

# REKENVOORBEELDEN SANDT

Om u een idee te geven hoe de maandlasten van de duurzaamheidshypotheek er uit kunnen zien schetsen we hieronder een aantal voorbeeldscenario's.

## JORN EN MONA - STARTERS

Jorn en Mona kopen een twee-onder-één-kapwoning type VARADERO in SANDT. Jorn en Mona zijn starters op de (koop)woningmarkt, ze huren al 10 jaar. De huur loopt echter nu dusdanig op dat een mooie koopwoning hen aantrekkelijker lijkt. Ze hebben best veel gespaard en dat spaargeld willen ze voor een stevig gedeelte inzetten in de hypotheek. De mooie nieuwe vloer, de keuken, wat wijzigingen in de badkamer en andere bouwkundige upgrades willen ze graag meenemen in de hypotheek. Hiervoor hebben Jorn en Mona € 55.000,- nodig. De maandlasten die de hypotheek tijdens de bouw gaat vragen kunnen ze zelf betalen. Ze willen hiervoor geen depot binnen de hypotheek aanleggen.

### Kostenopstelling huis (en hypotheek):

€ 565.000,- Koopsom  
€ 55.000,- Vloer, keuken, tegelwerk, upgrades  
€ 620.000,- Totale investering  
€ 60.000,- Spaargeld -\-\-  
€ 560.000,- Hypotheek

Qua hypotheek willen Jorn en Mona de rente minimaal 10 jaar vastzetten. Afhankelijk van wat ze willen, volledige verplichte terugbetaling of halve verplichte terugbetaling (een aflossingsvrije hypotheek mag nog steeds, maar op een nieuwe aflossingsvrije hypotheek heb je geen recht op renteaftrek) wordt de netto-maandlast € 1.851,- óf € 1.439,-.

## FERDINAND EN SAMANTHA - DOORSTROMERS

Ook Ferdinand en Samantha willen in SANDT gaan wonen. Zij hebben een twee-onder-één-kapwoning type IPANEMA op het oog van € 635.000,-. Ferdinand en Samantha hebben echter een compleet andere situatie als Jorn en Mona. Ferdinand en Samantha zijn namelijk geen starters, zij hebben nu al een koopwoning. De makelaar heeft hen verteld dat hun huidige woning minimaal € 400.000,- op gaat brengen. Ferdinand en Samantha hebben een hypotheek van € 280.000,-. Ze hebben deze hypotheek in 2007 afgesloten en het is een hypotheek met een deel spaarhypotheek en een deel aflossingsvrij. In de spaarpolis is nu € 30.000,- opgebouwd. In totaal hebben Ferdinand en Samantha dus € 150.000,- overwaarde.

### Kostenopstelling huis (en hypotheek):

€ 635.000,- Koopsom  
€ 60.000,- Vloer, keuken, tegelwerk, upgrades, tuinaanleg  
€ 20.000,- Afdekking maandlasten tijdens de bouw  
€ 715.000,- Totale investering  
€ 150.000,- Overwaarde -\-\-  
€ 565.000,- Hypotheek

Qua hypotheek willen ook Ferdinand en Samantha de rente minimaal 10 jaar vastzetten. Zij komen tot de ontdekking dat ze een bijzonder sterk fiscaal overgangsrecht hebben. Omdat hun hypotheek al bestond per 31 december 2012 hóeven ze op deze hypotheek niet verplicht af te lossen om hypotheekrenteaftrek te krijgen. Let wel: ze móeten dat (aflossen) niet, maar ze mógen het (vrijwillig, door extra aflossingen) uiteraard wel. Ze besluiten hun recht volledig uit te oefenen. Van de nieuwe hypotheek wordt € 280.000,- aflossingsvrij ze bepalen zélf wel wanneer ze wát af willen lossen. Zo zitten ze zelf aan het stuur van hun maandlast.

Ferdinand en Samantha denken € 60.000,- aan extra's nodig te hebben. Naast de vloer, de keuken, ander sanitair, extra tegelwerk en wat bouwkundige upgrades willen zij graag een mooie tuin aan laten leggen. In tegenstelling tot Jorn en Mona willen Ferdinand en Samantha liever niet geconfronteerd worden met extra maandlasten tijdens de bouw. Zij willen hiervoor binnen de nieuwe hypotheek een extra depot aanleggen.

De netto-maandlast van de hypotheek van Ferdinand en Samantha bedraagt € 1.326,-.

## SJAAK EN FRANSJE - DOORSTROMERS

Sjaak en Fransje zijn doorstromers, net zoals Ferdinand en Samantha. Zij zijn echter al wat verder in hun leven, ze hebben twee kids en ze zijn op zoek naar meer ruimte. Die ruimte vinden ze in een vrijstaande woning type RAMATUELLE. De koopprijs bedraagt € 735.000,-. Aan extra's en upgrades willen Sjaak en Fransje € 80.000,- opnemen. Sjaak en Fransje hebben een stevige spaarrekening en besluiten de maandlasten gedurende de bouw zélf te betalen. Ook Sjaak en Fransje (hun hypotheek stamt uit 2008) hebben een sterk fiscaal overgangsrecht. Zij verwachten hun huidige huis te kunnen verkopen voor € 520.000,-. Hun huidige hypotheek bedraagt € 370.000,- en in de spaarpolis naast de hypotheek is er al € 45.000,- opgebouwd. In totaal hebben Sjaak en Fransje dus € 195.000,- overwaarde. Vanuit hun spaargeld besluiten ze ook nog € 50.000,- in te zetten om de hypotheek verder te verlagen.

### Kostenopstelling huis (en hypotheek):

€ 735.000,- Koopsom  
€ 80.000,- Vloer, keuken, tegelwerk, badkamer, extra's, upgrades en tuinaanleg  
€ 815.000,- Totale investering  
€ 195.000,- Overwaarde (inclusief polis) -\-\-  
€ 50.000,- Spaargeld -\-\-  
€ 570.000,- Hypotheek

Sjaak en Fransje willen hun hypotheekrente minimaal 10 jaar vastzetten. Ook zij willen het fiscale overgangsrecht, net als Ferdinand en Samantha, volledig benutten.

De netto-maandlast van de hypotheek van Sjaak en Fransje bedraagt € 1.141,-.