



Handleiding invoeren EBV in DIAS Advies

Versie 2.1

29 september 2020

DIAS Software B.V.

Maria Montessorilaan 21
2719 DB Zoetermeer

Telefoon 085 106 06 00
Supportlijn 085 106 06 60

Internet <https://dias.nl>

Copyright © 2020 DIAS B.V. All rights reserved.

Alle rechten voorbehouden. De informatie in dit document kan zonder enige waarschuwing vooraf worden gewijzigd en houdt geen enkele verplichting in voor DIAS. Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd worden, in een geautomatiseerd gegevensbestand opgeslagen worden, of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook, hetzij elektronisch, hetzij mechanisch, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this book may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form, by print, microfilm, or by any other means, without written permission from the publisher.

Alle wijzigingen voorbehouden

Inhoudsopgave

1.	Invoeren EBV in DIAS Advies.....	2
2.	Inventarisatie	3
2.1.	Venster Nieuwe woonsituatie	3
3.	Analyse	4
3.1.	Nieuwe berekening	4
3.2.	Venster Financieringsopzet	4
3.3.	Venster Hypotheek	6
4.	Adviesrapport.....	7

1. Invoeren EBV in DIAS Advies

In de financiële adviessoftware DIAS Advies kunnen uitgebreide berekeningen en adviezen gemaakt worden voor de financiering of herfinanciering van een woning. Bij het maken van een berekening en advies kunnen ook energiebesparende voorzieningen (EBV) verwerkt worden.

2. Inventarisatie

Om een zelfstandige woonsituatie van een partner in te voeren en te verwerken zijn veel schermen gewijzigd. Hieronder worden per scherm de wijzigingen voor je beschreven.

2.1. Venster Nieuwe woonsituatie

Je kunt de energiebesparende voorzieningen voor de nieuwe woning eenvoudig invoeren in een bestaand of nieuw adviestraject.

Open een *Adviestraject* en ga naar *Nieuwe woonsituatie* in het onderdeel *Inventarisatie*. Vul de koopsom, totale verbouwkosten en het deel dat voor energiebesparende voorzieningen wordt gebruikt in. Vul de gevraagde waardes van de woning in.

- ▲ Adviestraject
 - Dossier
 - Oriëntatie
 - ▲ Inventarisatie
 - Personalia
 - Inkomens
 - Voorzieningen
 - Aftrek- en bijtelposten
 - ▲ Bezittingen en schulden
 - Bezittingen
 - Schulden
 - ▲ Huidige woonsituatie
 - ▲ Eigen woning
 - Huidige hypotheek
 - EWR
 - Hypotheekverleden
 - Nieuwe woonsituatie**
 - Huishouden
 - Uitgaven
 - Klantprofiel

Nieuwe woonsituatie

Woning

Soort adviesvraag

Type woning [EnergieLabel](#) Bouwjaar

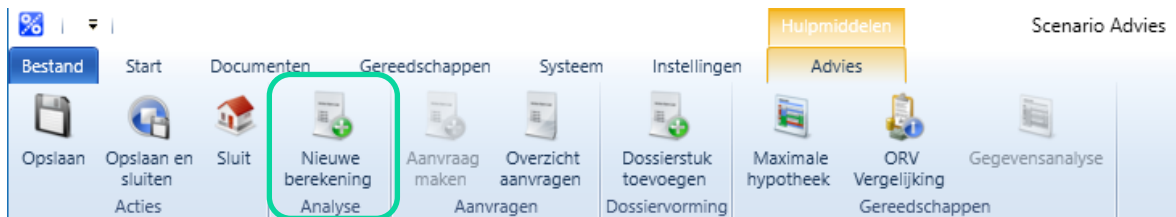
Aankoop woning

Koopsom	Verbouwing	Waarvan energiebesparende maatregelen (EBV)	
€ 200.000	€ 25.000	€ 10.000	
WOZ-waarde	Marktwaaarde	Marktwaaarde na verbouwing	Marktwaaarde na verbouwing excl. EBV
€ 185.000	€ 200.000	€ 215.000	€ 209.000

