



# DE FRANSE BANKEN EN HUN HYPOTHEEKVORMEN

**Nederlandse banken bieden u talloze hypotheekvormen aan. U kunt kiezen uit diverse mogelijkheden om uw hypotheek (geheel of gedeeltelijk) terug te betalen. Daarnaast worden u diverse rentepercentages aangeboden. De hoogte van de rente is afhankelijk van uw keuze voor een lange of korte rentevaste periode en het risico dat u zou willen lopen bij rentestijgingen.**

**Ook de Franse banken hebben een breed scala aan hypotheekvormen. Het is van groot belang u hierover te laten informeren. De juiste keuze kan u diverse voordelen opleveren. In dit artikel beschrijf ik een aantal voorwaarden en condities van Franse hypotheeken die de moeite waard zijn om extra onder de loep te nemen.**

## Rente

U heeft, over het algemeen, de keuze uit een variabele rente of een vast rentepercentage voor de gehele looptijd van de hypotheek. Het vaste rentepercentage biedt u zekerheid voor de toekomst maar is hoger dan een variabele rente. Met een variabele rente loopt u daarentegen risico op hogere maandlasten wanneer de rente stijgt.

De mogelijkheid bestaat om te profiteren van een lage variabele rente met de zekerheid dat uw maandlasten niet meer kunnen stijgen dan een vooraf afgesproken percentage.

Hoe gaat dit in zijn werk?

Met als basis het om de 3 maanden vastgestelde Euribor-peil (Euro InterBank Offered Rate) worden uw maandlasten jaarlijks voor 12 maanden vastgelegd. Bij een (forse) rentestijging zullen uw maandlasten echter nooit meer toenemen dan een bepaald percentage

(meestal 90%) van de inflatie.

Afhankelijk van de renteontwikkeling zal de looptijd van uw lening afnemen of toenemen.

De toename van de looptijd is maximaal 3 of 5 jaar, afhankelijk van de oorspronkelijke looptijd.

Heeft u een variabele rente zonder bovenstaande zekerheid en de rente dreigt fors te gaan stijgen dan kunt u de rente alsnog vastleggen. Belangrijk is dat in de offerte de referentierente en marge van de bank vermeld staan zodat u kunt controleren of de aangeboden rente conform afspraak is.

## Aflossen

De meest gebruikelijke methode om de hypotheek af te lossen is in Frankrijk op basis van annuïteiten. Belangrijkste kenmerk is dat de maandlasten, bestaande uit een aflossingsdeel en een rentedeel, gelijk blijven tijdens de looptijd van de

lening (uitgaande van gelijkblijvende rente).

Er zijn ook hypotheekvormen waarbij men tijdens de looptijd niet aflost. De hypotheek dient op de einddatum volledig te worden afgelost door middel van een opgebouwd kapitaal op een beleggerrekening. Afhankelijk van de looptijd dient men een bedrag te storten op deze rekening die ligt tussen de 30% - 40% van het hypotheekbedrag.

Er bestaat een hypotheekvorm die beide mogelijkheden combineert. De looptijd van de lening is 20 jaar en is opgebouwd uit twee perioden. In de eerste periode die 8 jaar duurt betaalt men alleen rente. In de tweede 12 jarige periode lost men de hypotheek af op basis van annuïteiten.

Tijdens de eerste periode kan men de hypotheek geheel of gedeeltelijk boetevrij aflossen waardoor de lasten in de

tweede periode worden gedrukt. Deze hypotheekvorm is vooral geschikt voor mensen die binnen enkele jaren (aanzienlijke) geldbedragen verwachten te ontvangen.

### Maandlasten

Sommige banken bieden u de mogelijkheid om de eerste hypotheekbetaling 1 tot 3 maanden uit te stellen. Dit kan goed uitkomen als u extra kosten heeft in verband met de verhuizing, inrichting of (kleine) verbouwingen. Deze uitgestelde termijnen betaalt u aan het eind van de looptijd van de hypotheek.

Daarnaast heeft u de mogelijkheid om tijdens de looptijd van de hypotheek uw maandlasten aan te passen. Een stijging of daling van uw maandlasten voor uw huis in Frankrijk kan interessant zijn wanneer uw inkomsten of uitgaven in Nederland veranderen. Bijvoorbeeld bij een salarisverhoging, wanneer uw kinderen gaan studeren of een (vervroegd) pensioen. Aanpassing van de maandlasten is wel gebonden aan bepaalde voorwaarden.

### Boetevrij aflossen

U verwacht binnen enkele jaren (aanzienlijke) geldbedragen te ontvangen uit bijvoorbeeld de verkoop van uw woning in Nederland of een erfenis. Als u deze middelen zou willen aanwenden voor de (gedeeltelijke) aflossing van uw hypotheek op uw huis in Frankrijk dan moet de mogelijkheid bestaan om boetevrij te kunnen aflossen. Bij een vaste rente zal er boeterente in rekening worden gebracht. Indien u heeft gekozen voor een variabele rente dan heeft u de mogelijkheid om gedurende de looptijd boetevrij af te lossen.

Let op! Soms is boetevrij aflossen pas mogelijk enkele jaren nadat de hypotheek is afgesloten.

Dat alle hypotheekvormen van de Franse banken hetzelfde zijn is zeker niet waar. Er zijn diverse hypotheekvormen met verschillende voordelen (en nadelen). Dit biedt u de mogelijkheid om op basis van uw persoonlijke situatie en wensen de ideale geldverstrekker te vinden.

Ronald Claes  
Financieel Adviseur  
073 – 523 06 16  
[www.claesfinance.com](http://www.claesfinance.com)



**Ronald Claes**  
REAL ESTATE FINANCE

# Frankrijk Hypotheken

Ronald Claes - Real Estate Finance is een professionele organisatie gespecialiseerd in de advisering en begeleiding van de financiering van uw (tweede) woning in Frankrijk.

**[www.claesfinance.com](http://www.claesfinance.com)**

Tel.: +31 (0)73 - 523 06 16 ■ Fax: +31 (0)73 - 523 06 17 ■ E-mail: [info@claesfinance.com](mailto:info@claesfinance.com)