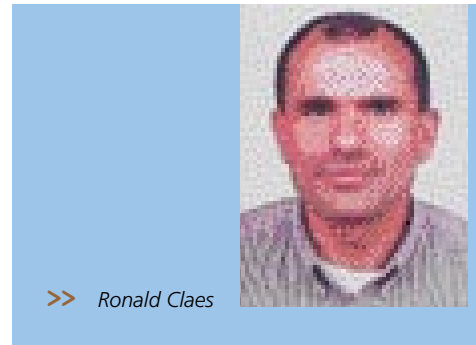


De volledig aflossingsvrije hypotheek eindelijk beschikbaar



Regelmatig wordt mij de vraag gesteld of men voor de aankoop van een woning in Frankrijk een aflossingsvrije hypotheek kan krijgen. Men bedoelt een hypotheek die wordt afgelost als het huis wordt verkocht. Tijdens de looptijd wordt alleen rente betaald.

Sinds eind vorig jaar is deze hypotheekvorm, de volledig aflossingsvrije hypotheek, beschikbaar.

Kenmerken van de aflossingsvrije hypotheek

De volledig aflossingsvrije hypotheek wordt door een Nederlandse bank en (nog) niet door Franse banken aangeboden. Helaas zijn de kosten van een Nederlandse hypotheek met uw woning in Frankrijk als zekerheid hoger dan die van een Franse hypotheek. Men betaalt onder andere meer afsluitprovisie, de rente is hoger en er zijn extra kosten voor de hypotheekakte.

Het maximale hypotheekbedrag bedraagt 60% van de aankoopwaarde van de woning. In geval van nieuwbouw de bouwkosten inclusief aankoopprijs van de grond (stichtingskosten). Dit betekent dat u 40% van de aankoopprijs of stichtingskosten plus de kosten koper zelf moet 'meenemen'. De waarde van de woning moet worden aangetoond door een taxatierapport opgesteld door een beëdigd taxateur.

De looptijd bedraagt 25 jaar. De looptijd wordt in principe niet beperkt door de leeftijd van de klant. Uiteraard moet het inkomen over de gehele looptijd voldoende zijn om de rente te betalen. Indien nodig zal de bank een opgave vragen van het (pré)pensioeninkomen.

Wat kost uw hypotheek?

Wanneer moet u kiezen voor een volledig aflossingsvrije hypotheek en wanneer is het beter om af te lossen?

U kunt deze vraag zelf simpel beantwoorden aan de hand van het antwoord wat u geeft als iemand u de volgende vraag stelt. Wat kost uw hypotheek?

Als u het bedrag noemt wat u elke maand aan de bank betaalt dan is de aflossingsvrije hypotheek een goede hypotheekvorm. Noemt u het rentepercentage dan kunt u beter aflossen.

Met andere woorden. Minder dan rente kunt u niet betalen voor uw hypotheek. De volledig aflossingsvrije hypotheek is daarmee de hypotheek met de laagste maandlast. U lost echter niet af en u betaalt over de gehele looptijd over het gehele oorspronkelijke bedrag rente. Daarmee is de volledig aflossingsvrije hypotheek ook de duurste hypotheek.

Lost u wel af tijdens de looptijd dan zijn de maandlasten hoger. De schuld wordt echter elke maand lager en u gaat dus steeds minder rente betalen. Daarmee is deze hypotheekvorm de goedkoopste.

Aflossen is sparen

Als uw inkomen op het moment dat u een huis koopt in Frankrijk hoog is en misschien nog verder zal gaan stijgen en/of u bent jong en u hebt nog een hele carrière voor u dan kunt u beter aflossen. U bouwt vermogen op en u bent aan het 'sparen' voor de toekomst door de schuld te verlagen. Gaat u met (pré) pensioen en uw inkomen neemt af dan hebt u meer mogelijkheid om de hypotheeklasten te verlagen.

Misschien gaat u op termijn definitief naar Frankrijk. Als u de hypotheek (grotendeels) hebt afgelost hebt u een spaarpot opgebouwd om te verbouwen of om bij de aankoop van een ander huis meer eigen geld te kunnen meenemen. De praktijk leert dat wanneer een tweede huis het hoofdverblijf wordt de eisen veranderen en er verbouwd of zelfs verhuisd gaat worden.

Genieten van het leven

U hebt uw huis verkocht in Nederland en een behoorlijk bedrag hieraan overgehouden.

U wilt een huis in Frankrijk kopen met dit geld en misschien nog een (kleine) hypotheek afsluiten. Een kleine hypotheek omdat u geen (hoge) hypotheeklasten meer wilt.

De volledig aflossingsvrije hypotheek is dan de oplossing. Gezien de relatief lage maandlasten kunt u zelfs overwegen om een hogere hypotheek te nemen om zo meer extra geld ter beschikking te hebben. Extra geld om leuke dingen te kopen of prettiger te leven. Ook kan misschien dat net iets mooiere, maar duurdere, huis gekocht worden.

De volledig aflossingsvrije hypotheek is een goede aanvulling op het huidige aanbod van Frankrijkhypotheeken. Belangrijk is om op basis van uw persoonlijke en financiële situatie, niet alleen die van nu maar ook die van de toekomst, de juiste keuze te maken.

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