotes 2013 vanaf AOW-leeftijd

Explain op inkomenstoets

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

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

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

Twee inkomens

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

- ING hanteert een leeftijdsafhankelijke woonquote (Code art. 6 lid 2) die is gerelateerd aan de toetsrente en het acceptatie-inkomen van de aanvrager en de eventuele partner. Zie onderdeel Woonquote.
- Indien beide partners van plan zijn te blijven werken, mag het gezamenlijke inkomen voor de volledige looptijd van de hypotheek onverkort worden meegeteld bij de bepaling van het maximale hypotheekbedrag (Code art 6 lid 3).
- Als één van de partners nu een inkomen heeft, maar van plan is binnen tien jaar (gedeeltelijk) te stoppen met werken, dan kunnen beide partners de eerste jaren de hoofdsom verlagen door extra aflossingen. In dat geval kan op de lening binnen een vooraf overeengekomen periode extra worden afgelost, zodat na deze periode het restant van de hoofdsom uitkomt op het niveau van de normbedragen, gebaseerd op het toekomstige lagere inkomen.

Maximaal toegestane jaarlijkse woonlast

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

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

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

Annuitaire Toets

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

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

Niet Annuitaire Toets

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

Toetsen van leningdelen met kortere looptijden

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

Vrijwillige kortere looptijden

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

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

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

Energiebesparende voorzieningen

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

Toetsrente

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

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

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

Een gewogen gemiddelde toetsrente bij meerdere leningdelen kan worden berekend, hiervoor worden de toetsrentes gewogen op basis van de (restant) hoofdsommen van de verschillende leningdelen: $\{(L1 \times Tr1) + (L2 \times Tr2) + (L3 \times Tr3)\} / \{L1 + L2 + L3\} = Tr_{gew}$;

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

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

$Tr_{gew} =$ gewogen gemiddelde Toetsrente.

Zelfstandigen/DGA

Zelfstandigen/DGA zijn:

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

Het ondernemersinkomen is gelijk aan de gemiddelde

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

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

De bestendigheid van het ondernemersinkomen zal mede worden vastgesteld op basis van de Sectorvisie van ING over de sector waarin de aanvrager actief is. Het resultaat moet in het dossier worden vastgelegd.

Indien er geen (voldoende) Jaarrekeningen beschikbaar zijn zullen naast de wel beschikbare Jaarrekeningen, onder andere een ondernemersplan, prognose, CV van de ondernemer, IB's van voorgaande jaren, opgave orderportefeuille door ING opgevraagd en beoordeeld worden.

Starters en ZZP-ers:

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

Het ondernemersinkomen conform hiervoor beschreven uitgangspunten, vormt input voor het vast te stellen toetsinkomen (acceptatie-inkomen) door ING. Om dit toetsinkomen te bepalen, wordt het vastgestelde ondernemersinkomen vermenigvuldigd met een bestendigheidsfactor. Deze bestendigheidsfactor is vastgesteld op 0,9. Wanneer er echter sprake is van een startende zelfstandige/DGA (nog niet minimaal drie volledige boekjaren), dan bedraagt de bestendigheidsfactor 0,8.

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

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

Internationale aspecten

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

Expats

Expats hebben een tijdelijke verblijfsvergunning. Voor deze groep is het mogelijk om een financieringsaanvraag conform reguliere maximale verstrekking in te dienen (zie pagina 15), indien aan de volgende eisen is voldaan:

- Hoofdkomen minimaal € 75.000 (eventueel na brutering, dus inkomen vermenigvuldigen met de bruteringsfactor; in specifieke gevallen dat het inkomen aantoonbaar volledig belas-tingvrij is)
- Aanstellingstermijn moet een restantperiode hebben van minimaal 1 jaar
- Verplichte lineaire aflossing van het deel boven de 90% van de marktwaarde in maximaal 10 jaar.

Definitieve beoordeling zal vervolgens plaatsvinden, waarbij eventuele (niet in de aanvraag vermelde) relevante informatie kan worden opgevraagd.

