

Inhoudsopgave

versie februari 2011

Uitgangspunten ING Hypotheken acceptatiebeleid	5
Introductie	5
Watervillahypotheek en Hypotheken in België, Frankrijk of Duitsland	6
Particuliere aanvrager en maximale verstrekking	7
Voor wie	7
Identificatie	7
BKR-toetsing	7
Hoofdelijk schuldenaar	8
Acceptatie-inkomen	8
Inkomensbestanddelen	9
Box 3-lasten en Box 3-inkomen	11
Inkomsten uit vermogen	11
Huurinkomsten	12
Woonquote	12
Twee inkomens	13
Maximaal toegestane jaarlijkse woonlast	13
Annuitaire toets	14
Toetsrente	15
Zelfstandigen/DGA	16
Starters en ZZP-ers	17
Internationale aspecten	18
Expats	18
Toekomstig pensioen en lijfrente	19
Onderpand	20
Maximale verstrekking	20
Uitsluitingen van onderpanden	20
Bestaande bouw	21
Nieuwbouw	21
Recreatiewoning	21
Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte	22
Onderpand met deels zakelijk karakter	22
Gedeeltelijk verhuurde panden	23
Verhuurde panden	23

Bouwvergunning individuele nieuwbouw	24
Tweede woning	24
Panden met beperkende verkoopvoorwaarden	25
Hogere inschrijving	25
Taxatie	26
Executiewaarde bepalen op basis van WOZ	26
Executiewaarde verplicht o.b.v. taxatie	27
Registertaxateurs	28
Taxatierapport model januari 2011	28
Contrataxatie	29
Gevalideerde taxatierapporten	29
Enkele overige aspecten	30
Minimaal hypotheekbedrag	30
Minimaal leningdeel	30
Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing	30
Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	30
Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten de ING	31
Tweede en eerdere hypotheek bij de ING of nieuwe lening binnen bestaande inschrijving	32
Aflossingsvrije Hypotheek	32
Overbruggingsfinanciering	32
Bouwdepot	34
Bankgarantie	34
Erfpacht	34
Bijlage 1 – NAT-criteria	36
Negatieve Criteria	36
Positieve Criteria	37
NAT-eisen	39
NAT-toetslasten	39

Bijlage 2 – Wanneer is Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet van Toepassing?	40
Acceptatiebeleid Watervillahypotheek	41
Inleiding	41
Financiering	41
Onderpand	41
Officiële vaste ligplaatsvergunning	42
Hypothecaire inschrijving	42
Bouwkosten	42
Taxatie	43
Vervangingsvergunning	43
Hellingrapport bij een stalen casco	43
WA casco verzekering	43
NHG	43
Acceptatiebeleid Buitenlandhypotheek	44
Inleiding	44
België	45
Groep 1	45
Groep 2	45
Groep 3	45
Pensioenen	46
Looptijd	46
Notarissen	46
Belgische wetgeving	47
Taxatie buitenland	47
Kapitaalverzekeringen	48
Overzicht hypotheekvormen	49
Hogere en tweede inschrijvingen	49

Duitsland	50
Groep 1	50
Groep 2	50
Groep 3	51
Grundschild en Grundbuch	51
Hogere hypotheekinschrijving	51
Looptijd	51
Notarissen	52
Taxatie buitenland	52
Woonverzekering	53
Duitse wetgeving	53
Kapitaalverzekeringen	53
Productvormen	53
Frankrijk	55
Doelgroep	55
Pensioenen	55
Verstrekkingspercentage	55
Looptijd	55
Notaris	55
Taxatie buitenland	56
Productvormen	57
Hypotheekreserve	57
Tweede inschrijvingen	57
Bijlage 3	
Woonquotes 2010 tot 65 jaar	58
Bijlage 4	
Woonquotes 2010 vanaf 65 jaar	60

Uitgangspunten ING

Hypotheke Acceptatiebeleid

Introductie

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

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 de ING.

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

Deze acceptatieregels gelden alleen voor ING hypotheke zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het NHG-acceptatiebeleid is vastgelegd in de 'Voorwaarden & Normen' van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Het Hypotheken Acceptatiebeleid van de ING is conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (= Code). In bepaalde gevallen is de Code niet van toepassing, zie Bijlage 3 – Wanneer is Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet van Toepassing?

De ING heeft naast de in dit document beschreven hypothecaire leningen ook nog andere financieringsmogelijkheden, zoals consumptieve financiering, voorschot effecten en particuliere kredieten. Vraag hiernaar als hypothecaire lening niet mogelijk is.

Watervillahypotheek en Hypotheken in België, Frankrijk of Duitsland

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

Let op!

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

Particuliere aanvrager en maximale verstrekking

Voor wie

De ING verstrekt hypothecaire leningen aan:

- Kopers of eigenaren van een woning in Nederland.
- Waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning/gebruik.
- Ook kunnen onder aanvullende voorwaarden verhuurde woningen worden gefinancierd.
- De aanvrager dient meerderjarig/handelsbekwaam en Nederlands ingezetene te zijn.

Let op!

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

Identificatie

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

BKR-toetsing

Iedere aanvrager wordt BKR-getoetst.

Niet acceptabel zijn aanvragers met een:

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

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

Hoofdelijk schuldenaar

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

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

Inkomens- bestanddelen

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

A - Inkomen mét ao voor onbepaalde tijd:

- Bruto jaarinkomen.
- Vakantietoeslag.
- Onvoorwaardelijke 13e maand.
- Onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering of winstdeling.
- Onregelmatigheidstoeslag/ploegentoeslag/overwerk/provisie: gemiddelde van de afgelopen drie jaar, laatste jaar als maximum.

B - Inkomen zónder ao voor onbepaalde tijd:

- Alle elementen van A met als toevoeging **gemiddelde van de afgelopen drie jaar, laatste jaar als maximum.**
- Uitkering, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegarandeerd is zonder herkeuring/toetsing.
- Te ontvangen partneralimentatie, als de looptijd korter is dan 10 jaar: gedurende de periode dat deze gegarandeerd is.
- Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep (zie 'Zelfstandigen/DGA').
- Inkomsten uit vermogen (zie 'Inkomsten uit vermogen').
- Huurinkomsten (zie 'Huurinkomsten').
- Pensioenuitkering, lijfrente, AOW en VUT.

Let op!

Alleen het laatste jaar toegestaan (zonder middeling) indien aanvrager werkzaam is binnen de sector: Verzorging, Verpleging, Defensie, Justitie, Politie, Brandweer of Beveiliging.

Let op!

Op aanvraagmoment dient aanvrager over een inkomen te beschikken.

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:

- Ten minste 60% van de financieringslast wordt gedragen door inkomen mét ao voor onbepaalde tijd (van toepassing bij éénverdieners en tweeverdieners), en/of;
- De werkgever verklaart in een apart document dat de ao van de aanvrager onvoorwaardelijk binnen twee jaar zal worden omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd (een intentieverklaring is onvoldoende), en/of;
- Voldaan is aan de volgende drie eisen:
 1. Aanvrager heeft een ao voor bepaalde tijd van minimaal 1 jaar, én;
 2. Proeftijd is verstreken vóór passeren, én;
 3. Aanvrager heeft MBO/HBO/WO-diploma.

D - Buitenlands inkomen/belastingplichtig in buitenland:

Zie 'Internationale aspecten'.

Box 3-lasten en Box 3-inkomen

Bepaalde lasten en bepaald inkomen zijn niet in Box 1 aftrekbaar, respectievelijk belast. Daarom worden deze lasten en inkomens gebruteerd (= vermenigvuldigd met de bruteringsfactor) en daarna opgeteld bij de andere lasten of inkomens. Belastingvrij inkomen mag dus vooraf gebruteerd worden en Box 3-lasten moeten ook vooraf gebruteerd worden. Hierdoor worden de lasten en inkomens beter vergelijkbaar.

In dit document wordt zo veel mogelijk vermeld als de betreffende lasten of inkomens worden behandeld als Box 3-lasten (= fiscaal niet aftrekbare lasten) of als Box 3-inkomen (= fiscaal onbelast inkomen). 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 3% worden opgenomen in het acceptatie-inkomen (Code art 6 lid 2). Deze inkomsten worden **niet** gebruteerd.

