



PPW Beleid Hypotheken

April 2017

Versie 2017-2

Wijzigingen op versie 2017-1 (september 2016):

- Lay-out document aangepast aan Acceptatiebeleid
- Uitzondering huurinkomsten herschreven
- Stamrecht BV toegevoegd
- Uitzondering onderpanden herschreven
- Uitzondering lasten financiële verplichtingen toegevoegd

ING wil klanten helpen om hun woonwensen te realiseren. De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven staan hierbij centraal. ING toetst daarnaast op basis van de in het Hypotheken Acceptatiebeleid opgenomen criteria of er sprake is van een verantwoorde financiering. ING houdt zich daarbij aan de eisen die wet- en regelgeving aan ING stelt.

ING biedt meer mogelijkheden voor te financieren woningtypen, het meenemen van inkomensbronnen en het maximale hypotheekbedrag, als een aanvrager binnen de klantsegmentatie Personal Banking, Private Banking of Wealth Management valt of wanneer een aanvrager een substantiële financiële buffer heeft (vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 75.000). Definitie van deze klantgroep die verder in dit document wordt gebruikt is PPW-klant. De hypotheekaanvraag zal in dat geval individueel worden beoordeeld.

In dit document worden de mogelijkheden beschreven met de daarbij behorende voorwaarden en benodigde dossierstukken voor de hypotheekaanvraag. Dit document is een aanvulling op 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.

Inhoudsopgave

INLEIDING	2
INHOUDSOPGAVE	3
1 UITGANGSPUNTEN	4
1.1 VRIJ BESCHIKBAAR VERMOGEN	4
1.2 HYPOTHEEKBEDRAGEN > 1 MILJOEN EURO.....	4
2 INKOMENSBRONNEN	5
2.1 HUURINKOMSTEN	5
2.1.1 <i>Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als acceptatie-inkomen</i>	5
2.1.2 <i>Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als acceptatie-inkomen</i>	5
2.2 INKOMEN UIT VERMOGEN	6
2.3 LIJFRENTEN EN STAMRECHT BV.....	6
3 ONDERPANDEN	8
3.1 FINANCIERING BIJZONDERE ONDERPANDEN.....	8
3.2 WOONHUIS MET PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE	8
3.3 ONDERPAND MET DEELS ZAKELIJK KARAKTER / WOONWINKELPAND	8
3.4 DEELS VERHUURDE PANDEN	9
3.5 VERHUUR OUDER-KIND.....	9
3.6 TWEEDE WONING.....	10
3.7 RECREATIEWONING	10
4 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	11
4.1 LASTEN FINANCIËLE VERPLICHTINGEN.....	11
4.2 LENINGEN MET BESTEDINGSDOEL FINANCIERING EIGEN WONING.....	11
4.3 RC-DIRECTIE	11
4.4 FAMILIELENING (SCHULD AAN KINDEREN) ONTSTAAN DOOR SCHENKEN OP PAPIER (SCHULDIG VERBLIJVEN)..	11

1 Uitgangspunten

1.1 Vrij beschikbaar vermogen

Bij aanvraag moet er aantoonbaar vrij beschikbaar vermogen zijn van minimaal € 75.000,- Ook na passeren moet dit bedrag beschikbaar zijn.

Vermogen moet aantoonbaar zijn op aanvraagdatum **en** beschikbaar zijn na financiering.

Indien dit vermogen pas vrij komt **na** aflossing van de hypotheek (denk aan opgebouwde waarde of belegging) mag deze waarde meegenomen worden als vermogen. Dit controleert ING vooraf.

Is de klant reeds een ING klant in het Personal, Private Banking of Wealth Management segment dan wordt hiermee automatisch voldaan aan de vermogensgrens van > €75.000,-. De controle of de klant daadwerkelijk in het Perba, Priba of Wealth segment zit, zal door ING gedaan worden.

Aanvullende benodigde documenten indien geen bestaande ING PPW-klant:

Saldo spaarrekening(en):

- print via internetbankieren of rekeningafschrift
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar

Overig vermogen:

- print of rekeningafschrift
- datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar

1.2 Hypotheekbedragen > 1 miljoen Euro

Voor een PPW-klant is het mogelijk een hypotheekbedrag aan te vragen groter dan 1 miljoen euro.