Toekomstig pensioen en lijfrente

Aanvragers waarbij binnen 10 jaar de pensioenleeftijd wordt bereikt moeten een opgave doen van het toegezegde te bereiken pensioen. Het pensioen moet voldoende zijn om de lasten van de resterende hoofdsom na pensionering te kunnen voldoen. Hierbij wordt gerekend met de woonquote die gebaseerd is op het inkomen én de leeftijd op pensioen-ingangsdatum (Let op: pensioeningangsdatum kan een andere datum zijn dan de AOW-ingangsdatum).

Voorbeeld: indien de pensioenleeftijd van aanvrager 66 jaar is, moet er vanaf 56 jaar een opgave van het te bereiken pensioen worden gedaan, als de pensioenleeftijd 60 jaar is, moet er vanaf 50 jaar een opgave gedaan worden etc. Het pensioen waarmee gerekend wordt is het aangetoonde te bereiken pensioen inclusief de actuele AOW-bedragen geldend voor de betreffende aanvrager(s).

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

behandeling geldt het volgende:

- ▶ lijfrente = actuele lijfrentekapitaal x $\{1 + (\text{restant looptijd in jaren} \times 0,04)\} \times 5\%$
- ▶ de lijfrente mag worden opgeteld bij het te bereiken reguliere pensioen (totaal = te bereiken toekomstig inkomen)

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

Waardebepaling

Marktwaarde

Acceptatie van de aanvraag wordt mede gebaseerd op de marktwaarde van het onderpand.

Marktwaarde betekent het volgende:

Situatie

- 1) aankoop woning bestaande bouw
 - 2) aankoop woning bestaande bouw met verbouwing
 - 3) aankoop nieuwbouw woning**
-
- 4) oversluiting, verhoging, omzetting en alle overige gevallen

Vaststelling van marktwaarde

Koopprijs (exclusief roerende zaken)*
Getaxeerde marktwaarde na verbouwing
Koop-/aanneemsom* vermeerderd met bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

Bij dit bedrag wordt de rente tijdens de bouw opgeteld met een maximum van 4% van de som van de koop-/aanneemsom, bouwrente, afkoopsom erfpacht, meerwerk en aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.
Getaxeerde marktwaarde (na verbouw) of WOZ-waarde*

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

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

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

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

Zie 'Onderpand' voor maximale verstrekking.

Registertaxateurs

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

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

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

Taxatierapport model januari 2013

ING accepteert alleen "Taxatierapport financiering woonruimte, model januari 2013 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO", inclusief het daarbij behorende "Normblad Taxatierapport ..." (zie E.3. in het Taxatierapport).

Eisen aan het taxatierapport:

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

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

- * Het begrip 'plaatselijke bekendheid' is door ING gemaximeerd tot:
- Maximaal 20 kilometer afstand hemelsbreed tussen Taxatie-object en kantoor van Registertaxateur.
 - Indien het Taxatie-object ligt in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland of Limburg is de afstand maximaal 30 kilometer hemelsbreed tussen Taxatie-object en kantoor van Registertaxateur (Registertaxateur mag in naastgelegen provincie gevestigd zijn).

Gevalideerde taxatierapporten

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

Contrataxatie

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

Onderpand

Maximale verstrekking

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

Definitie: verstrekkingpercentage = totale hoofdsom / marktwaarde.

Onderpand

Onderpand
Woning bestaande bouw
Woning nieuwbouw
Woonhuis met praktijk/kantoorruimte
Onderpand met deels zakelijk karakter
Recreatiewoning (traditionele bouw)
Verhuurd pand ouder-kind
Gedeeltelijk verhuurde panden

Maximale verstrekkingpercentage

Maximale verstrekkingpercentage
t/m 105% van de marktwaarde
t/m 105% van de marktwaarde
t/m 105% van de marktwaarde
t/m 90% van de marktwaarde
t/m 60% van de marktwaarde
t/m 75% van de marktwaarde
t/m 90% van de marktwaarde in verhuurde staat over het verhuurde deel en 105% van de marktwaarde over eigen woning deel

Daarnaast geldt dat de maximale financiering altijd beperkt is tot 100% van de markt-waarde indien de aangevraagde hoofdsom groter is dan € 750.000.