Vanaf € 75.000 vrij besteedbaar vermogen, spaargeld, obligaties en/of aandelen, dat niet voor de woning (financiering) wordt aangemerkt, zijn er onder voorwaarden ruimere financieringsmogelijkheden.

Huurinkomsten

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

- Netto huur (= maximaal 85% van de huur).
- Taxatie, inclusief huurwaardebenadering/-specificatie.
- De laagste van netto huur en huurwaarde conform taxatie wordt gehanteerd als acceptatie-inkomen.
- Verminderen met de financieringslasten van het verhuurde pand.
- Inzage huurovereenkomst.
- Behandelen als Box 3-inkomen.
- Gebruteerde huurinkomsten bedragen maximaal 50% van het acceptatie-inkomen.

Woonquote

ING hanteert een leeftijdsafhankelijke woonquote (Code art. 6 lid 3) die is gerelateerd aan de toetsrente en het acceptatie-inkomen van de aanvrager.

De actuele woonquotes kunt u vinden via ing-intermediairs.nl.

Twee inkomens

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

- De woonquote wordt vastgesteld aan de hand van de hoogste van beide acceptatie-inkomens (Code art 6 lid 3).
- 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 2).
- 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 (particuliere erfpacht is niet toegestaan, m.u.v. Koopgarant).
- Lasten van alle consumptieve kredieten (Let op! Bruterings):
 - Ongeacht of deze leningen BKR-geregistreerd zijn.
 - Bij een 'aflopend' krediet wordt de werkelijke last gehanteerd.
 - Bij een Doorlopend Krediet is de jaarlast gelijk aan 24% van de limiet, tenzij de werkelijke lasten aantoonbaar lager zijn (hierbij geldt een minimum van 10% p/j), hetzelfde geldt voor vergelijkbare kredieten; bijvoorbeeld een Verzendhuiskrediet.
 - Behandelen als Box 3-lasten, tenzij aangewend voor de eigen woning.

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 4). Als een kortere looptijd van toepassing is, wordt de toetsing gedaan op basis van die kortere looptijd. Bij verschillende looptijden binnen een aanvraag wordt getoetst met de looptijd per leningdeel.

In bijzondere gevallen mag een Niet-Annuitaire-Toets (NAT) worden gedaan (Code art. 6 lid 6), mits voldaan is aan een van de Motiveringsredenen, zie: Bijlage 3 - NAT-Criteria en Motiveringsredenen.

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

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 en free-lancer.
- Aanvragers met een inkomen uit een eigen onderneming, zoals eenmanszaak, ZZP-er, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap en maatschap.
- Aanvragers met een inkomen uit een onderneming waarin de aanvrager een controlerend belang heeft, directeur-grotaandeelhouder (DGA).

De bestendigheid van het inkomen van een zelfstandige/DGA wordt mede bepaald aan de hand van een rating (deze is gebaseerd op algemene- en financiële branche- en ondernemings-informatie, beschikbaar bij instanties binnen en buiten ING).

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

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

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

Starters en ZZP-ers

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

Door middel van een zogenaamd voorlegformulier wordt de onderneming initieel beoordeeld. Vervolgens wordt aan adviseur bericht of de aanvraag kan worden ingediend, en welke documenten 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 completeringsdatum 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 100% EW 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.
- d. Fondsenmix-, Beleggers- of Maatwerkhypotheek mogen niet verkocht worden aan aanvragers met de USA-nationaliteit én enige vorm van inkomen uit en/of vermogen in de USA.

Expats

Expats hebben meestal een tijdelijke verblijfsvergunning. Voor de groep Expats is een financiering tot en met 125% EW mogelijk, indien minimaal aan de volgende eisen is voldaan:

- Tijdelijke verblijfsvergunning.
- Hoofdinkomen minimaal € 75.000 (eventueel gebruteerd, dus inkomen vermenigvuldigen met de bruteringsfactor).
- Aanstelling voor minimaal 5 jaar bij een internationaal opererend bedrijf of instelling.
- Verplichte lineaire aflossing van het deel boven de 100% EW in maximaal 10 jaar.

Toekomstig pensioen en lijfrente

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

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 $\times \{1 + (\text{restant looptijd in jaren} \times 0,04)\} \times 7\%$.
- De lijfrente mag worden opgeteld bij het te bereiken reguliere pensioen (totaal = te bereiken toekomstig inkomen).

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

Voorbeeld

Indien de pensioenleeftijd van aanvrager 65 jaar is, moet er vanaf 55 jaar een opgave van het te bereiken pensioen worden gedaan, als de pensioenleeftijd 60 jaar is, moet er vanaf 50 jaar een opgave gedaan worden enzovoort.

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/executiewaarde.

Onderpand	Maximale verstrekking
Woning bestaande bouw	t/m 125% EW
Woning nieuwbouw	t/m 125% EW
Woonhuis met praktijk/kantoorruimte	t/m 125% EW
Onderpand met deels zakelijk karakter	t/m 100% EW
Recreatiewoning (traditionele bouw)	t/m 100% EW
Gedeeltelijk verhuurde panden	t/m 100% EW
	verhuurde deel
	125% EW
	eigen woning deel
Verhuurde panden (Particuliere Beleggingsspanden)	t/m 100% EW in verhuurde staat

Zie Taxatie voor bepaling van executiewaarde (= EW).

Uitsluitingen van onderpanden

De ING accepteert géén hypotheek op: woningen in huurkoop, woningen in coöperatief eigendom, bedrijfspanden, recreatiewoningen niet-traditionele bouw, agrarische panden¹, onbebouwde grond, Maatschappelijk Gebonden Eigendom of pleziervaartuigen. Time-sharing, stacaravans, woonwagens etcetera zijn geen registergoederen, daardoor is hypotheekverstrekking niet mogelijk.

¹ Woonboerderijen zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik komen wel in aanmerking voor acceptatie.

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

Bestaande bouw

Bestaande woningen voor eigen gebruik worden gefinancierd op basis van de executiewaarde. Een maximale financiering van 125% van de executiewaarde is toegestaan. Indien het taxatierapport daartoe aanleiding geeft, kan een bouwkundig rapport worden verlangd.

Nieuwbouw

Maximaal wordt 125% van de executiewaarde verstrekt, bij nieuwbouw voor eigen gebruik. Bij nieuwbouw wordt in de meeste gevallen de executiewaarde afgeleid van een koop-/aanneemovereenkomst zonder taxatie. Zie bij 'Taxatie' voor de gedetailleerde omschrijving. Een Onherroepelijke Omgevingsvergunning (voor de bouw van de woning) moet uiterlijk vóór passeren zijn afgegeven.

Recreatiewoning

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

Voorwaarden:

- Bestemd voor eigen gebruik (structurele verhuur, zie verderop).
- Traditionele bouw: baksteen of beton.
- Volledig registergoed en volwaardige fundering, dus geen stacaravan, chalet, wooncontainer etc.
- Looptijd lening maximaal 25 jaar.
- Eigen grond of directe erfpacht (dus géén huur of ondererfpacht).
- Maximaal 50% EW mag aflossingsvrij (Aflossingsvrije Hypotheek en/of Krediethypotheek).
- Behandelen als Box 3-lasten.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan, kan maximaal 100% executiewaarde (getaxeerd als recreatiewoning) worden verstrekt. Een taxatierapport en (park) voorwaarden moeten gelijktijdig met de aanvraag worden ingediend.

In geval van structurele verhuur gelden alle genoemde voorwaarden, maar wordt de **executiewaarde als recreatiewoning in verhuurde staat** gehanteerd, bij het bepalen van het verstrektingspercentage.

Woonhuis met praktijk-/kantooruimte

Een woonhuis met praktijk-/kantooruimte is een normale woning die primair als woning wordt gebruikt en secundair als praktijk-/kantooruimte. Er is dan een deel van de normale woonruimte (bijvoorbeeld 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 125% van de executiewaarde is mogelijk bij een woning met kantoor- of praktijkruimte. Voorwaarde is dat het pand blijkens 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 (bijvoorbeeld 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 100% van de executiewaarde 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 100% EW in verhuurde staat en op het eigen woning deel een verstrekking van maximaal 125% EW. De berekende bedragen kunnen worden opgeteld om de maximale hypotheek te bepalen van het onderpand. Voorwaarde is dat het eigen woning deel als hoofdverblijf door aanvrager wordt/gaat worden bewoond.