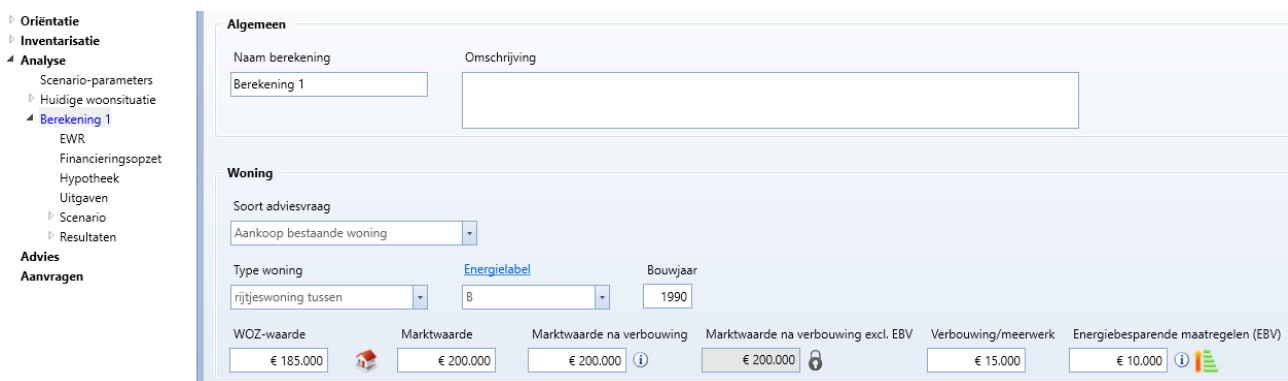
3. Analyse

3.1. Nieuwe berekening

Je kunt de energiebesparende voorzieningen voor de nieuwe woning eenvoudig invoeren in een bestaand of nieuw adviestraject. Voor het maken van een nieuwe berekening of het toevoegen van een berekening aan het geopende *Adviestraject*, kiest u in het menu *Advies* voor de functie *Nieuwe berekening*.



In het adviestraject zie je in het onderdeel *Analyse* de nieuwe toegevoegde berekening.



Algemeen

Naam berekening: Berekening 1

Omschrijving:

Woning

Soort adviesvraag: Aankoop bestaande woning

Type woning: rijtjeswoning tussen

Energie label: B

Bouwjaar: 1990

WOZ-waarde: € 185.000

Marktwaaarde: € 200.000

Marktwaaarde na verbouwing: € 200.000

Marktwaaarde na verbouwing excl. EBV: € 200.000

Verbouwing/meenwerk: € 15.000

Energiebesparende maatregelen (EBV): € 10.000

De gegevens uit het venster *Nieuwe woonsituatie* zijn meegenomen naar de nieuwe berekening. Je kunt de gegevens naar wens wijzigen zonder dat dit gevolgen heeft voor de gegevens in het venster *Nieuwe woonsituatie* in het onderdeel *Inventarisatie*.

In het venster *Berekening 1* zie je de berekende *Marktwaaarde na verbouwing excl. EBV*. Deze waarde is nodig zodat je kunt bepalen hoeveel ruimte je hebt om energiebesparende voorzieningen tot 106% van de marktwaaarde mee te financieren.

3.2. Venster Financieringsopzet

In het venster *Financieringsopzet*, onderdeel van *Berekening 1*, zie je een overzicht van de aankoopbegroting. De koopsom, verbouwingskosten en energiebesparende voorzieningen zijn al ingevuld. Je kunt deze hier nog wijzigen. Ook kun je andere kosten invoeren.

Onderaan de *Financieringsopzet* wordt de benodigde hypotheek vermeld met daarnaast de LTV verhouding.

Financieringsopzet			
Koopsom		€ 200.000	KK
Extra posten (verbouwing, bankgarantie etc.)		€ 25.000	Specificatie
Overdrachtsbelasting	over € 200.000	€ 4.000	Berekenen
Kosten leveringsakte		€ 859	
Aankoop courtage kosten			
Kosten aankoop woning		€ 229.859	
Kosten Nationale Hypotheek Garantie (NHG)			Nee
Taxatiekosten			
Advieskosten (aftrekbaar)		€ 1.500	Specificatie
Advieskosten (niet aftrekbaar)		€ 600	Specificatie
Overige aftrekbare kosten		€ 0	Specificatie
Overige niet-aftrekbare kosten		€ 0	Specificatie
Kosten hypotheekakte	over € 182.726	€ 767	Berekenen
Kosten totaal		€ 232.726	
Inbreng netto verkoopresultaat		€ 50.000	
Extern te financieren bedrag			
Inbreng eigen middelen		€ 0	Specificatie
Hypotheek	LTV 91,36 %	€ 182.726	
Het niet-aftrekbare hypotheekbedrag (in box 3) bedraagt minimaal		€ 607	

Door in de regel *Extra posten* de functie *Specificatie* te gebruiken, wordt een pop-up venster geopend waar u een specificatie van de extra posten ziet. Hier worden de kosten van de verbouwing en de kosten voor energiebesparende voorzieningen apart vermeld.

