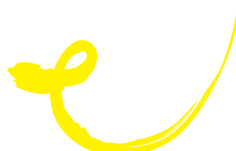


BELEID ZAKELIJK INKOMEN

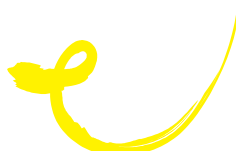
MERIUS HYPOTHEKEN



Merius



1.	Beleid zakelijk inkomen	4
2.	De hypotheekgids	5
3.	Proces.....	6
4.	De basis bij een zakelijk inkomen	8
5.	Hoe beoordeel ik het inkomen van een ondernemer?	10
6.	Hoe om te gaan met Ratio's?	13
7.	Pensioeninkomen opvragen.....	14



1. Beleid zakelijk inkomen

Om sneller tot uitsluitel te komen bij een zakelijk inkomen, heeft Merius Hypotheken besloten deze inkomens niet meer zelf te beoordelen. Om een aanvraag met een zakelijk inkomen te kunnen beoordelen heeft Merius Hypotheken een inkomensverklaring nodig van één van onze geaccepteerde inkomensbeoordelaars. Als deze inkomensbeoordelaars een inkomen afgeven, dan zal Merius Hypotheken onvoorwaardelijk met dit inkomen rekenen voor het beoordelen van de lening capaciteit. Het enige wat tijdens het beoordelen van de lening capaciteit nog impact kan hebben zijn opnames in verband met aankoop van de woning en mogelijk toekomstig pensioen inkomen.

Om als adviseur al een beeld te kunnen vormen hoe de inkomensbeoordelaars een inkomensverklaring opstellen, heeft Merius hypotheek een uitgebreid beleid opgesteld voor het beoordelen van een zakelijk inkomen.



2. De hypotheekgids

In de hypotheekgids hebben wij de onderstaande basisregels opgenomen. Als aanvulling op dit summiere beleid hebben wij ook deze gids opgesteld om mogelijk vragen te beantwoorden.

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

We nemen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf op de volgende manier mee om het toetsinkomen te bepalen:

- We verlangen jaarcijfers over de afgelopen 3 jaar. Het eerste jaar mag een gebroken kalenderjaar zijn.
- Er is in de afgelopen 3 jaar aaneengesloten inkomen genoten uit bedrijven met dezelfde werkzaamheden of aantoonbaar gelieerde werkzaamheden.
- We bepalen het inkomen op basis van 3 jaarrekeningen en aangiftes IB van de laatste 3 jaar. Het inkomen is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst uit het laatste kalenderjaar. Het “saldo fiscale winstberekening” uit de IB-aangifte is leidend voor NHG. In afwijking van NHG, worden alle negatieve correcties worden ook doorgevoerd. Positieve correcties kunnen alleen bij aanvragen bij NHG toegepast worden als deze niet leiden tot een hogere saldo fiscale winstberekening, dan op de IB aangifte.

Naast de nettowinst zijn de volgende (geconsolideerde) ratio's bepalend:

- De liquiditeitsratio is minstens 1,00.
- De solvabiliteitsratio is minstens 20%.
- Het eigen vermogen voor de laatste 2 jaargangen is positief. Alleen het oudste jaar mag een negatief eigen vermogen hebben. Een recenter negatief eigen vermogen is niet toegestaan.

In het geval van een IB ondernemer is het toegestaan om uit te gaan van de jaarcijfers opgenomen in de aangifte IB.

In het geval van een IB ondernemer mag het vermogen in de jaarrekeningen verrekend worden met het vermogen met het privé vermogen.

Vanaf 1 april moeten de cijfers van het voorgaande jaar definitief zijn.

DGA (loondienst)

Bezit een aanvrager meer dan 5% van aandelen in een bedrijf, dan beoordelen we het inkomen als 'Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zie hierna 6.3).



3. Proces

Hoe beoordeelt Merius Hypotheken het inkomen van een ondernemer?

Merius Hypotheken doet de beoordeling niet meer zelf. Wij maken gebruik van verschillende externe bureaus voor het vaststellen van een inkomen. Zij stellen een inkomensverklaring op waarmee wij de aanvraag kunnen beoordelen.

Wat is een inkomensverklaring?

