

Eigen geld of hypotheek

In mijn vorige artikel heb ik geschreven dat de aankoop van een woning in Frankrijk een goede en in ieder geval een aangename investering is ten op zichte van beleggen in aandelen. De laatste weken hebben dit nogmaals onderstreept. Dreigende faillissementen van grote Amerikaanse banken en verzekeraars die op het laatste moment zijn voorkomen met forse overheidssteun. Reddingsplannen werden uitgevoerd door de centrale banken om het vertrouwen in de financiële wereld te herstellen.

Koopjesjacht

Deze negatieve ontwikkelingen hebben uiteraard hun effect op de huizenmarkt in Frankrijk. In een onzekere economie wacht men liever af als het gaat om grote uitgaven en in het bijzonder voor een (tweede) huis. Ook speelt de onzekerheid van de renteontwikkeling mee. De onroerendgoedmarkt en hypotheekmarkt in Frankrijk zijn echter gezond. Er is geen sprake van onverantwoorde hypotheekverstrekking door banken of een grote luchtbel in de waarde van het Frans onroerend goed in het algemeen. De laatste tijd spreek ik nogal wat mensen die op zoek zijn naar een huis in Frankrijk maar wachten op een verdere prijsdaling. Ik krijg het gevoel dat dit dezelfde mensen zijn die in de periode toen de huizenprijzen stegen elk jaar weer zuchtten dat 'hun' huis weer duurder was geworden en hun beslissing uitstelden in de hoop op een stabilisatie of daling. Nu wacht men op verdere daling in de hoop een koopje te kunnen doen. Zij zullen, vrees ik, wederom hun droom niet realiseren en eeuwig blijven zoeken.

Verantwoord kopen en lenen

Gelukkig is er nog steeds een groep francofielen die de knoop wel doorhakken en een woning kopen. Als er naast het aanwezige eigen geld ook een hypotheek nodig is dan is er vaak de discussie hoe de verhouding eigen geld en hypotheek moet zijn. Men maakt in eerste instantie een berekening van alle kosten die te maken hebben met de aankoop van het huis. Bijvoorbeeld kosten koper, inrichting, verbouwingen, enzovoort. Vervolgens wordt een kleine buffer gereserveerd voor onvoorziene kosten. Het verschil tussen dit bedrag en het eigen geld moet worden geleend. Uiteraard is dit een goede redenering. Er is tenslotte een groot verschil tussen kunnen lenen op basis van je inkomen en willen lenen op basis van gezond verstand. Aan de andere kant wijs ik mensen wel op een paar kanttekeningen.

Toekomstige verbouwingsuitgaven

Op het moment van aankoop kan men nog niet goed overzien of in de toekomst aanpassingen of verbouwingen aan het huis nodig zijn. Het kan zijn dat de keuken die in eerste instantie leek te voldoen na een paar vakanties toch versleten of onpraktisch blijkt en aan vervanging toe is. Of dat na een paar warme zomers een zwembad onontbeerlijk blijkt. Als men een huis in eerste instantie als tweede huis koopt met de bedoeling over enkele jaren definitief naar Frankrijk te gaan dan is het nog belangrijker om rekening te houden met toekomstige verbouwingen of aanpassin-

gen. De eisen die men stelt aan het comfort van een vakantiehuis zijn anders dan de eisen die men stelt aan een eerste woning. Dit kan gaan van het aanleggen van een zuinige verwarming tot het bouwen van een gîte voor familie en vrienden uit Nederland of voor verhuur. Het is op dat moment mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten. Dit brengt extra kosten met zich mee. Daarnaast vraagt de bank bij een verbouwingshypotheek een uitgebreid plan en offertes. De verbouwingen dienen te worden uitgevoerd door een in Frankrijk gevestigd bedrijf met de juiste verzekeringen en garanties. Dit belemmert de keuzevrijheid en het in eigen beheer uitvoeren van de verbouwingen.

Aanvulling op (pensioen)inkomen

In eerdere artikelen heb ik geschreven over Nederlanders die jaren geleden naar Frankrijk zijn verhuisd en genieten van hun (pre) pensioen. Zij hebben het huis destijds met eigen geld gekocht en door de waardestijging zitten zij op een grote zak met geld. Een zak met geld waar zij niet aan kunnen komen. Graag zouden zij een hypotheek nemen om hun inkomen aan te vullen. Gelukkig zijn de mogelijkheden hiervoor steeds ruimer. Waarom zou men later onnodig kosten maken als men dit bij aankoop van het huis had kunnen voorkomen?

Van Pied à Terre tot schenking

Naast bovengenoemde bestedingen zijn er vele andere te bedenken. Het advies is om een goede mix te vinden tussen eigen geld en hypotheek met het oog op toekomstige persoonlijke en financiële ontwikkelingen en een goede nachtrust. Mocht toch blijken dat de reserves die zijn aangehouden veel te groot zijn en u niet weet wat u met het geld moet doen dan kunt u altijd nog op de hypotheek aflossen. Ik adviseer u wel de algemene voorwaarden er op na te slaan in verband met eventueel te betalen boeterente.

Ronald Claes
Financieel Adviseur
Ronald Claes Real Estate Finance
www.claesfinance.com
info@claesfinance.com
073 – 523 06 16