VOORWAARDE(N):

- Wanneer sprake is van een nieuwbouwfinanciering is een nieuwbouwtaxatie verplicht. De marktwaarde wordt in dat geval bepaald op basis van deze nieuwbouwtaxatie.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport voor zowel bestaande als nieuwbouw (modelmatige taxatie niet toegestaan)

2 Inkomensbronnen

2.1 Huurinkomsten

Huurinkomsten van woningen die door aanvrager worden verhuurd, kunnen gebruikt worden ter compensatie van de financieringslasten van die verhuurde woningen en/of als acceptatie-inkomen voor de aangevraagde hypotheek.

2.1.1 Huurinkomsten van een woning die niet nodig zijn als acceptatie-inkomen

Huurinkomsten die niet nodig zijn als acceptatie-inkomen voor de te financieren woning mogen onder bepaalde voorwaarden worden meegenomen ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning. Deze huurinkomsten mogen dus geen onderdeel uitmaken van het acceptatie-inkomen, maar zijn alleen nodig om de financieringslasten van de verhuurde woning(en) te compenseren. Deze huurinkomsten maken dus geen deel uit van het acceptatie-inkomen.

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met maximaal 85% van de huurinkomsten. De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden hierop in mindering gebracht;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom¹.

Aanvullende benodigde documenten:

- Financieringsovereenkomsten
- Huurovereenkomsten

2.1.2 Huurinkomsten van een woning die wel nodig zijn als acceptatie-inkomen

Huurinkomsten die wel nodig zijn voor de te financieren woning mogen onder bepaalde voorwaarden worden meegenomen als acceptatie-inkomen. Deze huurinkomsten kunnen worden gebruikt ter compensatie van de financieringslasten van de verhuurde woning. Het overschot mag worden meegenomen als acceptatie-inkomen.

¹ Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

Voorwaarden:

- De verhuurde woning(en) zijn courante reguliere woningen voor permanente bewoning;
- ING rekent met maximaal 85% van de huurinkomsten. De financieringslasten van de verhuurde woning(en) worden hierop in mindering gebracht. Het overschot wordt gebruteerd en mag worden meegenomen in het acceptatie-inkomen;
- De gebruteerde, voor de hypotheekaanvraag benodigde, huurinkomsten mogen niet meer zijn dan 50% van het totale acceptatie-inkomen;
- Aanvrager heeft maximaal 3 verhuurde woningen in eigendom².

Aanvullende benodigde documenten:

- CVOG taxatierapport
- Financieringsovereenkomsten
- Huurovereenkomsten

2.2 Inkomen 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). Wanneer de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente lager is dan 3%, dan wordt gerekend met maximaal de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente.

Aanvullende benodigde documenten:

Saldo (spaar)rekening(en) (datum, naam, rekeningnummer en saldo goed leesbaar)

2.3 Lijfrente en stamrecht BV

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag als pensioeninkomen worden meegenomen indien het een polis of Bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

De behandeling van een lijfrenteproduct is niet in standaard acceptatiebeleid vast te leggen. Daarom wordt deze op individuele basis beoordeeld. Als indicatie van de behandeling geldt het volgende:

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

² Bij meer dan 3 verhuurde woningen wordt de aanvrager als ondernemer beoordeeld

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Kopie lijfrenteovereenkomst
- Meest recente jaaropgave

3 Onderpanden

3.1 Financiering bijzondere onderpanden

In het reguliere Acceptatiebeleid Hypotheken is vastgelegd dat ING woningen financiert die bedoeld zijn voor eigen bewoning. In tegenstelling tot het reguliere beleid is de financiering van onderstaande onderpanden - onder genoemde voorwaarden - wel mogelijk voor PPW-klanten.

Voor de hypotheekaanvragen op onderstaande onderpanden is (m.u.v. verhuur ouder-kind) een regulier taxatierapport verplicht. Het is niet mogelijk om een modelmatige taxatie te gebruiken.

3.2 Woonhuis met praktijk-/kantoorruimte

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

Voorwaarden:

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 75% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximaal verstrekingspercentage conform regulier acceptatiebeleid.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.3 Onderpand met deels zakelijk karakter / woonwinkelpand

Een onderpand met deels zakelijk karakter of een woonwinkelpand is geen normale woning, maar heeft het karakter van een bedrijfspand dat ook voor bewoning geschikt is (bijv. woonwinkelpand of werkplaats). Kortom een bedrijfspand waarin ook gewoond kan worden.