Verhuurde panden (Particuliere Beleggingspanden)

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

- Aanvrager mag maximaal drie geheel verhuurde panden bezitten, én;
- De panden dienen op een courante en goede locatie gelegen te zijn, én;
- Geen kamerverhuur, én;
- Verstrektingspercentage maximaal 100% executiewaarde in verhuurde staat, waarbij het taxatierapport voorzien dient te zijn van een huurwaardebenadering/-specificatie.
- Maximale verstrekking niet meer dan 10 x de bruto jaarhuur.
- Looptijd lening maximaal 25 jaar.
- Volledige verpande vermogensopbouw of aflossing tijdens de looptijd verplicht (Aflossingsvrij of Krediet-hypotheek dus niet toegestaan).
- Vervroegde aflossing zonder vergoeding is alleen toegestaan op renteherzieningsdatum, bij vervroegde aflossing op andere momenten is over de gehele aflossing een vergoeding verschuldigd conform contante waarde berekening (er is géén vergoedingsvrij deel), dit wordt expliciet opgenomen in de offerte en in de overeenkomst van geldlening.

Omgevingsvergunning individuele nieuwbouw

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

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

- De bouwgrond heeft een woonbestemming.
- De aanvraag Omgevingsvergunning is ingediend.
- Alleen de grondaankoop mag worden voldaan uit het bouwdepot. Pas na ontvangst van de onherroepelijke Omgevingsvergunning mogen andere betalingen uit het bouwdepot worden gedaan.

Tweede woning

Een tweede woning is geen specifiek type onderpand maar een woning waar legaal permanent mag worden gewoond (dus geen recreatiewoning is), maar niet gebruikt wordt als eerste woning. Voor een tweede woning voor eigen gebruik geldt dezelfde maximale verstrekkingnorm van 125% van de executiewaarde. 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. Vaak is verstrekking mét NHG wel mogelijk, bijvoorbeeld Koopgarant.
- Indien in de koopakte beperkende voorwaarden bij verkoop van het desbetreffende pand zijn opgenomen om speculatie tegen te gaan (bijvoorbeeld een regeling waar bij verkoop (een deel) van de winst moet worden afgedragen) dan dient bij aanvraag van de hypothecaire lening de koopovereenkomst te worden meegezonden naar de ING.
- Hypotheek op gedeeltelijk eigendom en/of een verplichte aanbieding bij verkoop aan de oorspronkelijke verkoper, wordt onder ING-voorwaarden niet geaccepteerd, mogelijk wel met NHG (bijvoorbeeld Koopgarant).

Hogere inschrijving

Een hypothecaire inschrijving hoger dan de hoofdsom van de gewenste hypotheek is mogelijk, met een minimum van € 10.000. Aan de hogere inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. In de toekomst kan de lening bij de 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 executiewaarde van het onderpand tegen de dan geldende acceptatie- en productvoorwaarden, de dan geldende toetsrente en de dan geldende tarieven.

Taxatie

Acceptatie van de aanvraag wordt mede gebaseerd op de executiewaarde van het onderpand. De executiewaarde wordt vastgesteld op basis van de WOZ-beschikking, de koop-/aanneemovereenkomst of een taxatierapport.

Executiewaarde bepalen op basis van WOZ

Actuele WOZ-regel is: Executiewaarde is gelijk aan 80% van de WOZ-waarde ($EW = 80\% \times WOZ$), mits het pand courant is en een volledig permanente woonbestemming heeft (dus géén zakelijke bestemming, gedeeltelijk praktijkruimte/kantoorruimte, (gedeeltelijke) verhuur, recreatiewoning etc.).
(De onderliggende basisregel is 'EW = 90% van de geïndexeerde WOZ', de actuele WOZ-regel is daarvan afgeleid en is bepalend voor het acceptatiebeleid.

Bij nieuwbouw is de WOZ-waarde meestal nog niet bekend. In die gevallen kan de executiewaarde als volgt worden bepaald (mits taxatie bij nieuwbouw niet verplicht is, zie verderop).

Executiewaarde bij nieuwbouw:

- Koop-/aaneemsom (brochureprijs¹), plus;
- Afkoopsom erfpacht, plus;
- Aantoonbaar meerwerk, met een maximum van 10% van de koop-/aaneemsom.

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

Zie **Onderpand** voor maximale verstreking.

¹ Indien de verkoop plaats vindt ná oplevering, en er een koopovereenkomst is i.p.v. een koop-/aanneemovereenkomst, dient de oorspronkelijke brochureprijs te worden gehanteerd of de daadwerkelijke koopsom als die lager is dan de oorspronkelijke brochureprijs.

Executiewaarde verplicht bepalen op basis van taxatie

Bestaande bouw

Bij alle onderpanden die niet courant zijn of geen volledig permanente woonbestemming hebben, bijvoorbeeld een zakelijke bestemming, gedeeltelijk praktijk-/kantoorruimte, (gedeeltelijke) verhuur, recreatiewoning.

Nieuwbouw

- Bij alle onderpanden die niet courant zijn of geen volledig permanente woonbestemming hebben, bijvoorbeeld een zakelijke bestemming, gedeeltelijk praktijk-/kantoorruimte, (gedeeltelijke) verhuur, recreatiewoning en/of;
- Bij individuele nieuwbouw (betreft zelfbouw en/of in eigen beheer); taxatie op basis van bouwtekeningen, bestek, Omgevingsvergunning, en/of;
- Bij een totale Koop-/Aanneemsom groter dan € 1.000.000.

Vrijwillige taxatie is altijd toegestaan; bijvoorbeeld indien aanvrager van mening is dat de actuele WOZ-waarde een onderschatting is van de executiewaarde bij betreffende onderpand (bijvoorbeeld na verbouwing, wijkverbetering) of als een WOZ-waarde ontbreekt.

Registertaxateurs

De ING accepteert alleen taxatierapporten van Register-taxateurs, die zijn ingeschreven in een van de volgende registers:

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

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

Taxatierapport model januari 2011

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

Eisen aan het taxatierapport:

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

Daarnaast is extra aandacht vereist voor de onderwerpen die vermeld staan in het Normblad Taxatierapport, zoals: belangenverstrengeling (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).

Let op: Taxatierapport model november 2002 is nog toegestaan, mits opgesteld vóór 31/12/2010.

Gevalideerde taxatierapporten

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

Contrataxatie

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

¹ Het begrip 'plaatselijke bekendheid' is door de ING gemaximeerd tot:

- Maximaal 20 kilometer afstand hemelsbreed tussen taxatieobject en kantoor van registertaxateur.
- Indien het Taxatieobject ligt in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland of Limburg is de afstand maximaal 30 kilometer hemelsbreed tussen taxatieobject en kantoor van Register-taxateur (Registertaxateur mag in naastgelegen provincie gevestigd zijn).

Enkele overige aspecten

Minimaal hypotheekbedrag

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

Minimaal leningdeel

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

Maximale looptijd van leningdeel en vermogensopbouw/aflossing

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

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

Overlijdensrisico-verzekering (orv)

Geadviseerd wordt een overlijdensrisicoverzekering te sluiten. De hoogte hiervan is geheel afhankelijk van de persoonlijke situatie: hoeveel bedraagt het partnerpensioen bij overlijden, welke bestaande overlijdensrisicoverzekering zijn er, welke overlijdensrisicoverzekeringdekking 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, enzovoort.

