

DFZ MODEL

sloop / nieuwbouw



verduurzaamde renovatie



huidig saldo hypotheek
+
kosten werkzaamheden
-
algemene subsidie
=
financieringsbehoefte

1) leencapaciteit eigenaar

voldoende?

nee

ja

2) DFZ koopt grond in
- 10 jaar canon vrij

voldoende?

nee

ja

3) DFZ staat borg voor deel erfpachtwaarde
- 20* jaar geen verplichte afname of vergoeding

voldoende?

nee

ja

4) DFZ verkent maatwerk

voldoende?

ja



uitvoering

DFZ MODEL

1 sloop / nieuwbouw



marktwaaarde na herstel:
€ 350.000

verduurzaamde renovatie



marktwaaarde na herstel:
€ 260.000

- 2 → huidig saldo hypotheek
- 3 → + kosten werkzaamheden
- 4 → - algemene subsidie
- 5 → = financieringsbehoefte

6 1) leencapaciteit eigenaar

voldoende?

nee

ja

7 2) DFZ koopt grond in - 10 jaar canon vrij

voldoende?

nee

ja

8 3) DFZ staat borg voor deel erfpachtwaarde - 20* jaar geen verplichte afname of vergoeding - max. 35%

voldoende?

nee

ja

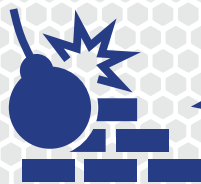
9 4) DFZ verkent maatwerk

voldoende?

ja



uitvoering



DFZ MODEL

Voorbeeld



1 SLOOP / NIEUWBOUW € 265.000

2 →	huidig saldo hypotheek	€ 120.000
3 →	+ kosten werkzaamheden	€ 265.000
4 →	- algemene subsidie	pm
5 →	<u>financieringsbehoefte</u>	<u>€ 385.000</u>

6 leencapaciteit eigenaar € 167.757

7 DFZ koopt grond in - 10 jaar canon vrij € 122.500

8 DFZ staat borg voor deel erfpachtwaarde € 79.625 35%
- 20* jaar geen verplichte afname of vergoeding
- max. 35%

9 DFZ verkent maatwerk -/- € 15.118

1 RENOVATIE € 185.000

2 →	huidig saldo hypotheek	€ 120.000
3 →	+ kosten werkzaamheden	€ 185.000
4 →	- algemene subsidie	pm
5 →	<u>financieringsbehoefte</u>	<u>€ 305.000</u>

6 leencapaciteit eigenaar € 167.757

7 DFZ koopt grond in - 10 jaar canon vrij € 91.000

8 DFZ staat borg voor deel erfpachtwaarde € 46.243 27%
- 20* jaar geen verplichte afname of vergoeding
- max. 35%

9 DFZ verkent maatwerk € 0

DFZ MODEL

Welke overeenkomsten
worden er gesloten?

STAP	WIE?	WAT?	MET WIE?
1	Bewoner	Aflossen oude financiering	Huidige hypotheekverstrekker
2	Bewoner	Nieuwe hypotheek	Nieuwe of huidige hypotheekverstrekker
3	Bewoner	Verkoopakte & erfpachtrecht	DFZ
4	Bewoner	Aannemingsovereenkomst	Aannemer

Bovenstaande stappen worden op 1 dag genomen.

DFZ BUSINESSCASE

DFZ sloop/nieuwbouw

INVESTEERT

Grond	€	122.500
Waarde aandeel	€	79.625
Overdrachtsbelasting	€	12.740
	€	214.865
Beschikbare subsidie		
VHF	€	64.010,00
Sociaal	€	13.975,50
	€	77.985,50

Dekking investering -/- € 4.245,50

Mogelijkheid verevening wordt verkend op projectniveau

Projectkosten € 15.000

DEKKING

Jaar 1-10	VHF	€ 31.059
Vanaf 11 jaar	bewoner canon 3% per maand € 306	
1-20 jaar	VHF + sociaal	€ 38.432
> 20 jaar	BKZ	
VHF		€ 12.740
		€ 82.231

Saldo		
- restschuld bewoner (sheet 3)	-/- €	15.118
- dekking investering	-/- €	4.245,50
	-/- €	19.363,50

Funderingsloket

DFZ MODEL

Bewoner
Sloop / nieuwbouw

VERKOOPT WONING ONDER UITGIFTE ERFPACHT

• Lost huidige hypotheek af	€ 120.000
• Krijgt externe subsidies	€ pm -
• Sluit aannemingsovereenkomst	€ 265.000
Benodigde middelen	€ 385.000

DEKKING

• Sluit nieuwe hypotheek	€ 167.757
• Verkoopt woning onder uitgifte erfpacht	€ 122.500
• Gaat akkoord met waarde aandeel DFZ in erfpachtrecht	€ 79.625
• Staat open voor maatwerk verevening	€ 15.118
	€ 385.000

DFZ BUSINESSCASE

DFZ renovatie

INVESTEERT

Grond	€	91.000
Waarde aandeel	€	46.243
Overdrachtsbelasting	€	9.464
	€	146.707
Beschikbare subsidie		
VHF	€	66.910,00
Sociaal	€	13.975,50
	€	80.885,50

Dekking investering **++ € 17.166,50**

Mogelijkheid verevening wordt verkend op projectniveau

Projectkosten € 15.000

DEKKING

Jaar 1-10	VHF	€ 23.844
Vanaf 11 jaar	bewoner canon 3% per maand € 228	
1-20 jaar	VHF + sociaal	€ 30.411
> 20 jaar	BKZ	
VHF		€ 9.464
		€ 63.719

Saldo		
- restschuld bewoner (sheet 3)	€	0
- dekking investering	++ €	17.166,50
	++ €	17.166,50

Funderingsloket

DFZ MODEL

Bewoner Renovatie

VERKOOPT WONING ONDER UITGIFTE ERFPACHT

• Lost huidige hypotheek af	€ 120.000
• Krijgt externe subsidies	€ pm -
• Sluit aannemingsovereenkomst	€ 185.000
Benodigde middelen	€ 305.000

DEKKING

• Sluit nieuwe hypotheek	€ 167.757
• Verkoopt woning onder uitgifte erfpacht	€ 91.000
• Gaat akkoord met waarde aandeel DFZ in erfpachtrecht	€ 46.243
• Staat open voor maatwerk verevening	€ 0
	€ 305.000