Een inkomensverklaring wordt opgesteld door een extern bureau op basis van de regels die Merius Hypotheken opgesteld heeft. Merius Hypotheken gaat onvoorwaardelijk uit van het inkomen dat afgegeven is. De leningnemer hoeft dus niet meer te twijfelen over het inkomen. Op deze manier kunnen we meer zekerheid geven aan de leningnemer. Het enige wat tijdens het beoordelen van de lening capaciteit nog impact kan hebben zijn opnames in verband met aankoop van de woning en mogelijk toekomstig pensioen inkomen.

Wanneer moet ik een inkomensverklaring laten opmaken?

Een inkomensverklaring kan je laten opmaken op elk moment in het hypotheekproces. Elke adviseur moet voor een grondig advies weten wat het inkomen van een leningnemer is, het is dus logisch om het inkomen voor het aanvragen van een offerte op te laten stellen. Echter het is niet noodzakelijk voor Merius Hypotheken om een inkomen te hebben voordat wij een rentevoorstel uitbrengen.

De inkomensverklaring moet uiterlijk 3,5 maand na het uitbrengen van een rentevoorstel ontvangen zijn zodat wij nog tijdig een hypotheekaanbod kunnen uitbrengen.

Het is niet meer mogelijk om een bindend aanbod uit te brengen voor een ondernemer zonder inkomensverklaring aan te leveren. Merius Hypotheken beoordeeld zelf geen zakelijke inkomens meer.

Waarom moet ik een inkomensverklaring laten opmaken?

Merius Hypotheken heeft verstand van hypotheeken verstrekken, dat is waar we goed in zijn en waar we ons ook op willen focussen. Het verstrekken van hypotheeken aan ondernemers is een hot item de afgelopen jaren en we zijn tot de conclusie gekomen dat Merius Hypotheken graag uniformiteit wil in alle beoordelingen. Daarom hebben we besloten inkomens vast te laten stellen door partijen die net als Merius Hypotheken gespecialiseerd zijn in wat ze doen. Zij kunnen een inkomen afgeven waar wij op kunnen vertrouwen, kunnen controleren en dat gewaarborgd is voor de onder andere de AFM. Een bijkomend voordeel is dat een adviseur dit waarborg dus ook heeft en altijd voor de AFM kan bewijzen dat het een correcte vastlegging van inkomen is. De adviseur kan zich dus met belangrijke zaken, zoals advies, bezig houden.

Hoe lang is een inkomensverklaring geldig?

Een inkomensverklaring is 6 maanden geldig. Bij alle aanvragen dient bij het uitbrengen van een hypotheekaanbod na 30 juni van enig jaar, een inkomensverklaring op basis van het voorgaande jaar opgemaakt te zijn.

Bijvoorbeeld:

Een inkomensverklaring is op 12 april afgegeven op basis van de jaren '13, '14 & '15. Het bindende aanbod is voor 30 juni niet uitgebracht. Er dient een nieuwe inkomensverklaring afgegeven te worden door de inkomensbeoordelaars op basis van de jaren '14, '15 & '16. De mogelijke extra kosten die dit met zich meebrengt zijn voor de aanvrager.

Wie betaalt de inkomensverklaring?

Omdat de inkomensverklaring voor de ondernemer opgemaakt wordt en gebruikt kan worden bij meerdere facetten van een aanvraag, zijn de kosten voor de ondernemer zelf. Deze kosten zijn afhankelijk van het type en het aantal ondernemingen. Ook per partij kunnen de kosten verschillend zijn.



Wat is de maximale lening voor een ondernemer?

De maximale lening voor een ondernemer is hetzelfde als elke andere leningnemer met een regulier inkomen. Het gemiddelde van de laatste 3 jaar (met als maximum het laatste jaar) wordt beschouwd als het inkomen. Als er een inkomensverklaring afgegeven is, dan kan dit inkomen beschouwd worden als vast en bestendig. Wij zullen de BKR toetsing doen en dit kan natuurlijk nog invloed hebben op de leencapaciteit.

Wat moet ik aanleveren voor een bindend aanbod?

Naast alle documenten die nodig waren voor het opstellen van de inkomensverklaring, moeten wij natuurlijk ook de inkomensverklaring zelf ontvangen. Over het algemeen vragen wij de volgende documenten op de in het rentevoorstel:

- Aangifte IB laatste 3 jaar.
- Jaarrapport laatste 3 jaar.
- Inkomensverklaring.
- Uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel.
- In het geval van een DGA, een salarisstrook.
- Alle overige communicatie die volgens de inkomensbeoordelaars noodzakelijk was voor het bepalen van het inkomen.