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

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

Uitsluitingen van onderpanden

ING Hypotheken accepteert géén hypotheek op: onderpanden buiten Nederland, woningen in huurkoop, kluswoningen (woningen met zwaar achterstallig onderhoud verkocht door gemeente of woningbouwcoöperatie), woningen in coöperatief eigendom, bedrijfspanden, recreatiewoningen niet-traditionele bouw, agrarische panden*, onbebouwde grond, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, pleziervaartuigen, verhuurde onderpanden (anders dan verhuurd pand ouder-kind en sommige recreatiewoningen) of de meeste particuliere erfpacht (zie ook "Erfpacht").

Timesharing, stacaravans, woonwagens etc. zijn geen Registergoederen, daardoor is hypotheek-verstrekking niet mogelijk.

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

Financiering van woonschepen wordt beschreven in afzonderlijke documenten.

Bestaande bouw

Bestaande woningen voor eigen gebruik worden gefinancierd op basis van de marktwaarde. Een maximale financiering van 105% van de marktwaarde is toegestaan. Indien het taxatierapport daartoe aanleiding geeft kan een bouwkundig rapport worden verlangd.

Nieuwbouw

Maximaal wordt 105% van de marktwaarde verstrekt, bij nieuwbouw voor eigen gebruik.

Zie bij 'Waardebepaling' voor de gedetailleerde omschrijving.

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

Recreatiewoning

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

Voorwaarden:

- bestemd voor eigen gebruik;
- traditionele bouw: baksteen of beton;
- volledig registergoed en volwaardige fundering, dus geen stacaravan, chalet, wooncon-tainer etc.;
- looptijd lening maximaal 25 jaar;
- volledige annuïtaire/lineaire aflossing tijdens de looptijd verplicht;
- eigen grond of directe erfpacht (zie onderdeel Erfpacht) (dus géén huur of ondererfpacht);
- behandelen als Box 3 Lasten.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan kan maximaal 60% van de marktwaarde (getaxeerd als recreatiewoning) worden verstrekt.

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

In geval van structurele verhuur gelden alle genoemde voorwaarden, maar wordt maximaal 60% marktwaarde als recreatiewoning in verhuurde staat gehanteerd.

Let op. De verhuurinkomsten worden NIET meegenomen in het acceptatie-inkomen.

Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

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

Aanvragen worden individueel beoordeeld. Ter indicatie, een maximum verstrekking tot 105% van de marktwaarde is mogelijk bij een woning met kantoor of praktijkruimte.

Voorwaarde is dat het pand volgens een taxatierapport voor meer dan 75% voor eigen bewoning wordt gebruikt (vloeroppervlak).

Onderpand met deels zakelijk karakter

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

Kortom een bedrijfspand waarin ook gewoond kan worden.

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

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

Gedeeltelijk verhuurde panden

Op gedeeltelijk verhuurde panden is op het verhuurde deel een verstrekking mogelijk tot maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat en op het eigen woning deel een verstrekking van maximaal 105% van de marktwaarde.

De berekende bedragen kunnen worden opgeteld om de maximale hypotheek te bepalen vwb het onderpand.

Voorwaarde is dat het eigen woning deel als hoofdverblijf door aanvrager wordt/gaat worden bewoond.

Verhuurd pand ouder-kind

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

- het pand dient op een courante en goede locatie gelegen te zijn, én;
- geen kamerverhuur, én;
- verstrekingspercentage maximaal 75% van de markt-

waarde in niet-verhuurde staat, én;

- looptijd lening maximaal 25 jaar, én;
- behandelen als Box 3 Lasten, én;
- volledige annuïtaire/lineaire aflossing tijdens de looptijd verplicht, én
- de verhuurinkomsten worden NIET meegenomen bij het bepalen van het acceptatie-inkomen, én;
- vervroegde aflossing zonder vergoeding is alleen toegestaan op renteherzieningsdatum, bij vervroegde aflossing op andere momenten is over de gehele aflossing een vergoeding verschuldigd conform contante waarde berekening (er is géén vergoedingsvrij deel), dit wordt expliciet opgenomen in de offerte en in de overeenkomst van geldlening.

Omgevingsvergunning individuele nieuwbouw

Bij individuele nieuwbouw (zelfbouw of in eigen beheer) ontbreekt bij passeren meestal de geëiste onherroepelijke Omgevingsvergunning (voor de bouw van de woning).

Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, kan een aanvraag worden voorgelegd:

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

Tweede woning

Een Tweede woning is geen specifiek type onderpand maar een woning waar legaal permanent mag worden gewoond (dus geen recreatiewoning is), maar niet gebruikt wordt als eerste woning. Een Tweede woning mag alleen door de kredietnemers zelf bewoond en gebruikt worden, bijvoorbeeld op werkdagen vanwege beperking woon-werkverkeer.

Voor een Tweede woning voor eigen gebruik geldt dezelfde maximale verstrekkingnorm van 105% van de marktwaarde. Financieringslasten behandelen als Box 3 Lasten omdat deze bij Tweede woning niet aftrekbaar zijn.

Panden met beperkende verkoopvoorwaarden

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

Hogere inschrijving

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

Enkele overige aspecten

Minimaal hypotheekbedrag/leningdeel

Binnen elke verstrekking wordt een minimale hoofdsom gehanteerd van € 30.000.

Binnen elke verstrekking wordt een minimaal leningdeel gehanteerd;

- van een leningdeel € 10.000, maar
- van een leningdeel Bankspaarhypotheek €25.000.

Voor bestaande ING hypotheekklanten bedraagt het aanvullende hypotheekbedrag: mini-maal € 10.000; tenzij de bestaande ING hypotheekklant een geheel nieuwe hypotheek afsluit bij de ING dan geldt dit minimale bedrag van verhoging niet omdat de bestaande klant dan wordt gezien als een geheel nieuwe ING hypotheekklant.

Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing

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

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

Overlijdensrisicoverzekering (orv)

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

Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING

ING verstrekt geen tweede en volgende hypotheek of verhoging binnen de bestaande inschrijving als de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker is gevestigd. Enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

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

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

Voor het bepalen van het percentage aflossingsvrij worden de Aflossingsvrije leningen en Krediethypotheek (bestaand en nieuw) bij elkaar opgeteld.

Voor het berekenen van de totale hypotheeklasten worden de lasten van alle leningen (bestaand en nieuw) annuïtair bepaald (30-jarige maandannuïteit) op basis van de restant hoofdsommen of kredietlimiet.

Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek en/of Krediethypotheek is mogelijk tot 50% van de marktwaarde. In een aantal gevallen mag afgeweken worden van deze norm (zie Bijlage 3). Let op fiscale aspecten, een Krediethypotheek zal altijd in Box 3 getoetst moeten worden.

Overbruggingshypotheek

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

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

- Huidige woning is onvoorwaardelijk verkocht (de woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen):
De netto verkoopopbrengst (= verkoopopbrengst minus opgegeven kosten) minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediethypotheek).
- Huidige woning is nog niet onvoorwaardelijk verkocht: 80% van de marktwaarde minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediethypotheek).
De marktwaarde kan bepaald worden op basis van:
 1. WOZ-waarde óf;
 2. actueel Taxatierapport.

Tijdelijk twee woningen

Dubbele lasten

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

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

- de totale financieringslast (bestaande hypotheek van de verkochte of te verkopen woning + eventuele overbrugging) past naast de aangevraagde financiering binnen de inkomenstoets op basis van NAT voor de duur van de realistische periode, en/of
- de extra last (te stellen op 2 jaar x 60% (indien Box 1 anders x 100%) x werkelijke hypothecaire lasten van de oude lening + de lasten van de overbrugging) zijn op te brengen door:
 - aanwezigheid van eigen middelen (let op; aanwezig na aankoop nieuwe woning), en/of
 - past het binnen de overwaarde van het 'oude' pand (let op hiermee creëer je wel Box 3 lening)

Voorkoming restschuld

Ter voorkoming van restschuld na verkoop van de te verkopen woning dient aan één van de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- De te verkopen woning is **onvoorwaardelijk verkocht** (de woning is verkocht en alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen):
De netto verkoopopbrengst (= verkoopopbrengst minus opgegeven kosten) minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediet hypotheek) is groter dan 0.
- De te verkopen woning is nog **niet onvoorwaardelijk verkocht**:
80% van de marktwaarde minus de restant hoofdsom en/of kredietlimiet (bij Krediet hypotheek) is groter dan 0.
De marktwaarde kan bepaald worden op basis van:
 1. WOZ-waarde óf;
 2. actueel Taxatierapport.

