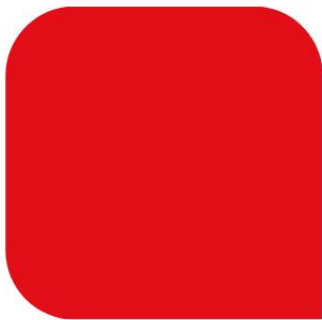




Werkinstructie

Toetsinkomen Ondernemers

Werkinstructie Toetsinkomen Ondernemers

Deze werkinstructie beschrijft het proces en de voorwaarden voor het beoordelen van niet-NHG hypotheekaanvragen van ondernemers, met specifieke aandacht voor de verwerking van fiscale bijtelling, de toepassing van de 1-2-3 methode en de beoordeling van de liquiditeit- en solvabiliteitspositie.

De richtlijnen zijn opgesteld voor de door NIBC geaccrediteerde Rekenmeesters, medewerkers van Stater, Serviceproviders en de Hypotheekdesk van NIBC en beogen een uniforme en zorgvuldige beoordeling van ondernemersinkomen te waarborgen.

Van toepassing op NHG- en niet-NHG aanvragen – versie oktober 2025

1. Inleiding

Voor het bepalen van het toetsinkomen van ondernemers hanteert NIBC standaard de NHG-toetskaders voor inkomensverklaring. Dit houdt in dat ook bij het vaststellen van overwinst de NHG-toetskaders worden gevolgd, zowel voor NHG- als niet-NHG-aanvragen.

Voor niet-NHG aanvragen en ondernemers die minimaal 36 maanden zelfstandig actief zijn (lang-zelfstandigen), kunnen onder voorwaarden enkele afwijkingen worden toegepast. Deze werkinstructie beschrijft:

- Welke afwijkingen zijn toegestaan.
- Wanneer ze mogen worden toegepast.
- Hoe ze moeten worden onderbouwd.

2. Algemeen toetsingscriteria

Voor NHG-aanvragen volgen wij altijd de toetskaders-inkomensverklaring zoals gepubliceerd door NHG. Bij wijzigingen in deze toetskaders hanteren wij automatisch de meest recente versie.

Voor niet-NHG aanvragen zijn de NHG-toetskaders-inkomensverklaring het uitgangspunt waarbij een aantal alternatieve toetsingscriteria zijn toegestaan onder deze voorwaarden.

- De aanvraag is zonder NHG (dus uitsluitend niet-NHG aanvragen), en
- De ondernemer is langer dan 36 maanden actief, en
- Om het stapelen van risico's te beperken en consistentie te waarborgen mag slechts één afwijking worden toegepast bij het bepalen van het toetsinkomen, en
- Het vastgestelde toetsinkomen is nooit hoger dan het daadwerkelijke inkomen van het meest recente boekjaar (jaar 3) of (indien beschikbaar) het gerealiseerde tussentijdse inkomen van het lopende jaar.

Het combineren van meerdere afwijkingen is niet toegestaan. Wordt bijvoorbeeld de 1-2-3 methode toegepast dan dienen de overige normen (zoals bijtelling auto en ratio's) volledig volgens de NHG toetsnormen te worden toegepast.

Vermijd “shopgedrag” tussen methodes. Een afwijking mag het toetsinkomen niet kunstmatig verhogen. Gebruik consistent het best passende kader, met max. 20% boven de NHG-toetskaders-inkomensverklaring van NHG. Deze 20%-grens geldt als absolute bovengrens, ongeacht de toegepaste methode.

Voor ondernemers die nog niet minimaal 36 maanden zelfstandig actief zijn (kort-zelfstandigen) wijzigt er niets en blijven de voorwaarden zoals genoemd in de acceptatiegids (artikel 5.2 e.v.) van kracht.

3. Alternatieve toetsingscriteria

A. Fiscale bijtelling privégebruik auto van de zaak

Bij een niet-NHG aanvraag van een ondernemer die langer dan 36 maanden actief is en drie jaarrekeningen kan overleggen, mag de fiscale bijtelling voor privégebruik van de zakelijke auto worden gecorrigeerd voor het deel dat uitkomt boven 20% van het ondernemersinkomen (exclusief bijtelling). Deze correctie is ruimer dan de standaard NHG-richtlijn maar dient wel te worden uitgevoerd in lijn met de toetstskaders-inkomensverklaring van NHG. De toepassing verschilt per type ondernemer:

- IB-ondernemer
De correctie wordt negatief toegepast op het inkomen in elk afzonderlijk jaar.
- Niet-IB-ondernemer
De correctie wordt negatief toegepast op het inkomen in het laatste volledige jaar, en op het lopende jaar op basis van de salarisstroom van december van het laatste jaar en een recente salarisstroom van het lopende jaar.