Omschrijving	Bedrag
► Verbouwing	€ 15.000
► Meerwerk	
► Energiebesparende voorzieningen	€ 10.000 i
► Achterstallig onderhoud	
► Afkoop erfpacht	
► Kosten bankgarantie	
► Te verrekenen onroerende zaakbelasting (OZB)	
► Erfpacht tijdens de bouw	
► Bouwrente tot tekenen akte	
Totaal=€ 25.000	

3.3. Venster Hypotheek

Nadat je in *Financieringsopzet* de hoogte van de hypotheek hebt vastgesteld, kun je in het venster *Hypotheek* de voor je relatie gewenste hypotheekconstructie samenstellen.

Hypotheekverdeling

Productaanbieder: - Nog nader te bepalen -

Productlijn: - Nog nader te bepalen -

NHD: Verstrekkingsnorm
NHG (92,01% marktwaarde)

Hypotheekbedrag: € 184.014

Bedrag in box 3: € 611

Leningdelen

Leningdeel vastzetten

NHD	Deelbedrag	Box 3-bedrag	Product	Looptijd/Einddatum	Rentevaste periode	Rente
1	€ 18.354	€ 611	Annuitair	30 jr mnd	15 jaar	3,250 %
2	€ 150.000	€ 0	Annuitair	30 jr mnd	20 jaar	3,550 %
3	€ 15.660	€ 0	Annuitair	15 jr mnd	20 jaar	3,550 %

Klik op het %-teken om in de *Nationale Hypotheek Databank* (NHD) de geldverstrekker te selecteren. Selecteer in de *NHD* het tarief kies voor de functie *Naar adviestraject*, onderaan het venster. Het geselecteerde tarief wordt overgenomen in het venster *Hypotheek*. Voeg één of meerdere leningdelen toe via de functie *Leningdeel toevoegen*. Via de functie *Product toevoegen* of *ORV vergelijking* kun je een overlijdensrisicoverzekering toevoegen.

Wanneer je gereed bent met het samenstellen van de hypotheekconstructie kies je voor *Resultaten*.

Na uitvoeren van de berekening worden alle resultaten vermeld en kun je in het onderdeel *Advies* de motivatie toevoegen. Via het menu *Documenten* kun je een *Adviesrapport* aanmaken.

Documenten

Inventarisatieformulier

Diverse documenten

DVO

Oriëntatierapport

Factuur

Inventarisatierapport

Analyserapport

Beknopt adviesrapport

Adviesrapport

4. Adviesrapport

In hoofdstuk 3 van het *Adviesrapport* kun je de financieringsopzet terugvinden met daarin de kosten voor energiebesparende voorzieningen.



Stap 3 – Het advies

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het advies gepresenteerd en uitgelegd.

Overzicht kosten en financiering woning

Financieringsopzet

In de onderstaande tabellen treft u het overzicht aan van alle kosten en investeringen en de financiering daarvan.

Kosten aankoop woning	
Koopsom	€ 200.000
Verbouwing	€ 15.000
Energiebesparende voorzieningen	€ 10.000
Overdrachtsbelasting	€ 4.000
Kosten leveringsakte	€ 859
Subtotaal	€ 229.859

Kosten financiering	
Borgtochtprovisie NHG	€ 1.288
Advieskosten Wonen	€ 1.500
Advieskosten Arbeidsongeschiktheid (niet aftrekbaar)	€ 250
Advieskosten Werkloosheid (niet aftrekbaar)	€ 100
Advieskosten Overlijden (niet aftrekbaar)	€ 250
Kosten hypotheekakte	€ 767
Subtotaal	€ 4.155

Benodigde financiering	
Totaal benodigd bedrag	€ 234.014
Inbreng netto verkoopresultaat	€ -50.000
Totaal benodigde hypotheek	€ 184.014

DIAS

SOFTWARE

DIAS Software B.V.

Maria Montessorilaan 21
2719 DB Zoetermeer

Telefoon 085 106 06 00
Supportlijn 085 106 06 60

Internet <https://dias.nl>

Copyright © 2020 DIAS B.V. All rights reserved.