Voor de beoordeling of aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan, mag de (vermoedelijke) restschuld worden verminderd met:

- beschikbare eigen middelen die kunnen worden ingebracht ter financiering van de restschuld op het moment dat deze dreigt te ontstaan;
- een overeengekomen restschuldfinanciering conform bijlage 3 acceptatiebeleid.

Bouwdepot

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

Bij verbouw wordt minimaal het verbouwbedrag in bouwdepot gehouden dat nodig is om de waardestijging te realiseren om in een lagere risicoklasse te komen. Dit bedrag dient te blijken uit het taxatierapport. Als zonder waardestijging de lening ook verstrekt zou worden binnen dezelfde risicoklasse wordt er geen (vrijwillig) bouwdepot verstrekt. De cliënt dient eerst de eigen middelen (of overbrugging) voor de financiering aan te wenden. Daarna zal het bouwdepot worden aangesproken. Opname uit het bouwdepot geschiedt na overlegging van de nota's. Soms kan een inspectie van het onderpand nodig zijn; de kosten daarvan komen voor rekening van de cliënt.

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

Bankgarantie

Een bankgarantie wordt gesteld op het moment dat:

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

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

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

Groninger Akte

ING accepteert alleen een Groninger Akte waarbij bij betaling van de koopsom en vestiging van het hypotheekrecht vast staat dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen. De ontbindende voorwaarden mogen daarom uitsluitend bestaan uit het verkrijgen van een hypothecaire financiering. Alle andere ontbindende voorwaarden (bv verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning) zijn niet acceptabel.

Erfpacht

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

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

Particuliere erfpacht

Voor wat betreft particuliere erfpacht accepteert ING (Notariële) Opinions afgegeven door notarissen aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NIvE). Een (Notariële) Opinie moet opgesteld zijn volgens de richtlijnen van de KNB.

Dit beleid geldt ook voor particuliere erfpacht uitgegeven door Koopgarant-licentiehouders.

Een overbruggingsfinanciering op een onderpand op particuliere erfpacht is alleen mogelijk als de (Notariële) Opinie een "groene" uitkomst heeft of de woning reeds onvoorwaardelijk verkocht is.

Particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 januari 2013

Voor een financieringsaanvraag voor een onderpand met particuliere erfpacht uitgegeven voor 1 januari 2013 is een (Notariële) Opinie vereist. Op basis van het eindoordeel van de (Notariële) Opinie kan een financieringsaanvraag al dan niet worden ingediend;

1. Een (Notariële) Opinie met de beoordeling "groen" betekent dat het particuliere erfpacht-contract geen reden is om een financieringsaanvraag af te wijzen.
2. Een (Notariële) Opinie met de beoordeling "oranje" betekent dat het particuliere erf-pachtcontract door ING nader beoordeeld zal worden voor zover het een onderpand be-treft dat al door ING (of Postbank cq. ING Bank Hypotheken) gefinancierd is of door een financier die niet meer actief is op de Nederlandse hypotheekmarkt.
3. Een Notariële Opinie met de beoordeling "rood" betekent dat het (particuliere) erfpacht-contract blokkerend is om een financieringsaanvraag te accepteren.

Voor een financieringsaanvraag voor een onderpand met particuliere erfpacht uitgegeven na 1 januari 2013 is bovendien een (Notariële) Opinie vereist. Uitsluitend een (Notariële) Opinie met de beoordeling "groen" komt in aanmerking voor financiering.

Erfpacht uitgeven na 1 januari 2013

ING financiert nieuw uit te geven particuliere erfpacht als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. Erfpacht uitgegeven voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend/ voortdurend) waarbij de canon eenmalig is of wordt afgekocht. Dit betekent dat er voor de grond geen vervolgbetalingen verschuldigd zijn. Hierbij moet aan de volgende voorwaarde worden voldaan:
 - a. De erfpachtsvoorwaarden bevatten geen onredelijke regelingen (bijvoorbeeld mo-gelijkheid tot eenzijdige wijziging door erfverpachter, erfpacht niet vrij overdraagbaar of erfpacht mag niet met hypotheek worden bezwaard).

