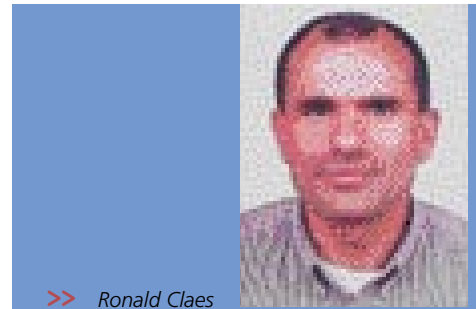


# Aan een Franse hypotheekofferte is niets Chinees



&gt;&gt; Ronald Claes

Voor diegenen onder u die regelmatig mijn artikelen lezen zullen weten dat als men zich aan het oriënteren is op de juiste financiering voor het huis in Frankrijk men de Franse banken niet mag vergeten. De Franse banken bieden steeds meer hypotheekvormen aan die beter aansluiten bij de wensen van de Nederlanders. Daarnaast zijn de kosten van een hypotheek bij een Franse bank veel lager dan bij de Nederlandse banken die een Frankrijk hypotheek aanbieden. Zo zijn de rentetarieven van de Franse banken circa 1% lager. De afsluitprovisie is bij de Franse banken gemaximeerd tot circa euro 1.000,- dit in tegenstelling tot de 1,5% die de Nederlandse banken standaard berekenen.

Een ander, vaak onbelicht punt, zijn de extra kosten voor de hypotheekakte. De Nederlandse banken gebruiken voor de hypotheekstelling, zeg maar de akte waarmee u het huis als zekerheid aan de bank geeft, een 'hypothèque' in plaats van de in Frankrijk gebruikelijke 'PPD' (Privilège Prêteur de Deniers). Tevens betaalt u voor de begeleiding van een Nederlandse notaris bij het vestigen van de hypotheek. De extra kosten die hiermee gemoeid gaan komen boven op de kosten van de Franse notaris die u normaal gesproken alleen zou hoeven te betalen als het een hypotheek bij een Franse bank betreft. Het verschil bedraagt al gauw euro 3.000,- bij een hypotheekbedrag van circa 150.000,-.

De Nederlandse banken verdedigen hun extra kosten met het argument dat u een goede begeleiding krijgt en dat u beter weet wat u tekent. Als het gaat om de taal hebben zij zeker gelijk. De offerte is tenslot-

te in het Nederlands. Maar hoe zit het met de helderheid van de offerte? De openheid over hoe de rente wordt bepaald en wat de kosten zijn van uw hypotheek?

De consumentenbescherming in Frankrijk gaat verder dan in Nederland. Denkt u maar aan de zeven dagen bedenktijd bij een 'compromis de vente'.

De consumentenbescherming is ook van toepassing op hypotheekoffertes. De geldverstrekker is verplicht de condities van de hypotheek in de offerte te vermelden.

## 10 dagen verplichte bedenktijd

Om te beginnen moet men nadat men de offerte van de bank heeft ontvangen 10 dagen wachten voordat u deze mag ondertekenen. Dit voorkomt dat men te snel een financiële verplichting aan gaat waar men onvoldoende over heeft nagedacht.

## Rente percentage

In de offerte wordt precies aangegeven hoe de rente is bepaald. De rente bestaat uit een basis, bijvoorbeeld het 3 maands Euribor, en een opslag.

Kort samengevat is de basis de inkoopprijs van het geld voor de bank en de marge is de winst.

Bij elke rente wijziging die u van de bank krijgt kunt u precies controleren of deze klopt. De 'inkoopprijs' kunt u vinden in het (Frans) financieel dagblad en hier kunt u de marge aan toevoegen. Deze helderheid is vooral van belang wanneer u bijvoorbeeld een variabele rente omzet in een vaste rente.

## Totale hypotheekkosten

In de hypotheekofferte staan al de kosten opgeteld over de gehele looptijd. Niet

alleen de rente maar ook de premie voor de verplichte overlijdensrisicoverzekering, afsluitprovisie en kosten hypotheekakte.

Als men een Fransman vraagt hoe veel zijn hypotheek kost zal hij deze bedragen noemen. Dit in tegenstelling tot een Nederlander die zijn maandlast als hypotheekkosten zal noemen.

## Kosten van de hypotheekakte

In de kosten koper die men vaak van de makelaar te horen krijgt zitten niet de kosten voor de hypotheekakte. De hypotheekakte is, zoals eerder gezegd, de akte waarmee u het huis als zekerheid aan de bank geeft. Deze kosten zijn voor uw rekening en te betalen aan de notaris.

In de offerte van de Franse bank wordt een indicatie gegeven van hoeveel dit zal zijn. Deze kost is namelijk onlosmakelijk verbonden aan de hypotheek en de bank is verplicht u hierop te wijzen.

In dit artikel wil ik niet suggereren dat de Nederlandse banken anders met hun klanten omgaan dan de Franse. Wat ik wel duidelijk heb willen maken is dat de consument in Frankrijk beter beschermd en geïnformeerd moet worden door een bank dan in Nederland.

De condities, kosten en voorwaarden worden helder en duidelijk in de offerte genoemd zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

De taal mag misschien een probleem zijn. Maar als u zich laat verzekeren van wat er in de offerte staat dan zult u zien dat er geen woord Chinees bij is.

Ronald Claes  
Financieel Adviseur  
info@claesfinance.nl