Aanvraag voor tweede hypotheek, eerdere hypotheek buiten ING

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

- Het maximale bedrag van de tweede of de volgende hypotheek is gebaseerd op de normale verstrekkingpercentages van het onderpand, onder aftrek van een verhoogd inschrijvingsbedrag van de eerdere hypotheek. Het inschrijvingsbedrag van de eerdere hypotheek wordt verhoogd met 20%.
- Voor het bepalen van het percentage aflossingsvrij wordt iedere eerdere hypotheek als volledig aflossingsvrij beschouwd.
- Voor het berekenen van de totale hypotheeklasten worden de lasten van de eerdere hypotheek annuïtair bepaald (30-jarige maandannuïteit) op basis van het inschrijvingsbedrag en de werkelijke rente van de eerdere hypotheek of de CHF-toetsrente indien die hoger is. De lasten van de hypotheek bij de ING worden ook annuïtair bepaald, tenzij voldaan is aan de NAT-criteria, in dat geval is NAT toegestaan over de hypotheek bij de ING.

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

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

- Voor het bepalen van het percentage aflossingsvrij worden de aflossingsvrije leningen en Krediet-hypotheek (bestaand en nieuw) bij elkaar opgeteld.
- Voor het berekenen van de totale hypotheeklasten worden de lasten van alle leningen (bestaand en nieuw) annuïtair bepaald (30-jarige maandannuïteit) op basis van de restant hoofdsommen of kredietlimiet. De toetsrente wordt bepaald aan de hand van de restant rentevaste periode. Indien is voldaan aan de NAT-criteria is de NAT toegestaan.

Aflossingsvrije Hypotheek

Een Aflossingsvrije Hypotheek is mogelijk tot 100% van de executiewaarde. Wordt deze hypotheekvorm in combinatie met een andere hypotheekvorm aangeboden en is het totale hypotheekbedrag meer dan 100% van de executiewaarde, dan is een aflossingsvrij hypotheekdeel (inclusief een deel Krediet-hypotheek) toegestaan tot maximaal 100% van de executiewaarde. Het deel boven de 100% van de executiewaarde moet dan worden afgelost of opgebouwd.

Overbruggings-hypotheek

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:
De actuele executiewaarde minus de restant hoofdsom.
De executiewaarde kan bepaald worden op basis van:
 1. WOZ-waarde (conform de actuele WOZ-regel, zie eerder), óf;
 2. actueel Taxatierapport.

Bouwdepot

Bij nieuw- of verbouw wordt het hypotheekbedrag geheel of gedeeltelijk in een bouwdepot gehouden. Het bouwdepot is minimaal € 15.000 (bij NHG minimaal € 2.500). Bij bedragen kleiner dan € 15.000 wordt er geen bouwdepot gemaakt, maar direct bij verstrekking uitbetaald. Looptijd is twee jaar, met daarna alleen een verlengingsmogelijkheid van maximaal een jaar als er sprake is van aantoonbaar nog niet afgeronde nieuwbouw. Bij verbouw wordt minimaal het verbouwbedrag in bouwdepot gehouden dat nodig is om de waarde stijging te realiseren om in een lagere risicoklasse (75%, 75%-100%, 100%-125%) te komen. Dit bedrag dient te blijken uit het taxatierapport. Als zonder waarde stijging de lening ook verstrekt zou worden binnen dezelfde risicoklasse wordt er geen (vrijwillig) bouwdepot verstrekt. De cliënt dient eerst de eigen middelen (of overbrugging) voor de financiering aan te wenden. Daarna zal het bouwdepot worden

aangesproken. Opname uit het bouwdepot geschiedt na overlegging van de nota's. Soms kan een inspectie van het onderpand nodig zijn; de kosten daarvan komen voor rekening van de cliënt. Bij een bouwdepot is alleen over de opgenomen bedragen rente verschuldigd. Er vindt daarbij een saldering plaats van de verschuldigde rente over de opgenomen bedragen uit het bouwdepot en de te vergoeden rente over het resterende depotbedrag. Nadat het restant bouwdepot < € 2.500 is bij niet-NHG posten, wordt deze standaard uitgekeerd aan relatie en het depot beëindigd. Na oplevering van (ver)bouw of uiterlijk na 2 jaar (of max. 3 jaar bij verlenging bij nieuwbouw) wordt het bouwdepot beëindigd en het restant depot afgelost op de lening.

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.

Bankgarantie

Een bankgarantie wordt gesteld op het moment dat:

- Identificatie heeft plaats gevonden.
- De correct ondertekende contragarantie is ontvangen.
- De door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen (inclusief erfpachtovereenkomst indien van toepassing).
- De door de klant ondertekende hypotheekofferte is ontvangen.
- Een ING-bankrekening op naam van de klant aanwezig is.

Erfpacht

Erfpacht uitgegeven door overheid, semi-overheid is toegestaan (landelijke overheid, provincie, gemeente, waterschap, Staatsbosbeheer). Particuliere erfpacht is bij Koopgarant toegestaan (eeuwigdurend afgekochte erfpacht uitgegeven door Koopgarant-licentiehouders). Een financieringsaanvraag voor een onderpand met particuliere erfpacht dat reeds door ING is gefinancierd

kan worden voorgelegd, mits de erfpachtvoorwaarden ongewijzigd zijn. Bij twijfel of de voorwaarden (substantieel) zijn gewijzigd kan de aanvraag ook worden voorgelegd. In andere gevallen is particuliere erfpacht niet toegestaan.

De looptijd van de hypothecaire lening is maximaal gelijk aan de resterende geldigheidsduur van het erfpachtcontract. De erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Indien heruitgifte van het erfpachtrecht al vaststaat, kan verstrekking met langere looptijden plaatsvinden, mits een onherroepelijke volmacht tot vestiging van het nieuwe hypotheekrecht in de hypotheekakte wordt opgenomen.

Bijlage 1

NAT-criteria en Motiveringsredenen

Indien een aanvraag niet voldoet aan de annuitaire toets, is mogelijk een Niet-Annuitaire-Toets (NAT) toegestaan. Om in aanmerking te komen voor de NAT dient een aanvraag aan bepaalde criteria te voldoen, hiervoor zijn negatieve en positieve criteria.

Negatieve Criteria

Voldoet een aanvraag aan een of meer van de negatieve criteria dan komt deze alleen in aanmerking voor de annuitaire toets en niet voor de NAT:

1. NHC
2. Aanvragen waarbij < 60% van de verstrekking op basis van een ao voor onbepaalde tijd of inkomen dat daaraan gelijk is gesteld (= AOW, VUT, inkomsten uit vermogen, huurinkomsten, zelfstandigen/DGA, pensioenuitkering of lijfrente (mits looptijd minimaal 15 jaar euro-gegarandeerd én aankoop volledig wordt/is gedaan uit eigen middelen))
3. Inkomen bestaat (gedeeltelijk) uit sociale uitkering
4. Buitenlands inkomen

Positieve Criteria

Voldoet een aanvraag aan een of meer van de positieve criteria dan komt deze naast de annuïtaire toets mogelijk ook in aanmerking voor de NAT:

1. Aantoonbare betaalcapaciteit op basis van historische woonlasten

- a) Huidige bruto hypotheeklasten zijn gelijk of hoger dan de nieuwe bruto annuïtaire hypotheeklasten, mits de huidige lasten al minimaal twee jaar zonder problemen zijn voldaan (bewijs: Nota-overzicht/ bankafschrift max. 3 maanden oud, waarop duidelijk de hypotheeklasten worden vermeld).
- b) Huidige huur is gelijk of hoger dan 75% van de nieuwe bruto annuïtaire hypotheeklasten, mits de huidige lasten al minimaal twee jaar zonder problemen zijn voldaan (bewijs: Nota-overzicht/ bankafschrift max. 3 maanden oud waarop duidelijk de huurlasten worden vermeld, kopie huurovereenkomst en verklaring van klant dat hij geen huurachterstand heeft).

Voorwaarden voor 1a en 1b:

- volledige verstrekking heeft RVP van minimaal 10 jaar, én;
- in BKR maximaal € 5.000 aan olopende of nieuwe limieten in de afgelopen 2 jaar.

2. Aantoonbare inkomensstijging

Inkomen stijgt aantoonbaar binnen 5 jaar dusdanig, zodat binnen die termijn voldaan wordt aan de Annuïtaire Toets (bewijs: Getekende verklaring van de werkgever of CAO).

Let op!

De NAT-lasten mogen het maximum **niet** overschrijden!