Een voorbeeld.

Fiscale bijtelling auto		€ 15.000			
Jaar	WUO	Correctie	Toetsinkomen	NHG	
2022	€ 50.000	€ 15.000	€ 35.000		
2023	€ 70.000	€ 15.000	€ 55.000		
2024	€ 100.000	€ 15.000	€ 85.000		
			€ 175.000	€ 58.333	
Jaar	WUO	Correctie	Toetsinkomen	Gedeeltelijk	
2022	€ 50.000	€ 8.000	€ 42.000		
2023	€ 70.000	€ 4.000	€ 66.000		
2024	€ 100.000	€ -	€ 100.000		
			€ 208.000	€ 69.333	
Jaar	WUO	Correctie	Toetsinkomen	Volledig	
2022	€ 50.000	€ -	€ 50.000		
2023	€ 70.000	€ -	€ 70.000		
2024	€ 100.000	€ -	€ 100.000		
			€ 220.000	€ 73.333	
Maximaal	€ 58.333	20%		€ 70.000	

i Toelichting: Zelfstandige ondernemers die een zakelijke auto ook privé gebruiken, krijgen te maken met een fiscale bijtelling. Deze bijtelling wordt door de Belastingdienst als inkomen beschouwd, terwijl de kosten van de leaseauto al ten laste van de winst zijn gebracht. Hierdoor ontstaat een situatie waarin het inkomen lager lijkt, terwijl de bijtelling juist als extra inkomen wordt gezien. Dit kan leiden tot een dubbele nadelige uitwerking bij financieringsaanvragen. Om dit te corrigeren, mag bij niet-NHG aanvragen een gedeeltelijke correctie op de bijtelling worden toegepast, zodat het werkelijke financiële plaatje van de ondernemer beter wordt weerspiegeld.

B. De 1-2-3 methode (ook bekend als 3-2-1 methode).

Bij een niet-NHG aanvraag van een ondernemer die langer dan 36 maanden actief is en drie volledige jaarrekeningen kan overleggen, mag het toetsinkomen worden vastgesteld op basis van een gewogen gemiddelde, waarbij het resultaat van jaar 3 het maximale toetsinkomen bepaalt: $(\text{jaar } 1 \times 1 + \text{jaar } 2 \times 2 + \text{jaar } 3 \times 3) \div 6$. Een voorbeeld.

1-2-3 methode				
Jaar	WUO	Correctie auto	Toetsinkomen	1 . 1 . 1 .
2022	€ 50.000	€ 15.000	€ 35.000	
2023	€ 70.000	€ 15.000	€ 55.000	
2024	€ 100.000	€ 15.000	€ 85.000	
			€ 175.000	
			€ 58.333	
Jaar	WUO	Correctie auto	Toetsinkomen	1 . 2 . 3 .
2022	€ 50.000	€ 15.000	€ 35.000	
2023	€ 70.000	€ 15.000	€ 110.000	
2024	€ 100.000	€ 15.000	€ 255.000	
			€ 400.000	
			€ 66.667	
Maximaal	o.b.v. NHG	€ 58.333	20%	€ 70.000

Bij gebruik van de 1-2-3 methode gelden de volgende richtlijnen:

- Bij gebruik van de 1-2-3 methode wordt uitsluitend het genoten zakelijk inkomen meegenomen bij de berekening volgens de 1-2-3 methode. Eventueel genoten loondienstinkomen of overige inkomsten worden volledig buiten beschouwing gelaten in het bepalen van het zakelijke inkomen.
- Incidentele baten (zoals eenmalige winsten) moeten volgens het reguliere NHG- toetstskaders-inkomensverklaring, negatief worden gecorrigeerd in de winst- en verliesrekening.
- Prognoses mogen ter onderbouwing worden toegevoegd, maar niet worden gebruikt om het toetsinkomen te verhogen. Omdat de 1-2-3 methode sterk leunt op het actuele inkomen, is het wenselijk om een onderbouwing van de bestendigheid van het inkomen toe te voegen. Deze onderbouwing dient te zijn opgesteld door een ter zake deskundige, zoals de vaste boekhouder, accountant of een andere partij die de prognose op een voldoende onderbouwde wijze kan toelichten.
- Alle overige onderdelen van de toetsing dienen volledig volgens NHG-richtlijnen te worden toegepast, waaronder een volledige correctie van de fiscale bijtelling voor privégebruik van de zakelijke auto.
 - *Let op: de gedeeltelijke correctie op de bijtelling, zoals toegestaan bij niet-NHG aanvragen buiten de 1-2-3 methode om, is bij toepassing van de 1-2-3 methode niet toegestaan.*
- Als het toetsinkomen op basis van de 1-2-3 methode meer dan 20% afwijkt van het reguliere toetsinkomen volgens de NHG toetstskaders-inkomensverklaring, dient het dossier ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk.
- Dividend en overwinst mogen worden meegenomen in overeenstemming met de NHG toetstskaders-inkomensverklaring, mits deze op consistente wijze via de 1-2-3 methode worden berekend.
- De 1-2-3 methode wordt uitsluitend toegepast op basis van drie volledige boekjaren. Het vervangen van het volledig 'oudste' jaar door tussentijdse cijfers (YTD) van het lopend jaar is niet toegestaan. Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen van het laatste, meest recente volledige jaar (jaar 3), of als dit aantoonbaar hoger is, het gerealiseerde tussentijdse inkomen van het lopende jaar, zonder extrapolatie.

Voorbeeld:

2025-06:	€ 20.000 (extrapolatie € 40.000)
2024:	€ 21.000
2023:	€ 24.000
2022:	€ 10.000

- Rekening houdend met de tussentijdse cijfers, mag het toetsinkomen in dit geval niet hoger zijn dan het resultaat over 2024 (€ 21.000).

- Bij een gerealiseerd tussentijds inkomen van € 22.000 (geëxtrapoleerd naar € 44.000 op jaarbasis), bedraagt het maximaal aanvaardbare toetsinkomen € 22.000.

i Toelichting: De 1-2-3 methode is met name gunstig voor ondernemers met stijgende inkomsten, omdat deze methode meer recht doet aan de actuele verdien capaciteit. Door een zwaarder gewicht toe te kennen aan de meest recente jaren, ontstaat een realistischer beeld van het inkomen. Wel geldt dat het toetsinkomen nooit hoger mag zijn dan het werkelijke resultaat in het meest recente jaar (jaar 3), of (indien beschikbaar) het gerealiseerde tussentijdse inkomen van het lopende jaar.

C. Afwijkingen op ratio's (liquiditeit en solvabiliteit)

Bij een niet-NHG aanvraag van een ondernemer die langer dan 36 maanden actief is en drie volledige jaarrekeningen kan overleggen, mag tijdelijk worden afgeweken van de minimale ratio's uit de NHG toetstskaders-inkomensverklaring, mits er een duidelijke verklaring én zichtbare verbetering is. Als men een tekort heeft aan liquiditeit of solvabiliteit en men is ervan overtuigd dat een inkomensverklaring gepast is, kan dit voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

- Incidentele baten (zoals eenmalige winsten) moeten volgens het reguliere NHG-beleid negatief worden gecorrigeerd in de winst- en verliesrekening.
- Afwijkingen op de genoemde ratio's zijn nooit toegestaan voor aanvragen met een hypotheekbedrag (exclusief overbruggingskrediet) van € 2 miljoen euro of hoger.

Liquideitsratio (Current ratio): minimaal toegestaan: 0,7 (standaard: 1,0).

De liquideitsratio geeft inzicht in de mate waarin een ondernemer zijn kortlopende verplichtingen (zoals rekeningen, belastingen en leningen tot één jaar) kan voldoen met zijn vlottende activa (zoals banktegoeden en openstaande facturen). Een ratio van 1,0 betekent dat de ondernemer evenveel kortlopende bezittingen als verplichtingen heeft. Een waarde onder 1,0 kan duiden op een gespannen kaspositie.