Welke partijen mogen een inkomensverklaring opmaken voor Merius Hypotheken?

Op dit moment is het toegestaan om een inkomensverklaring via de onderstaande inkomensbeoordelaars aan te leveren. In de toekomst zullen wij ook andere partijen aansluiten.

Raadhuys Tax Legal Accounting.

Frederik Hendriklaan 59A
2582 BT 's-Gravenhage
T: 070 – 335 13 69
E: info@raadhuys.eu
W: www.raadhuys.eu



4. De basis bij een zakelijk inkomen

Definities

Om duidelijkheid te creëren heeft Merius hypotheek een aantal definities vast gelegd waar wij van uit gaan.

Eigen vermogen = *Activa – Schulden*

Solvabiliteit = $\frac{\text{Aansprakelijk vermogen}}{\text{Totaal Vermogen}}$

Liquiditeit = $\frac{\text{Vlottende Activa}}{\text{Kortlopende Vreemd Vermogen}}$

Jaarcijfers = Jaarrapporten

Minimale voorwaarden waar alle ondernemingen aan moeten voldoen

Solvabiliteit $\geq 20\%$ (Afronden op hele procenten)

Liquiditeit $\geq 1,00$ (Afronden op 2 decimalen)

Eigen vermogen laatste 2 jaar $\geq \text{€ } 1,00$ na correctie

Minimaal 3 kalenderjaren actief

Wie is een ondernemer?

Met een ondernemer bedoelen wij een leningnemer die eigenaar, maat, vennoot of DGA van één of meerdere onderneming(en) is. En daarbij minimaal 3 jaar inkomen uit een (hoofd) onderneming verwerft. Als er minder dan 3 jaar inkomen verworven wordt uit de overige onderneming(en), dan zullen deze alsnog beoordeeld moeten worden om te bepalen of hier geen financiële risico's voor de ondernemer zijn.

Geaccepteerde ondernemingsvormen

Merius hypotheek accepteert inkomen uit de volgende ondernemingsvormen:

- Eenmanszaak.
- Vennootschap Onder Firma (V.O.F.).
- Maatschap.
- Besloten Vennootschap (B.V.).
- Naamloze Vennootschap (N.V.).
- Commanditaire Vennootschap (C.V.), alleen actieve vennoot.

Uitgesloten branches

Als de leningnemer een ondernemingen heeft in een van de volgende vakgebieden, dan is het afgeven van een inkomen helaas niet mogelijk:

- Seksindustrie.
- Drugs en/of Growshops.
- Wapenhandel.



Minimaal aan te leveren documenten

De onderstaande documenten dienen aangeleverd te worden bij alle ondernemingsvormen en voor alle ondernemingen die een ondernemer heeft. Indien er geconsolideerde cijfers beschikbaar zijn, dan is het wenselijk om deze ook aan te leveren.

- 3 aangifte IB van de laatste 3 afgesloten jaren.
- 3 Jaarrapporten van de laatste 3 afgesloten jaren (enkelvoudig).
- Vanaf 1 april van enig jaar dienen de definitieve cijfers van het voorgaande jaar aangeleverd te worden. Tot die tijd moeten de voorlopige concept cijfers aangeleverd worden.
- In het geval van een DGA, een de meest recente salarisstrook.

Het kan zijn dat het inzicht de ondernemingen leidt tot het opvragen van aanvullende documenten, de inkomensbeoordelaar is bevoegd om naar eigen inzicht deze documenten op te vragen, zoals:

- Opdracht tot dienstverlening van de beoordelaar.
- Tussentijdse cijfers.
- Tussentijdse winst- en verlies rekening.
- Maatschaps- of VOF contracten.
- Statuten van de B.V. of N.V.
- Interne dividend politiek.
- Aandeelhouders overeenkomst.
- Omzet belastingkaart.
- Overige documenten die betrekking hebben op de vaststelling van het inkomen.

Deze documenten dienen bij de inkomensbeoordelaar aangeleverd te worden. Alle documenten die gebruikt zijn voor de inkomensbeoordeling dienen ook bij de aanvraag van de hypotheek aangeleverd te worden.