Of;

2. Erfpacht uitgegeven voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend/ voortdurend) waarbij sprake is van een periode waarin periodiek een erfpachtcanon wordt betaald (maandelijks of jaar-lijks). Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
 - a. De periodieke canon kan alleen door indexatie worden gewijzigd.
 - b. De hypotheek moet volledig worden afgelost/opgebouwd tijdens de periode waar-in de periodieke canon vaststaat (anders dan indexering) mits binnen de accepta-tienormen haalbaar. Looptijd van de hypotheek wordt gemaximeerd tot eerstvol-gende herzieningsdatum waarbij deze herzieningsdatum over minimaal 10 jaar is.
 - c. De erfpachtsvoorwaarden bevatten geen onredelijke regelingen (bijvoorbeeld mo-gelijkheid tot eenzijdige wijziging van erfverpachter, onredelijke indexatierege-ling of mogelijkheid erfpacht niet vrij overdraagbaar).

Bijlage 1

Woonquotes 2013 tot AOW-leeftijd

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
0	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%
19.500	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%
20.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%
20.500	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
21.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%
21.500	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
22.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
22.500	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%
23.000	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
23.500	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
24.000	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
27.000	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%
44.000	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
51.000	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
57.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
59.000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
61.000	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
63.000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
65.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
68.000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
70.000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
72.000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
76.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
81.000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
85.000	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%
90.000	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%

Bijlage 2

Woonquotes 2013 vanaf AOW-leeftijd

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
0	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
20.500	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
21.000	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%
21.500	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
22.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
22.500	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
23.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%
23.500	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%
24.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%
25.000	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
26.000	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%
27.000	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
29.000	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%
30.000	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
31.000	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%
32.000	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
33.000	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
35.000	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%
36.000	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
38.000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
40.000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
41.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
43.000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
44.000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
45.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
46.000	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%
47.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
48.000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%
50.000	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%
51.000	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%
53.000	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
54.000	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%
57.000	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%
58.000	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%
65.000	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%	45,0%
76.000	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,5%
95.000	40,0%	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%
104.000	40,5%	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%

Bijlage 3

Verruimingen

LET OP! De Verruimingen Kapitaalopbouw zijn (zonder fiscale consequenties) uitsluitend van toepassing voor degenen die onder het Overgangsrecht vallen als opgenomen in de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (en daarmee recht hebben op het fiscale regime van voor 1 januari 2013). De Verruimingen Kapitaalopbouw gelden dus niet voor mensen die onder het fiscale regime vanaf 1 januari 2013 vallen en hun eigen woningschuld in box 1 willen onderbrengen. Restschuld is wel zonder voorbehoud van toepassing voor iedereen.

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Restschuld; ontstaan bij verkoop van een door ING (of in-actieve geldverstrekker) gefinancierd pand. Meefinancieren bij nieuwe hypotheek	<ol style="list-style-type: none"> de leningdelen voor aankoop van de nieuwe woning (dus exclusief restschuld) wordt getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit, de totale nieuwe hypotheek (inclusief restschuld) wordt getoetst op basis van NAT met de werkelijke looptijd van de leningdelen, als de uitkomsten bij (1) én (2) positief zijn, mag de hypotheek worden verstrekt, als alleen de toetsing bij (1) positief is, mag de looptijd van het restschuld-leningdeel worden verlengd. In dat geval is de looptijd waarbij toets (2) voor het eerst positief is bepalend, met een maximum looptijd van 15 jaar. 	Restschuld mag worden meegefinancierd tot maximaal 115% MW (financieringen >115% MW kunnen worden voorgelegd). Mits deze restschuld is ontstaan bij ING of bij een geldverstrekker die niet meer actief is op de Nederlandse hypotheekmarkt (zoals DSB, WU Bank, GMAC).	Verplichte annuïtaire/lineaire aflossing met maximale looptijd van 10 jaar (in specifieke situatie maximaal 15 jaar, zie kolom Inkomen). Apart leningdeel. De rente over dit leningdeel is maximaal 10 jaar aftrekbaar in Box 1.
Onderhandse verhoging of tweede hypotheek	N.v.t.	N.v.t.	Bij een verhoging van een bestaande hypothecaire financiering dan wel een tweede hypothecaire financiering wordt ten aanzien van de nieuwe financiering voor de hoogte van de verplichte aflossing/opbouw van vermogen rekening gehouden met de eerdere financiering. Dit betekent dat bij de beoordeling van het maximale aflossingsvrije bedrag de reeds geplande opgebouwde waarde binnen de bestaande financiering in tact kan blijven. De samenstelling van de bestaande financiering verandert dus niet, maar heeft wel invloed op het bedrag dat opgebouwd moet worden in het verhoogde deel van de financiering / tweede hypotheek. Zie let op tekst!