3.Aantoonbaar vrij vermogen

- a) Vrij liquide vermogen gelijk aan of groter dan het verschil tussen de gevraagde hypotheek op basis van NAT en de maximale hypotheek op basis van AT. Lening zou dusdanig verlaagd kunnen worden zodat de restant lening op AT verstrekbaar is.
- b) Vrij liquide vermogen van minimaal 10% van de gevraagde lening én volledige verstrekking heeft RVP van minimaal 10 jaar.

(Bewijs voor 3a en 3b: bankafschrift van max. 3 maanden oud én bankafschrift van 10 tot 14 maanden oud.)

Voorwaarden voor 3a en 3b:

Vermogen moet binnen 12 maanden liquide en vrij beschikbaar zijn, dus: spaarrekening, spaardeposito, obligaties of aandelen.

4.Geheel uit eigen middelen inbreng van Premiedepot, lopende premievrije polis of een Eerste Inleg bij aanvang

Geheel uit eigen middelen inbreng van Premiedepot, lopende premievrije polis of een Eerste Inleg bij aanvang, waarbij de inbreng gelijk of groter is dan het verschil tussen de gevraagde hypotheek op basis van NAT en de maximale hypotheek op basis van AT. De lening zou dusdanig verlaagd kunnen worden zodat de restant lening op AT verstrekbaar is (bewijs: dekkingsbevestiging of hypotheekofferte met vermelding van eerste inleg).

5.Ouders hoofdelijk schuldenaar

Jonge aanvragers hebben soms onvoldoende inkomen voor de gewenste financiering. Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden kan een aanvraag worden voorgelegd: a) Ouders worden opgenomen als hoofdelijk schuldenaar. b) Het inkomen van de

aanvrager is voldoende voor minimaal 85% van de annuïtaire jaarlast.c) Aanvrager is jonger dan 31 jaar.d) Aanvrager heeft MBO-diploma of hoger {bewijs: diploma}.e) Ouders worden volledig getoetst (als ware zij de aanvrager) om vast te stellen dat zij in staat zijn om naast hun eigen woonlasten, als extra Box 3 lasten het deel te kunnen voldoen dat niet op basis van het inkomen van de aanvrager opgebracht kan worden (zie 5.b), maximaal 15% van de annuïtaire jaarlast {bewijs: volledige toetsing}.Let op: hier vind dus geen Niet-Annuaire-Toets plaats, maar een samenstelling van twee Annuaire toetsen (van aanvrager en van ouders).

6. Overig

Individuele kwantitatieve onderbouwing op basis waarvan kan worden aangetoond dat de aanvraag op verantwoorde wijze in aanmerking komt voor de NAT.

NAT-eisen

Een aanvraag moet in ieder geval voldoen aan alle andere regels conform het actuele Hypotheken Acceptatiebeleid. Een aanvraag die geen negatieve en wel een of meer positieve criteria heeft kan in aanmerking komen voor de NAT. Ontbreken van negatieve criteria, voldoen aan positieve criteria en aan de NAT wil nog niet zeggen dat er zondermeer geaccepteerd zal worden.

De maximaal toegestane woonlast wordt berekend conform het Hypotheken Acceptatiebeleid.

NAT-toetslasten

Binnen de NAT wordt per leningdeel de juiste toetsrente gebruikt, de NAT-toetslasten bestaan uit toetsrentelasten, de periodieke aflossingen, de periodieke premies van de overeengekomen kapitaalverzekeringen en/of de overeengekomen periodieke inleg.

Bijlage 2

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 hieronder expliciet is aangegeven dat er wordt afgeweken van de ING-hoofdregel en wat dan die afwijking is.

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

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

De afwijking in dat geval is dat er niet voldaan hoeft te zijn aan enige Motiveringsreden, om toch in aanmerking te komen voor de NAT.

Acceptatiebeleid Watervillahypotheek

Inleiding

In dit document is opgenomen op welke onderdelen bij de Watervillahypotheek wordt afgeweken van het Standaard Hypotheken Acceptatiebeleid. Een Watervillahypotheek is bestemd voor de financiering van een woonark, woonschip of drijvende woning aan particulieren.

Financiering

Watervillahypotheek	Nieuwbouw en bestaande bouw
Maximale verstrekking	125% TGV ¹ (inclusief ligplaats)
Maximale looptijd	30 jaar betonnen casco 25 jaar stalen casco (geen zelfbouw) niet-betonnen casco Minimale leenbedrag is € 25.000
Mogelijke leningvormen	Alle, uitgezonderd Fondsenmix en Beleggershypotheek extra lenen niet toegestaan
Variabele rente	Toegestaan, conform onderliggend product
Aflossingsvrij leningdeel	Maximaal 100% TGV Bij staal maximaal 50% TGV

¹ Taxatiewaarde Gedwongen Verkoop binnen zes maanden.

Onderpand

Eerste hypothecaire inschrijving op een woonark, woonschip of drijvende woning dat:

- Goed verhandelbaar (courant) is.
- In goede staat van onderhoud verkeert.
- Volledig geschikt voor permanente eigen bewoning is.

Officiële vaste ligplaatsvergunning

De woonark/watervilla moet een legale ligplaatsvergunning hebben, afgegeven door een overheidsinstantie zoals gemeente, provincie of waterschap. Deze vergunning moet overdraagbaar, voor permanente bewoning en voor onbepaalde tijd geldig te zijn. Tevens moet er sprake zijn van een huurovereenkomst van de betreffende ligplaats, die eveneens is aangegaan met een overheidsinstantie, zoals hiervoor vermeld. Indien er sprake is van recreatieve bestemming dient de aanvraag met alle bescheiden, die op deze ligplaats/vergunning/woonark betrekking hebben vooraf aan de Hypotheekdesk Leeuwarden ter beoordeling te worden voorgelegd. In alle gevallen is hierbij sprake van Box 3.

Hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving geschiedt met de Modelakte ING Hypotheken, hetgeen altijd een bankhypothek is. Hypothecaire inschrijving is alleen mogelijk indien het woonschip een registergoed is en dus is ingeschreven in het scheepsregister van het Kadaster en is/wordt voorzien van het merk van teboekstelling; het Brandmerk. Meestal heeft scheepsmeting plaatsgevonden en zijn alle gegevens vastgelegd in de 'Meetbrief'. Zie eventueel brochure 'Kadaster, Het Kadaster registreert óók schepen'.

Bouwkosten

Bouwkosten (nieuwbouw of afbouw) worden uitsluitend gefinancierd, indien verricht door een professioneel en deskundig bedrijf. Bovendien moet de watervilla bij aflevering door de bouwer aan de koper wind- en waterdicht zijn. Dit moet blijken uit het taxatierapport. Bij de financiering van verbouwing is altijd sprake van een bouwdepot; ook hierbij geldt dat de verbouw moet worden verricht door een professioneel en deskundig bedrijf.

Taxatie

Taxatie dient plaats te vinden door een Banktaxateur Woonschepen met gebruik van een ING Taxatieverslag. Een taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden. Afwijkingen (>10%) tussen koopsom en getaxeerde vrije verkoopwaarde dienen gemotiveerd te worden.

Vervangingsvergunning

Indien er sprake is van vervanging van de woonark/watervilla met behoud van de bestaande ligplaats, dan moet er een vervangingsvergunning afgegeven zijn. De vervangingsvergunning dient te voldoen aan de eisen conform de ligplaatsvergunning.

Hellingrapport bij een stalen casco

Bij financiering van een woonark/watervilla met een stalen casco is een hellingrapport vereist, dat niet ouder is dan 5 jaar. De eventuele onvolkomenheden dienen te worden gerepareerd (aan te tonen door middel van de nota's van de werf).

WA casco verzekering

De woonark/watervilla moet verzekerd zijn op WA/Casco-condities. Hierbij geldt, dat de woonark/watervilla voldoende verzekerd moet zijn en ook de gevolgen van 'eigen gebrek' meeverzekerd moeten zijn. Bij een woonark/watervilla in aanbouw dient de woonark/watervilla gedurende de bouwperiode door de bouwer verzekerd te zijn. Na oplevering dient de eigenaar zelf voor de WA/Casco-verzekering zorg te dragen.

NHG

Hypotheek op basis van NHG is niet mogelijk.