Eisen jaarcijfers

De cijfers dienen een getrouw beeld van de onderneming te geven. Het is niet toegestaan om een kolommen- en/of een saldi balans aan te leveren.



5. Hoe beoordeel ik het inkomen van een ondernemer?

Er zijn natuurlijk verschillende type ondernemers, die allemaal een iets andere aanpak vragen. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we hier mee om gaan. Er moet een toetsinkomen bepaald worden voor de ondernemer en er moet gekeken worden of de onderneming in staat is zijn schulden te betalen en eventuele tegenslagen op te vangen.

Als een ondernemer gedurende een lopend jaar zijn bedrijfsvorm gewijzigd heeft, maar dezelfde activiteiten heeft, dan zien wij dit als een voortzetting van hetzelfde bedrijf en telt dus naar de minimale 3 jaar.

Wat is belangrijk bij de beoordeling van een ondernemer?

Om een goed beeld van de onderneming te kunnen maken en daarbij rekening te houden met de ontwikkelingen, moet er naar de volgende punten gekeken worden:

- Het eigen vermogen van de onderneming.
- Het aansprakelijk vermogen van de onderneming.
- Het netto resultaat van de onderneming.
- Financiële ratio's solvabiliteit en liquiditeit.

Het aansprakelijk vermogen van de onderneming

Merius hypotheek heeft een overzicht gemaakt van alle mogelijke correcties. Alle correcties die een negatieve impact hebben moeten altijd toegepast worden. Als het een aanvraag zonder NHG betreft, dan mogen ook de positieve correcties toegepast worden. Alle ratio's dienen na correcties te voldoen aan de normen.

Correcties	Eigen vermogen	Balans Totaal	Vlottende Activa	Resultaat rekening
Goodwill	-	-		
Afschrijving Goodwill (Afschrijving > Aflossing)				+
Afschrijving Goodwill (Afschrijving < Aflossing)				-
Fiscale correcties (resultaat leidend)				+/-
Fiscale oude dag reserve	+			
Box 3 privé*	+	+	+	
Willekeurige afschrijvingen (teruggerekend naar regulier)				+
Incidentele baten of lasten				+/-
Achtergestelde leningen	+			
Intellectueel eigendom (S&O)	-	-		
Auto, bijtelling privé gebruik**				-
Overige correcties Vlottende Activa	-	-	-	
Overige correcties Vaste Activa	-	-		
Overige correcties Passiva zijde	+			
RC Directie Vlottende Activa***	-	-	-	
Lening u/g***	-	-		

*Op basis van de laatste aangifte en/of een recent saldo. Lasten worden in de leencapaciteit verwerkt.

**Of correctie op saldo fiscale winst

***Zie hoofdstuk Rekening Courant Directie

Correcties moeten aan beide zijde van de balans gecorrigeerd worden.

Correctie auto bij saldo fiscale winstberekening

Staat er een auto van de zaak op de balans? En gebruikt de klant de auto ook privé? Dan moet je



deze in mindering brengen op het saldo fiscale winstberekening.
Als het een aanvraag met NHG betreft, dan moet deze correctie ook toegepast worden voor Merius Hypotheken.

Rekening Courant Directie

Bij een Rekening Courant Directie(RC) dient deze ook gecorrigeerd te worden. Helaas is dit niet altijd mogelijk. Bij Merius Hypotheken volgen wij de volgende opties met bovenaan de grootste voorkeur:

1. Indien de klant voldoende privé vermogen heeft om de RC (fictief) af te lossen, dan mag deze blijven lopen en hoeft deze niet gecorrigeerd te worden.
2. Er vindt een correctie plaats op het Eigen Vermogen van de onderneming, mits er minimaal 25% van de RC aan vlottende activa aanwezig is voor een dividenduitkering en het beklemd vermogen hier geen beperking op heeft.
3. De RC wordt niet gecorrigeerd en wordt op werkelijke last getoetst in de leencapaciteit van de aanvrager. Het minimale toetsingspercentage is 2,5% op jaarbasis(2017), of de werkelijke last indien deze hoger is. De overeenkomst dient aangetoond te worden.

Hoe om te gaan met Starters?