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Oversluiten	<p>Indien niet aan de annuïtaire toets wordt voldaan, is NAT toegestaan als aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 in de hypotheek blijven ongewijzigd. 	<p>Maximaal 115% MW toegestaan (financiering >115% MW kunnen worden voorgelegd). Mits klant in de woning blijft wonen en de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten eventuele afsluitkosten en/of een betaalde vergoeding wegens vervroegde aflossing. Het meerdere boven het standaard verstrekkingspercentage op basis van onderpand (zie Onderpand – Maximale Verstrekking) moet binnen tien jaar annuïtair worden afgelost.</p>	<p>In geval van oversluiten (nieuwe hypothecaire financiering) kan een financiering verstrekt worden met behoud van het bestaande aflossingsvrije bedrag van de bestaande lening. Dit geldt bij oversluitingen (met of zonder verhoging) met een maximum van 90% MW (aflossingsvrij > 90% MW kan worden voorgelegd). Voorwaarde is dat de klant in de woning blijft wonen. Voor het eventueel verhoogde deel of de tweede hypotheek geldt dan wel weer de stelregel dat het aflossingsvrije gedeelte van de totale financiering beperkt is tot maximaal 50% MW. Dit kan betekenen dat het te verhogen gedeelte geheel moet worden afgelost, als klant al meer dan 50% MW aflossingsvrij heeft.</p> <p>Zie let op tekst!</p>
Omzettingen (interne mutatie op bestaande hypotheek)	Geen toetsing	N.v.t.	<p>Wijzigingen op hypotheek die voor 1/8/2011 zijn gepasseerd moeten ook worden getoetst aan de GHF, echter met behoud van oude rechten. Met "oud" recht wordt bedoeld: als het bedrag van het huidige aflossingsvrije deel hoger is dan 50% MW hoeft dit niet te worden teruggebracht, maar mag ook niet worden verhoogd. Dit betreft oa omzettingen, polismutaties (verlaging doelkapitaal), wijziging/vervallen van verpandingen, verlagen beleggersdoel en/of verlagen inleg en gedeeltelijk royement.</p> <p>Zie let op tekst!</p>

	Inkomen	Onderpand	Kapitaalopbouw
Lasten < 60% maximaal toegestane jaarlast	N.v.t.	Als de annuïtaire lasten van de hypotheek lager zijn 60% van de maximaal toegestane jaarlast, mag er tot een maximum van 115% MW gefinancierd worden (financiering >115% MW kunnen worden voorgelegd).	Als de annuïtaire lasten van de hypotheek lager zijn 60% van de maximaal toegestane jaarlast, mag er maximaal 90% MW aflossingsvrij worden verstrekt (financiering >90% MW aflossingsvrij kunnen worden voorgelegd). Zie let op tekst!
Energie besparende maatregelen	In geval er investeringen plaatsvinden in energiebesparende voorziening dan blijven deze tot een bedrag van maximaal € 8.000 (eenmalig) buiten beschouwing bij de inkomens-toets. Onder energiebesparende voorzieningen vallen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendements-ketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan. Ook bij aankoop van een woning met een energie label-A++ mogen er € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten bij de inkomens-toets.	Maximaal 106% MW.	N.v.t.

Bijlage 4

Wanneer is Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet van toepassing?

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

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

- financiering van Verhuurde pand ouder-kind.

Meer weten?

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

Of bel 0900 1900 (lokaal tarief)

**Of vraag uw hypotheekadviseur
om meer informatie**