Acceptatiebeleid Buitenlandhypotheek

Inleiding

Onder de naam ING Buitenland Hypotheek wordt een hypotheek aangeboden die wordt gevestigd op een onderpand in het buitenland. De Buitenland Hypotheek kan worden gevestigd op een onderpand in België, Duitsland en Frankrijk. Voor Frankrijk kan alleen een ING Buitenlandhypotheek worden afgesloten indien het een tweede woning betreft in Frankrijk.

In dit document worden afwijkingen van de verstrekking van particuliere woninghypotheken met een onderpand in Nederland behandeld. Dit betekent dat de regels voor verstrekking van particuliere woninghypotheken in Nederland van toepassing zijn, tenzij hierna van die regels is afgeweken.

België

Doelgroep

Voor de België Hypotheek zijn drie doelgroepen te onderscheiden:

- Groep 1 Nederlanders woonachtig in België, met een inkomen in Nederland én belastingplichtig in Nederland.
- Groep 2 Nederlanders woonachtig in België en belastingplichtig in België.
- Groep 3 Nederlanders woonachtig in Nederland, met een inkomen in Nederland en belastingplichtig in Nederland, die een tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik in België willen kopen.

Groep 1

Nederlanders woonachtig in België, met een inkomen in Nederland én belastingplichtig in Nederland.

Bij deze groep Nederlanders is er sprake van minimaal één inkomen in Nederland en is er voor dat inkomen geopteerd voor Nederlandse belastingplicht. De aanvragen van deze groep worden behandeld als een Box 1 Financiering.

Groep 2

Nederlanders woonachtig in België en belastingplichtig in België.

Omdat de rente in Nederland niet aftrekbaar is, moet de lening behandeld worden als een Box 3-lening.

Groep 3

Nederlanders woonachtig in Nederland, met een inkomen in Nederland en belastingplichtig in Nederland, die een tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik in België willen kopen.

Omdat de rente in Nederland niet aftrekbaar is, moet de lening behandeld worden als een Box 3-lening. Het bezit van de tweede woning, de hypothecaire schuld en de eventuele vermogensopbouw, vallen binnen Box 3.

Volgens het belastingverdrag Nederland-België mag België onroerend goed gelegen in België ook belasten. Nederland kan in voorkomende gevallen vermindering verlenen ter voorkoming van dubbele belasting. De minimale verstrekking voor tweede woningen bedraagt € 75.000. Alleen tweede woningen voor uitsluitend eigen gebruik worden geaccepteerd. Eventuele huurinkomsten uit tweede woningen in het buitenland worden niet bij het inkomen opgeteld.

Pensioenen

“Pensioenen – met uitzondering van overheidspensioenen – worden op grond van het belastingverdrag Nederland-Belgie in België belast. Het toetsen op pensioeninkomen dient plaats te vinden 10 jaar voordat de pensioenleeftijd wordt bereikt. Overheidspensioenen worden in Nederland belast. Box 3 toetsing.

Looptijd

De looptijd is maximaal 29 jaar.

Notarissen

In principe dienen de volgende notarissen ingeschakeld te worden:

- Notariskantoor Deckers & De Graeve te Antwerpen.
- Notariskantoor Bartels te Riemst.
- Notariskantoor Topff Lopez te Neerpelt.
- Notariskantoor Boes en Joossens te Lanaken.
- Notariskantoor Colson te Maasmechelen.

Eigen keuze van een notaris is mogelijk, echter altijd in overleg en samenwerking met bovengenoemd notaris-kantoor.

Belgische wetgeving

Er mag geen reclame gemaakt worden voor dit product in België en niet samengewerkt worden met tussenpersonen die in België zijn gevestigd. Deze maatregel is nodig om niet onder de Belgische wetgeving op het gebied van consumentenbescherming te vallen. Om die reden moeten ook de hypotheekofferte en onderhandse overeenkomst(en) van geldlening door relatie in Nederland worden ondertekend.

Taxatie buitenland

De verstrekking van de België Hypotheek wordt gebaseerd op de executiewaarde (bij nieuwbouw wordt de executiewaarde afgeleid), zoals opgenomen in het taxatierapport.

Deze waarde kan uitsluitend worden vastgesteld door taxateurs die voorkomen op de actuele schatterslijst (in beheer bij ING) en binnen de aangewezen provincie.

Voor het taxatierapport gelden de volgende minimumvereisten:

- Het origineel moet aan de ING worden verstrekt.
- Het rapport is niet ouder dan 6 maanden.
- Tenminste één afbeelding van het object.
- Het rapport bevat verder tenminste de vrije verkoopwaarde, executiewaarde en indien van toepassing executiewaarde na verbouw.

De regel ten aanzien van 'plaatselijke bekendheid taxateur', zoals opgenomen in het Standaard Acceptatiebeleid, is niet van toepassing.

Kapitaalverzekeringen

Voor doelgroep 1 en 2 geldt dat het meeverbinden van bestaande Nederlandse Levensverzekeringen is toegestaan. De klant dient zich vooraf voldoende te informeren door een ter zake kundige fiscalist over de fiscale consequenties op de polis bij emigratie.

Bovendien is een schriftelijke bevestiging nodig van de verzekeringsmaatschappij dat de polis dekking biedt in België.

Voor Kapitaalverzekeringen geldt dat er bij verhuizing naar België 1,1% assurantietaks zal worden geheven over de polis. Deze tax dient door de verzekeringsmaatschappij te worden afgedragen. Indien de verzekeraar deze verplichting niet nakomt, kan de verzekeringnemer eventueel aansprakelijk worden gesteld voor deze afdracht.

Voor Groep 3 kunnen ook Nederlandse kapitaalverzekeringen worden meeverbonden. De kapitaalverzekering is in dat geval belast in Box 3.

Overzicht hypotheekvormen

Groep 1 en Groep 2

- Aflossingsvrije hypotheek;
- Annuïteitenhypotheek;
- Beleggershypotheek
- Fondsenmixhypotheek
- Krediethypotheek;
- Levenhypotheek
(zie kopje "kapitaal-
verzekering")
- Lineaire hypotheek.

Groep 3

- Aflossingsvrije hypotheek;
 - Annuïteitenhypotheek;
 - Beleggershypotheek
 - Fondsenmixhypotheek
 - Krediethypotheek
 - Levenhypotheek
(zie kopje "Kapitaal-
verzekering");
 - Lineaire hypotheek;
 - Maatwerkhypotheek.
-

Een hogere inschrijving is mogelijk. De bijkomende kosten zijn wel hoger dan in Nederland gebruikelijk is. Tweede inschrijvingen zijn alleen toegestaan als de eerste hypotheek bij de ING loopt.

Duitsland

Doelgroep

Voor de Duitsland Hypotheek zijn drie doelgroepen te onderscheiden:

- Groep 1 Nederlanders die in Duitsland (gaan) wonen en belastingplichtig zijn in Nederland.
- Groep 2 Nederlanders die in Duitsland (gaan) wonen en belastingplichtig zijn in Duitsland.
- Groep 3 Nederlanders woonachtig in Nederland, met een inkomen in Nederland en belastingplichtig in Nederland, die een tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik in Duitsland willen kopen.

De minimale verstrekking voor tweede woningen bedraagt € 75.000. Alleen tweede woningen voor uitsluitend eigen gebruik worden geaccepteerd. Eventuele huurinkomsten uit tweede buitenlandse woningen worden niet bij het inkomen opgeteld.

Groep 1

Nederlanders die in Duitsland (gaan) wonen en belastingplichtig zijn in Nederland. Deze doelgroep heeft een inkomen in Nederland en opteert voor Nederlandse belastingplicht. Zodoende is de rente van leningen ten behoeve van de eerste eigen woning (hoofdverblijf) voor permanente bewoning in Duitsland in Nederland fiscaal aftrekbaar conform de Nederlandse regelgeving Box 1 financiering.

Groep 2

Nederlanders die in Duitsland (gaan) wonen en belastingplichtig zijn in Duitsland. Omdat de rente in Nederland niet aftrekbaar is, moet de lening behandeld worden als een Box 3-lening.

Groep 3

Nederlanders woonachtig in Nederland, met een inkomen in Nederland en belastingplichtig in Nederland, die een tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik in Duitsland willen kopen.

