



>> Ronald Claes

Het zoeken van een (tweede) woning in Frankrijk is een proces dat zich niet van te voren laat voorspellen. Het kan zijn dat u maandenlang huizen bekijkt en bezoekt zonder iets te vinden dat naar uw zin is. Aan de andere kant kan het ook zijn dat u direct tegen uw droomhuis aanloopt. Op dit moment wordt vaak het gevoel van vreugde en enthousiasme direct gevolgd door ongeloof en twijfel. Een gevoel van ongeloof omdat u zich niet kunt voorstellen dat één van de eerste woningen ook meteen de juiste is. Een gevoel van twijfel omdat u nog zoveel moet regelen en u vreest hiervoor te weinig tijd te hebben.

Misschien moet u voor de aankoop van de nieuwe woning eerst uw woning in Nederland of uw (tweede) woning in Frankrijk verkopen. Uiteraard wilt u niet onder druk verkopen en daardoor een lagere prijs ontvangen. Aan de andere kant wilt u wel zekerheid hebben dat u uw nieuwe woning kunt kopen ook als uw bestaande huis nog niet is verkocht. U kunt deze periode tussen koop en verkoop financieel overbruggen met een 'overbruggingshypotheek'. Hoe gaat dit in zijn werk?

Op de nieuw aan te kopen woning kunt u tot maximaal 80% van de waarde een normale hypotheek, voor de lange termijn, afsluiten. Eén en ander is afhankelijk van uw inkomen en ligging en aard van de woning. Voor het overige deel plus de kosten koper kunt u een overbruggingshypotheek afsluiten op basis van de (over) waarde van uw te verkopen huis.

Afhankelijk van de (over)waarde van uw te verkopen huis en de door u gewenste hypotheeklasten kunt u de verhouding tussen de lange termijn hypotheek en overbruggingshypotheek variëren.

Belangrijk is waar de woning staat die u wilt verkopen. Betreft het een woning in Nederland dan zal alleen een Nederlandse bank een overbruggingshypotheek verstrekken. Een voorwaarde zal zijn dat de hypotheek voor de nieuwe aan te kopen woning in Frankrijk ook via deze bank wordt afgesloten. Over de overbruggingshypotheek betaalt men alleen rente. De periode waarin het huis moet worden verkocht is maximaal twee jaar. De hoogte van de overbruggingshypotheek is maximaal 80% van de verwachte verkoopwaarde. Eventuele bestaande hypotheek en financieringen worden van deze waarde afgetrokken.

Op de hypotheek voor de lange termijn wordt rente betaald en eventueel afgelost vanaf het moment dat de hypotheek is verstrekt. Dit betekent dat u tijdens de overbruggingsperiode met dubbele lasten zit. Een ander nadeel is dat de rentepercentages voor een Frankrijk hypotheek bij de Nederlandse banken hoog zijn en dat er diverse extra kosten zijn.

Het komt steeds vaker voor dat het te verkopen huis in Frankrijk staat. Het betreft Nederlanders die jaren geleden een woning in Frankrijk hebben gekocht voor de vakanties en nu een grotere woning willen kopen, bijvoorbeeld voor permanente bewoning. In dit geval kunt u voor een overbruggingsfinanciering zowel bij Franse als Nederlandse banken terecht.

Vanwege de lagere rente en kosten zal de voorkeur in de meeste gevallen uitgaan naar een Franse bank.

Voorwaarde is dat de woning in de verkoop staat bij een makelaar. Men dient de getekende verkoopopdracht te overleggen. Het maximale bedrag van de overbruggingshypotheek is 80% van de door de bank getaxeerde waarde. Indien men al een door koper en verkoper getekende Compromis de Vente kan overleggen is dit bedrag hoger.

## De overbruggingshypotheek

Ook bij de Franse bank is de maximale looptijd van de overbruggingshypotheek 2 jaar. Tijdens deze periode betaalt men alleen rente over zowel de lange termijn hypotheek als over de overbruggingshypotheek. Dit betekent dat de lasten beduidend lager zijn en dat men een minder groot risico loopt als de verkoop van het huis tegenzit en langer duurt dan voorzien. Bij verkoop van de woning lost men de overbruggingshypotheek af en desnoods iets extra als de verkoopopbrengst meer is dan verwacht. Over het resterende bedrag gaat men de reguliere rente en aflossingen betalen.

Of u een overbruggingshypotheek wil is uw beslissing. U weet echter nu wel welke zaken u tegen elkaar moet afwegen. Hiermee kunt u voorkomen dat uw droomhuis aan uw neus voorbij gaat.

Ronald Claes  
Financieel Adviseur  
[www.claesfinance.com](http://www.claesfinance.com)