

Neem uw bestaande hypotheek onder de loep en verlaag uw maandlasten

In mijn artikelen belicht ik vaak de nieuwe mogelijkheden van de hypotheeken voor woningen in Frankrijk. Als lezer die al een woning in Frankrijk bezit, met of zonder hypotheek, kunt u van mening zijn dat u aan al deze vernieuwingen niets heeft.

Dit is niet het geval. Juist als men al een hypotheek heeft, afgesloten vele jaren geleden, of men heeft het huis gekocht met eigen geld of een persoonlijke lening dan zijn er voordelen te behalen. De bestaande hypotheek kan worden omgezet naar een nieuwe hypotheek of men kan alsnog een hypotheek afsluiten om (persoonlijke) leningen in Nederland af te lossen of om geld vrij te maken. Wat zijn de voordelen en waaraan moet u denken als u een nieuwe hypotheek afsluit.

Verlagen van de hypotheeklasten

Tot enkele jaren was de enige hypotheekvorm de annuïteiten hypotheek. Deze hypotheek kenmerkt zich door gelijkblijvende maandlasten bestaande uit rente en aflossing. De hoogte van de maandlast wordt bepaald door rente en looptijd. Hebt u destijds een hypotheek afgesloten met een looptijd van bijvoorbeeld 15 jaar en deze hypotheek wordt omgezet naar een hypotheek van bijvoorbeeld 25 jaar dan verlaagt u uw maandlast met 25% (uitgaande van gelijke rente). Is de nieuwe rente ook nog lager dan wat u betaalt dan wordt het voordeel nog groter. De prijzen van de woningen in Frankrijk zijn de laatste tien jaar fors gestegen. Het verschil tussen waarde en hypotheek kan zo groot geworden dat u niet verder wilt aflossen. Het omzetten van de annuïteiten hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek zal de maandlast aanzienlijk verlagen. Heeft u de woning destijds gekocht met een persoonlijke lening, en/of heeft u verbouwingen betaald met diverse dure doorlopende kredieten dan kunt u deze leningen consolideren met een nieuwe, 'normale' hypotheek. De rente zal aanzienlijk lager uitvallen en daarmee uw maandlast.

Extra geld opnemen voor verbouwingen of financiële ruimte

Uiteraard kunt u alleen de oude hypotheek omzetten in een nieuwe hypotheek. U kunt echter het moment aangrijpen om het hypotheekbedrag te verhogen en extra geld vrij te maken. Dit geld kunt u gebruiken om verbouwingen die u al tijden wilde doen uit te (laten) voeren of voor het aanleggen van een zwembad. Misschien is uw huis toe aan een grote onderhoudsbeurt. Bijvoorbeeld schilderwerk of een nieuw dak. Ook kunt u het geld gebruiken als aanvulling op uw (pensioen)inkomen. Met een nieuwe hypotheek heeft u en lagere maandlasten en extra financiële ruimte. U slaat twee vliegen in één klap. Uiteraard kunt

u ook (een deel van) de overwaarde ten gelde maken als u geen hypotheek hoeft af te lossen.

Kosten voor een nieuwe hypotheek

Om een goede afweging te kunnen maken of een nieuwe hypotheek voordelig is dient u uiteraard ook de kosten mee te nemen. Op de eerste plaats dient u rekening te houden met boeterente. Wordt een bestaande hypotheek afgelost dan zal de bank waarschijnlijk boeterente in rekening brengen. Is de af te lossen hypotheek afgesloten bij een Franse bank dan zal de boeterente 6 maanden rente bedragen met een maximum van 3%. Voor andere leningen, bijvoorbeeld afgesloten in Nederland, zal de boeterente afhangen van de voorwaarden en het verschil tussen de nieuwe (markt) rente en de betaalde rente. Men kan eenvoudig bij de bank de te betalen boeterente opvragen in geval van volledige aflossing van de lening.

Een andere kost kan zijn het royement van de bestaande hypothecaire inschrijving. Dit is de zekerheid die een bank neemt op het huis en ingeschreven staat in het kadaster. Om deze inschrijving, door een notaris, in het kadaster door te laten halen betaalt men circa 0,75% over het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Ik schrijf bewust 'kan zijn' omdat niet elke bank dit royement verplicht stelt. In Frankrijk vervalt voor de meeste hypotheeken de hypothecaire inschrijving twee jaar nadat deze is afgelost. Tot slot de kosten voor de nieuwe hypothecaire inschrijving. Deze bedragen circa 1,25% van het nieuwe hypotheekbedrag. Deze kosten kunnen worden meegenomen in het nieuwe hypotheekbedrag. Dit betekent dat men geen eigen geld hoeft bij te leggen. Ook als u al een huis in Frankrijk heeft, met of zonder hypotheek, kunnen de nieuwe hypotheekvormen interessant zijn en voordeel opleveren. Neem uw huidige hypotheek onder de loep en laat u voorrekenen hoe groot uw voordeel kan zijn.

Ronald Claes

Financieel Adviseur

Ronald Claes Real Estate Finance

www.claesfinance.com

info@claesfinance.com

073 -523 06 16