Het bezit van de tweede woning, de hypothecaire schuld en de eventuele vermogensopbouw, vallen binnen Box 3. Volgens het belastingverdrag Nederland-Duitsland mag Duitsland onroerend goed gelegen in Duitsland ook belasten. Nederland kan in voorkomende gevallen vermindering verlenen ter voorkoming van dubbele belasting.

Hogere en tweede hypotheekinschrijving

Een hogere hypotheekinschrijving (hypotheekreserve) is toegestaan. Tweede inschrijvingen zijn alleen toegestaan als de eerste hypotheek bij de ING loopt.

Looptijd

De looptijd is maximaal 30 jaar.

Notarissen

De notariskeuze in Duitsland is vrij. Er zijn geen voorkeursnotarissen aangewezen.

Taxatie buitenland

De verstrekking van de Duitsland Hypotheek wordt gebaseerd op maximaal 85% van de Verkehrswert, of – indien lager – van de Sachwert of de Gesamtwert (zoals opgenomen in het taxatierapport).

Deze waarden kunnen uitsluitend worden vastgesteld door de volgende taxateurs:

- Duitse Dipl.-Ing. Architekten die zijn aangesloten bij de Architektenkammer (aknds.de) of bij de Ingenieurkammer (www.ingenieurkammer.de)

Voor het taxatierapport gelden de volgende minimumvereisten:

- Het origineel moet aan de ING worden verstrekt.
- Het rapport is niet ouder dan 6 maanden.
- Tenminste één afbeelding van het object.
- Het rapport bevat verder tenminste twee van de volgende drie waarden: Gesamtwert, Verkehrwert en Sachwert.

De regel ten aanzien van 'plaatselijke bekendheid taxateur', zoals opgenomen in het Standaard Hypotheken Acceptatiebeleid, is niet van toepassing.

Opstalverzekering

Een relatie dient een uitgebreide opstalverzekering (inclusief dekking voor wettelijke aansprakelijkheid) in Duitsland af te sluiten. Deze verzekering kan vaak worden overgenomen van de huidige eigenaar.

Duitse wetgeving

Er mag geen reclame gemaakt worden voor dit product in Duitsland en niet samengewerkt worden met tussenpersonen die in Duitsland zijn gevestigd. Deze maatregel is nodig om niet onder de Duitse wetgeving op het gebied van consumentenbescherming te vallen. Om die reden moeten ook de hypotheekofferte en onderhandse overeenkomst(en) van geldlening door relatie in Nederland worden ondertekend.

Kapitaalverzekeringen

Nederlandse kapitaalverzekeringen zijn toegestaan mits de verzekeringsmaatschappij schriftelijk bevestigt dat de verzekering dekking biedt in Duitsland. Echter, het meeverbinden van een kapitaalverzekering is niet aan te bevelen (aangroei wordt in Duitsland progressief belast). De klant dient zich vooraf voldoende te informeren door

een terzake kundig fiscalist over de fiscale consequenties op de polis bij emigratie.

Productvormen

Groep 1 en Groep 2

- Aflossingsvrije hypotheek;
- Annuiteitenhypotheek;
- Beleggershypotheek
- Fondsenmixhypotheek
- Krediethypotheek;
- Levenhypotheek met Nederlandse kapitaalverzekering die dekking biedt in Duitsland (zie hierboven)
- Lineaire hypotheek.

Groep 3

- Aflossingsvrije hypotheek;
 - Annuiteitenhypotheek;
 - Beleggershypotheek
 - Fondsenmixhypotheek
 - Krediethypotheek
 - Levenhypotheek met Nederlandse kapitaalverzekering;
 - Lineaire hypotheek;
 - Maatwerkhypotheek.
-

Frankrijk

Doelgroep

De Frankrijk Hypotheek kan worden afgesloten door Nederlanders woonachtig in Nederland, met een inkomen in Nederland en belastingplichtig in Nederland, die een tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik in Frankrijk willen kopen. Omdat de rente in Nederland niet aftrekbaar is, moet de lening behandeld worden als een Box 3-lening. Het bezit van de tweede woning, de hypothecaire schuld en de eventuele vermogensopbouw, vallen binnen Box 3.

Pensioenen

Pensioenen – met uitzondering van overheidspensioenen – worden op grond van het belastingverdrag Nederland-Frankrijk in Frankrijk belast. Indien daar sprake van is dient een Box 3 toetsing plaats te vinden. Overheidspensioenen worden in Nederland belast. Het toetsen op pensioeninkomen dient plaats te vinden 10 jaar voordat de pensioenleeftijd (doorgaans 55 jaar) wordt bereikt.

Verstrekkingspercentage

Het verstrekkingspercentage voor tweede woningen hoofdzakelijk bestemd voor eigen gebruik is maximaal 100 % van de afgeleide executiewaarde. De afgeleide executiewaarde is 80% van de laagste in het taxatierapport vermelde waarde (Valeur), mits het pand in het betreffende taxatierapport als courant wordt bestempeld.

Looptijd

De looptijd is maximaal 30 jaar.

Notaris

Bij de Frankrijk Hypotheek is zowel in Nederland als in Frankrijk een notaris betrokken. In Nederland dient een speciaal door de ING aangestelde notaris te worden ingeschakeld.

Taxatie buitenland

De verstrekking van de Frankrijk Hypotheek wordt gebaseerd op de laagste taxatiewaarde (valeur), zoals opgenomen in het taxatierapport.

Taxatie wordt via het Nederlandse notariaat aangevraagd bij Serexim. Specialistische taxaties en taxaties voor bedragen boven Euro 2.000.000,- door Credit Foncier (op aangeven van Serexim).

Voor het taxatierapport gelden de volgende minimumvereisten:

- Aanlevering door Serexim via Internet, het origineel wordt achteraf aan de ING verstrekt.
- Het rapport is niet ouder dan 6 maanden.
- Tenminste één afbeelding van het object.
- Het rapport bevat verder tenminste de taxatiewaarde (valeur) in model taxatierapport Serexim of Credit Foncier.

De regel ten aanzien van 'plaatselijke bekendheid taxateur', zoals opgenomen in het Standaard Hypotheken Acceptatiebeleid, is niet van toepassing.

Productvormen

De volgende productvormen zijn toegestaan:

- Aflossingsvrije hypotheek;
- Annuïteitenhypotheek;
- Beleggershypotheek
- Fondsenmixhypotheek
- Levenhypotheek met Nederlandse kapitaalverzekering;
- Lineaire hypotheek;
- Maatwerkhypotheek.

Hypotheekreserve

Hypotheekreserve is niet toegestaan.

Tweede inschrijvingen

Tweede inschrijvingen zijn alleen toegestaan als de eerste hypotheek bij ING NL loopt

Bijlage 3

Woonquotes 2011 tot 65 jaar

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
0	20,3%	20,8%	21,3%	21,8%	22,3%
19.000	21,8%	22,3%	22,8%	23,3%	23,8%
19.500	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%
20.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
20.500	25,0%	25,6%	26,2%	26,8%	27,4%
21.000	25,6%	26,2%	26,8%	27,4%	28,0%
21.500	26,4%	27,1%	27,8%	28,5%	29,2%
22.000	27,1%	27,8%	28,5%	29,2%	29,9%
22.500	27,8%	28,5%	29,2%	29,9%	30,6%
23.000	28,4%	29,2%	30,0%	30,8%	31,6%
23.500	29,0%	29,8%	30,6%	31,4%	32,2%
24.000	29,4%	30,3%	31,2%	32,1%	33,0%
38.500	29,5%	30,4%	31,3%	32,2%	33,1%
39.500	29,6%	30,5%	31,4%	32,3%	33,2%
40.000	29,7%	30,6%	31,5%	32,4%	33,3%
41.000	29,8%	30,7%	31,6%	32,5%	33,4%
41.500	29,9%	30,8%	31,7%	32,6%	33,5%
42.500	30,0%	30,9%	31,8%	32,7%	33,6%
43.000	30,1%	31,0%	31,9%	32,8%	33,7%
43.500	30,2%	31,1%	32,0%	32,9%	33,8%
44.000	30,3%	31,2%	32,1%	33,0%	33,9%
44.500	30,5%	31,4%	32,3%	33,2%	34,1%
45.000	30,6%	31,5%	32,4%	33,3%	34,2%
45.500	30,7%	31,6%	32,5%	33,4%	34,3%
46.000	30,8%	31,7%	32,6%	33,5%	34,4%
46.500	30,9%	31,8%	32,7%	33,6%	34,5%
47.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
47.500	31,1%	32,1%	33,1%	34,1%	35,1%
48.000	31,2%	32,2%	33,2%	34,2%	35,2%
48.500	31,3%	32,3%	33,3%	34,3%	35,3%
49.000	31,4%	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%
49.500	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
50.000	31,6%	32,6%	33,6%	34,6%	35,6%