Merius Hypotheken heeft geen apart beleid voor starters. Het minimaal aantal jaren dat een leningnemer als zelfstandige actief moet zijn, is 3 jaar. Er zijn een aantal uitzonderingen mogelijk voor het 1e jaar van ondernemen en hoe daarbij om te gaan met verschillende inkomensbronnen. Bijvoorbeeld een voorgaande dienstbetrekking in dezelfde sector met dezelfde werkzaamheden en/of Resultaat uit overige werkzaamheden.

Andere inkomsten bronnen

Tijdens de 3 jaar kan het voorkomen dat een leningnemer tijdelijk een andere bron van inkomen heeft. Merius Hypotheken maakt hierbij onderscheidt tussen verschillende vormen.

Inkomen dat wel meegenomen mag worden:

- Loondienst in het eerste jaar, mits aantoonbaar in dezelfde branche en ingeschreven in het KvK in dat jaar. Aantonen via IB aangifte of jaaropgave.
- Zwangerschapsuitkering.
- Het wisselen tussen verschillende vormen van een onderneming, mits aantoonbaar dezelfde werkzaamheden.
- Resultaat uit overige werkzaamheden in het eerste jaar, mits ingeschreven in het KvK in dat jaar.

Inkomen dat niet meegenomen mag worden:

- WW of een andere vorm van sociaal inkomen.
- Huurinkomsten uit privé.

Meerdere ondernemingen

Als een klant meerdere ondernemingen heeft, dan maken wij onderscheidt tussen de verschillende types. Over het algemeen wordt dit onderscheid bepaalt naar Operationeel risico of Financieel risico. In principe gelden alle voorwaarden voor elke individuele onderneming, echter als er geen operationeel of financieel risico gelopen wordt, dan is het mogelijk om hier van af te wijken. Dit kan alleen als de geconsolideerde cijfers tonen dat de Ratio's voldoende zijn.

Als de ondernemer net andere ondernemingen gestart is, dan kijken we of er een financieel risico is voor de privé persoon. Wij nemen dan de lasten mee, maar niet de baten, tenzij het overduidelijk een gelieerde onderneming is aan zijn andere bedrijfswerkzaamheden. Dit is aan de inkomensbeoordelaar om te bepalen.

Mag je dividend meenemen voor het toetsinkomen?

Als er de afgelopen 3 jaar dividend is uitgekeerd, dan mag je het gemiddelde bruto dividend optellen bij het inkomen van het betreffende jaar. Dit mag alleen als er aan alle liquiditeits- en



solvabiliteitseisen van het betreffende jaar is voldaan en het resultaat dit voor alle jaren toelaat. Is er geen dividend uitgekeerd, maar is er wel overwinst binnen de B.V. of N.V.? Dan kun je berekenen hoeveel overwinst bij het inkomen opgeteld mag worden. De ratio's en de toekomstige bestendigheid moeten na de onttrekking nog aan de voorwaarden blijven voldoen en de ondernemer moet zelfstandig ($>50\%$ aandeel) kunnen beslissen om het dividend uit te keren. Als de ondernemer ($\leq 50\%$ aandeel) dit niet zelf kan beslissen, dan moet aangetoond worden dat er wel dividend uitgekeerd gaat worden. Het is aan de inkomensbeoordelaars om te bepalen of dit voldoende aangetoond is.

Zijn de aandelen van de onderneming ondergebracht in een Stichting Administratie Kantoor? En wil je nog niet genoten dividend meenemen in de berekening van het toetsinkomen? Dan moet uit de statuten van de stichting blijken dat de klant de beslissingsbevoegdheid heeft om zichzelf dividend uit te keren.

Het maximale inkomen kan nooit meer zijn dan in het meest recente jaar genoten vermeerderd met de gemiddelde overwinst en er moet duidelijkheid zijn dat toekomstige onttrekking de onderneming niet in gevaar gaan brengen.