Hoewel het in uitzonderlijke gevallen mogelijk is om af te wijken van de norm, dient dit zeer defensief te gebeuren. We bieden al de mogelijkheid om een tekort in de current ratio aan te vullen met privévermogen, zoals spaargeld. Als zelfs met deze aanvulling het tekort blijft bestaan, is er sprake van een kwetsbare financiële positie. In dat geval is extra zorgvuldigheid vereist bij de beoordeling, omdat er zowel zakelijk als privé onvoldoende buffers beschikbaar zijn om aan kortlopende verplichtingen te voldoen.

Een lage liquideitsratio is alleen acceptabel als:

- Er een duidelijke en plausibele verklaring is voor het ontstaan van de lage ratio;
- De trend aantoonbaar positief is;
- Er sprake is van seizoensinvloeden die gedurende het jaar corrigeren.

In alle gevallen dient een schriftelijke verklaring door een ter zake deskundige, zijnde de vaste boekhouder/accountant of een andere partij die een prognose in voldoende mate kan onderbouwen te worden opgemaakt, waarin:

- De oorzaak van de lage liquiditeit wordt toegelicht;
- Wordt bevestigd dat de continuïteit van de onderneming niet in gevaar is.

 Solvabiliteitsratio: minimaal toegestaan: 15% (standaard: 25%).

Toelichting: De solvabiliteit geeft aan welk deel van het bedrijf is gefinancierd met eigen vermogen (spaargeld, winstreserves) versus geleend geld. Een lage solvabiliteit kan betekenen dat de ondernemer kwetsbaarder is bij tegenvallers of renteverhogingen.

In alle gevallen dient een schriftelijke verklaring door een ter zake deskundige, zijnde de vaste boekhouder/ accountant of een andere partij die een prognose in voldoende mate kan onderbouwen te worden opgemaakt, waarin:

- De oorzaak van de lage solvabiliteit wordt toegelicht;
- Wordt bevestigd dat de continuïteit van de onderneming niet in gevaar is.
- De ondernemer actief is in een sector met stabiele of groeiende vooruitzichten.

Let op: afwijkingen op ratio's (liquiditeit/ solvabiliteit) mogen niet gecombineerd worden, ook niet met andere afwijkingen, zoals de 1-2-3 methode of de aangepaste bijtelling

Vereiste onderbouwing bij afwijkingen op ratio's

- Afwijkingen op liquiditeits- of solvabiliteitsratio's moeten altijd worden voorgelegd aan de NIBC Hypotheekdesk en voorzien zijn van de volgende toelichting:
 - Hoe is het tekort ontstaan?
Omschrijf de oorzaak (bijv. investering, omzetverlies, seizoensinvloed).
 - Hoe wordt het opgelost?
Licht toe welke maatregelen zijn genomen of gepland (bijv. kostenbesparing, krediet, verkoop activa).
 - Wanneer is het opgelost?
Geef een concrete tijdlijn of verwachte hersteldatum aan.
- Prognose van de liquiditeitsratio aan het einde van het boekjaar
 - Voeg een prognose toe waarin zichtbaar is dat de current ratio aan het eind van het jaar minimaal 1,0 is.
 - De rekenexpert dient deze prognose te onderschrijven (beoordelen) als passend en haalbaar.
 - Benoem aannames: omzetgroei, incasso's, geplande uitgaven.
- Solvabiliteit onderbouwen aan de hand van het sectorperspectief.
 - Voeg een prognosebalans toe waarin zichtbaar is dat de solvabiliteit richting of boven de 25% beweegt.
 - De rekenexpert dient deze prognose te onderschrijven (beoordelen) als passend en haalbaar.
 - Licht toe welke maatregelen zijn genomen of gepland om dit te verbeteren (bijv. winstinhouding, kapitaalstorting, verkoop activa).
- Voor een complete beoordeling t.b.v. de Hypotheekdesk van NIBC ontvangen wij, indien beschikbaar ook het te financieren bedrag (LTV) en gegevens van het onderpand. Deze gegevens kunnen nodig zijn bij het beoordelen van de overrule.

4. Disclaimer

Deze werkinstructie is bedoeld als richtlijn voor de beoordeling van niet-NHG aanvragen en de toepassing van specifieke toetsingsmethoden. In uitzonderlijke gevallen kan (gemotiveerd) worden afgeweken van deze instructie, mits dit zorgvuldig wordt onderbouwd en indien nodig afgestemd met de Hypotheekdesk van NIBC. Hoewel deze werkinstructie met de grootste zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.