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
50.500	31,7%	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%
51.000	31,8%	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%
51.500	31,9%	32,9%	33,9%	34,9%	35,9%
52.000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
53.000	32,1%	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%
53.500	32,2%	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%
54.000	32,3%	33,3%	34,3%	35,3%	36,3%
54.500	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%	36,4%
55.000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
55.500	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%	36,7%
56.000	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%	36,8%
56.500	32,9%	33,9%	34,9%	35,9%	36,9%
57.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
57.500	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%	37,1%
58.000	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%	37,2%
60.000	33,7%	34,8%	35,9%	37,0%	38,1%
62.000	34,1%	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%
64.000	34,5%	35,6%	36,7%	37,8%	38,9%
66.000	34,8%	35,9%	37,0%	38,1%	39,2%
68.000	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%
70.000	35,7%	36,8%	38,0%	39,1%	40,2%
72.000	36,1%	37,2%	38,3%	39,4%	40,5%
74.000	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%	40,7%
76.000	36,4%	37,5%	38,6%	39,7%	40,8%
78.000	36,6%	37,8%	39,0%	40,2%	41,4%
80.000	36,7%	37,9%	39,1%	40,3%	41,5%
82.000	36,8%	38,1%	39,4%	40,7%	42,0%
86.000	36,9%	38,2%	39,5%	40,8%	42,1%
90.000	37,0%	38,3%	39,6%	40,9%	42,2%

Bijlage 4

Woonquotes 2010 vanaf 65 jaar

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
0	19,5%	19,7%	19,9%	20,1%	20,3%
19.500	21,0%	21,2%	21,4%	21,6%	21,8%
20.000	22,5%	22,7%	22,9%	23,1%	23,3%
20.500	23,9%	24,1%	24,3%	24,5%	24,7%
21.000	25,2%	25,4%	25,6%	25,8%	26,0%
21.500	26,1%	26,3%	26,5%	26,7%	26,9%
22.000	26,6%	26,8%	27,0%	27,2%	27,4%
22.500	27,1%	27,3%	27,5%	27,7%	27,9%
23.000	27,6%	27,8%	28,0%	28,2%	28,4%
23.500	28,1%	28,3%	28,5%	28,7%	28,9%
24.000	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%	29,7%
24.500	28,9%	29,2%	29,5%	29,8%	30,1%
25.000	29,0%	29,3%	29,6%	29,9%	30,2%
25.500	29,2%	29,6%	30,0%	30,4%	30,8%
26.000	29,3%	29,7%	30,1%	30,5%	30,9%
26.500	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
27.000	29,6%	30,1%	30,6%	31,1%	31,6%
27.500	29,7%	30,2%	30,7%	31,2%	31,7%
28.000	29,9%	30,4%	30,9%	31,4%	31,9%
28.500	30,1%	30,6%	31,1%	31,6%	32,1%
29.000	30,3%	30,8%	31,3%	31,8%	32,3%
29.500	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
30.000	30,7%	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%
30.500	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
31.000	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%
31.500	31,4%	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%
32.000	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%	33,7%
32.500	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%	33,9%
33.000	32,1%	32,6%	33,1%	33,6%	34,1%
33.500	32,3%	32,8%	33,3%	33,8%	34,3%
34.000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
34.500	32,7%	33,2%	33,7%	34,2%	34,7%
35.000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
35.500	33,3%	33,8%	34,3%	34,8%	35,3%
36.000	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%
36.500	33,7%	34,3%	34,9%	35,5%	36,1%
37.000	33,9%	34,5%	35,1%	35,7%	36,3%
37.500	34,1%	34,7%	35,3%	35,9%	36,5%
38.000	34,2%	34,9%	35,6%	36,3%	37,0%
38.500	34,4%	35,1%	35,8%	36,5%	37,2%
39.000	34,6%	35,3%	36,0%	36,7%	37,4%
39.500	34,8%	35,5%	36,2%	36,9%	37,6%
40.000	34,9%	35,6%	36,3%	37,0%	37,7%
40.500	35,1%	35,8%	36,5%	37,2%	37,9%
41.000	35,2%	35,9%	36,6%	37,3%	38,0%
41.500	35,4%	36,1%	36,8%	37,5%	38,2%
42.000	35,5%	36,2%	36,9%	37,6%	38,3%
42.500	35,7%	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%
43.000	36,0%	36,7%	37,4%	38,1%	38,8%
44.000	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%	39,2%
44.500	37,1%	37,9%	38,7%	39,5%	40,3%
45.000	37,3%	38,1%	38,9%	39,7%	40,5%
45.500	37,5%	38,3%	39,1%	39,9%	40,7%
46.000	37,8%	38,6%	39,4%	40,2%	41,0%
46.500	38,0%	38,8%	39,6%	40,4%	41,2%
47.000	38,2%	39,0%	39,8%	40,6%	41,4%
47.500	38,4%	39,2%	40,0%	40,8%	41,6%
48.000	38,7%	39,5%	40,3%	41,1%	41,9%
48.500	38,9%	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%
49.000	39,1%	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%
49.500	39,3%	40,1%	40,9%	41,7%	42,5%
50.000	39,5%	40,3%	41,1%	41,9%	42,7%
50.500	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%
51.000	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%
51.500	40,0%	40,8%	41,6%	42,4%	43,2%
52.000	40,2%	41,0%	41,8%	42,6%	43,4%

Inkomen vanaf €	Toetsrente t/m 5,0%	5,001 t/m 5,5%	5,501 t/m 6,0%	6,001 t/m 6,5%	6,501% en hoger
52.500	40,4%	41,2%	42,0%	42,8%	43,6%
53.000	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%	43,7%
53.500	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%	43,9%
54.000	40,9%	41,7%	42,5%	43,3%	44,1%
54.500	41,0%	41,8%	42,6%	43,4%	44,2%
55.000	41,2%	42,0%	42,8%	43,6%	44,4%
55.500	41,3%	42,1%	42,9%	43,7%	44,5%
56.000	41,4%	42,2%	43,0%	43,8%	44,6%
56.500	41,6%	42,5%	43,4%	44,3%	45,2%
57.000	41,7%	42,6%	43,5%	44,4%	45,3%
57.500	41,9%	42,8%	43,7%	44,6%	45,5%
58.000	42,0%	42,9%	43,8%	44,7%	45,6%
60.000	42,4%	43,3%	44,2%	45,1%	46,0%
62.000	42,4%	43,4%	44,4%	45,4%	46,4%
64.000	42,4%	43,6%	44,8%	46,0%	47,2%
66.000	42,4%	43,7%	45,0%	46,3%	47,6%
68.000	42,4%	43,8%	45,2%	46,6%	48,0%
78.000	42,5%	43,9%	45,3%	46,7%	48,1%
84.000	42,6%	44,0%	45,4%	46,8%	48,2%
96.000	42,7%	44,1%	45,5%	46,9%	48,3%
98.000	42,8%	44,2%	45,6%	47,0%	48,4%
100.000	42,9%	44,3%	45,7%	47,1%	48,5%
102.000	43,0%	44,4%	45,8%	47,2%	48,6%
104.000	43,1%	44,6%	46,1%	47,6%	49,1%
106.000	43,2%	44,7%	46,2%	47,7%	49,2%
108.000	43,3%	44,8%	46,3%	47,8%	49,3%
110.000	43,4%	44,9%	46,4%	47,9%	49,4%