Voorwaarden:

- Het pand moet volgens het taxatierapport voor > 50% voor eigen woning worden gebruikt (vloeroppervlak);
- Maximaal verstrekingspercentage is 90%

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.4 Deels verhuurde panden

Een deels verhuurd onderpand is toegestaan wanneer het eigen woningdeel als hoofdverblijf door de aanvrager wordt/gaat worden bewoond. Woonhuizen met praktijk/kantoorruimte en onderpanden met deels zakelijk karakter mogen, conform deze regeling, ook deels verhuurd worden (het zakelijke gedeelte).

Voorwaarden:

- Maximale hypotheek op verhuurde deel: 90% van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Maximale hypotheek op eigen woning deel: verstrekingspercentage conform regulier acceptatiebeleid.

De berekende bedragen mogen worden opgeteld om de maximale hypotheek t.o.v. de onderpandwaarde te bepalen.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.5 Verhuur ouder-kind

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

Voorwaarden:

- Maximaal verstrekingspercentage is 75% o.b.v. de marktwaarde in niet-verhuurde staat;
- De woning moet op een courante en goede locatie gelegen zijn;
- Kamerverhuur is niet toegestaan;
- Looptijd is maximaal 25 jaar;
- Volledige annuïtaire of lineaire aflossing tijdens de looptijd is verplicht;
- Huurinkomsten mogen niet worden meegenomen bij het bepalen van het acceptatieinkomen;

3.6 Tweede woning

Een tweede woning is een reguliere woning die niet als hoofdverblijf dient en waarbij de klant geen hypotheekrenteaf trek heeft.

Voorwaarden:

- De woning gaat alleen door de aanvragers zelf bewoond en gebruikt worden;
- De woning is geen recreatiewoning;
- Financieringslasten worden behandeld als “niet fiscaal aftrekbare rente”.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport (modelmatige taxatie niet toegestaan)

3.7 Recreatiewoning

Een recreatiewoning is een woonhuis of appartement dat is bestemd voor niet-permanente bewoning.

Voorwaarden:

- Maximaal verstrekingspercentage is 75% (marktwaarde o.b.v. recreatiewoning);
- Alleen toegestaan bij traditionele bouw (baksteen of beton);
- Alleen toegestaan bij volledig registergoed met volwaardige fundering (geen stacaravan, chalet, etc.);
- Alleen toegestaan bij eigen grond of directe erfpacht conform Acceptatiebeleid (dus geen huur of ondererfpacht);
- Verplichte annuïtaire of lineaire aflossing gedurende de looptijd;
- Looptijd is maximaal 25 jaar;
- Huurinkomsten van de recreatiewoning mogen niet worden meegenomen bij het bepalen van het acceptatie-inkomen;
- Financieringslasten worden behandeld als “niet fiscaal aftrekbare rente”;
- In geval van structurele verhuur gelden alle genoemde voorwaarden, maar is het maximaal verstrekingspercentage 75% van de marktwaarde o.b.v. recreatiewoning in verhuurde staat.

Aanvullende benodigde documenten:

- Taxatierapport voor zowel bestaande als nieuwbouw (modelmatige taxatie niet toegestaan)
- Algemene (park)voorwaarden

4 Financiële verplichtingen

4.1 Lasten financiële verplichtingen

In het reguliere Acceptatiebeleid Hypotheken is vastgelegd hoe ING de lasten van financiële verplichtingen vast stelt. In tegenstelling tot het reguliere beleid wordt voor PPW-klienten voor onderstaande verplichtingen een uitzondering gemaakt.

4.2 Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning

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

Aanvullende benodigde documenten:

- Lening overeenkomst;
- Meest recente inkomstenbelasting aangifte.

4.3 RC-directie

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

4.4 Familielening (schuld aan kinderen) ontstaan door schenken op papier (schuldig verblijven)

Wanneer de aanvrager een krediet heeft dat is ontstaan door schenking en schuldig verblijven, dan worden de lasten meegenomen tegen de werkelijke rente met een minimum van 6% op jaarbasis.

Aanvullende benodigde documenten:

- Notariële schenkingsakte