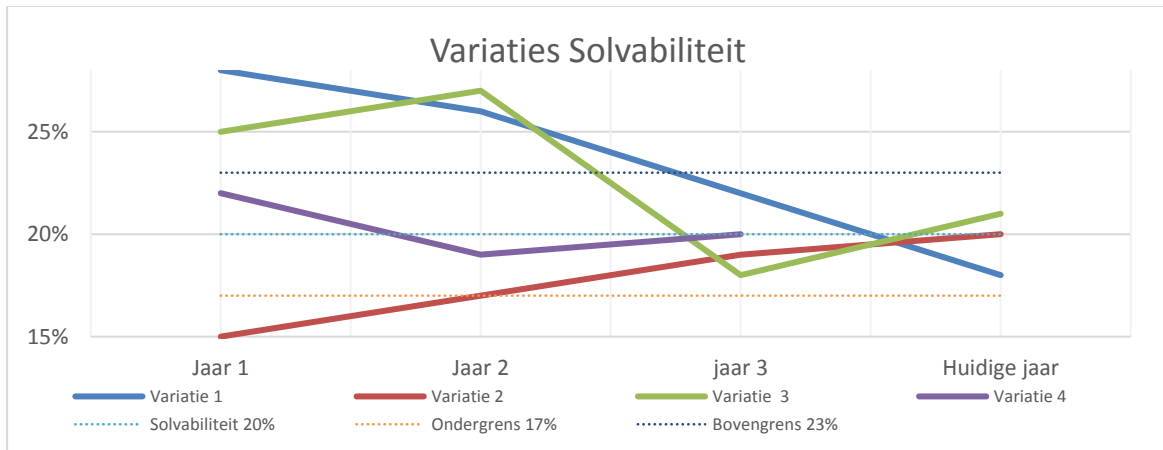


6. Hoe om te gaan met Ratio's?

Solvabiliteit

De solvabiliteit mag geen negatieve tendens hebben over de afgelopen 3 jaar. Indien dit wel het geval is, dan dient er aangetoond te worden dat deze trend in het huidige jaar gebroken wordt. Dit dient aangetoond te worden middels de balans tot aan het laatste voorafgaande kwartaal tezamen met een kopie van de aangifte omzetbelasting.

Hieronder zijn een aantal variaties op het verloop van de solvabiliteit opgenomen en hoe er bij Merius Hypotheken mee omgegaan moet worden, binnen de bandbreedte van 17% tot 23% wordt er extra naar het verloop van de solvabiliteit gekeken.



Variatie 1: Een negatieve lijn die in jaar 3 eindigt binnen de bandbreedte. Het lopende jaar toont een voorzetting van de lijn en er mag geen inkomen afgegeven worden.

Variatie 2: Een positieve lijn die in jaar 3 eindigt binnen de bandbreedte, echter onder benodigde solvabiliteit. Het lopende jaar zorgt voor een solvabiliteit op minimaal de 20%. Een inkomen mag afgegeven worden.

Variatie 3: Een variabele lijn die in jaar 3 eindigt onder de 20% solvabiliteit. Het lopende jaar zorgt voor een solvabiliteit boven de 20%. Een inkomen mag afgegeven worden.

Variatie 4: Een variabele lijn die in jaar 3 eindigt op minimaal de 20% solvabiliteit. Een inkomen mag afgegeven worden.

Liquiditeit

De liquiditeit moet in het laatste jaar altijd boven de 1,00 zijn. Het is niet mogelijk om hier van af te wijken. Indien de solvabiliteit in het laatste jaar niet voldoende is en het huidige jaar getoetst gaat worden, moet ook hier de liquiditeit minimaal 1,00 zijn.



7. Pensioeninkomen opvragen

Als de klant binnen 10 jaar zijn pensioenleeftijd bereikt (of AOW), dan moet er ook getoetst worden op het pensioeninkomen van de klant. Er moet beoordeeld worden of het inkomen bij pensionering voldoende is om de hypotheek te blijven dragen.

Er zijn een aantal mogelijkheden voor het opbouwen van een pensioenvoorziening voor een ondernemer.

Heeft de klant een pensioenverzekering of lijfrentepolis?

Deze worden conform het reguliere acceptatiebeleid beoordeeld. Als de te verstrekken hypotheek te hoog is, dan zal er versneld afgelost moeten worden.

Heeft de klant geen pensioeninkomen in de vorm van een pensioenverzekering of lijfrentepolis?

Dan kun je het inkomen op pensioendatum niet met voldoende zekerheid vaststellen. De lening moet op pensioendatum op het verwachte pensioeninkomen betaalbaar zijn.

Het pensioeninkomen wordt beoordeeld door Merius Hypotheken en niet door de beoordelaars.

