

# Over overlijdensrisico verzekeringen, hypotheekvrije woningen en 100% financieringen

**Als trouwe lezer van mijn artikelen bent u gewend dat ik u op de hoogte houd van de laatste ontwikkelingen op het gebied van hypotheek voor uw woning in Frankrijk. In dit artikel wil ik drie mogelijkheden belichten waarnaar veel vraag is en wat voorheen in Frankrijk praktisch niet mogelijk was.**

Ten eerste de 'verplichte' overlijdensrisico verzekering, ten tweede de mogelijkheid om een hypotheek te nemen op uw woning in Frankrijk ooit gekocht met eigen geld en tot slot de mogelijkheid om 100% van de aankoopprijs te financieren.

## **Overlijdensrisico verzekering niet verplicht**

In de Franse wet staat niet dat u verplicht bent een overlijdensrisico verzekering af te sluiten bij uw hypotheek. Toch wordt dit door de meeste Franse banken wel dwingend opgelegd.

Reden hiervan is onder andere dat de erfgenamen niet worden opgezegd met een huis waar nog een schuld op rust. Daarnaast weten de banken uit ervaring dat de verdeling van een erfenis lang kan duren wat de woning meestal niet goed doet. Om problemen met onderhoud te voorkomen moet de schuld bij overlijden van de eigenaar(s) direct worden afgelost.

Voor bovenstaande is zeker wat te zeggen. Echter naar mijn mening moet u, de klant, hier zelf over kunnen beslissen. Het kan zijn dat u al diverse verzekeringen in Nederland heeft lopen en dat het risico bij overlijden voldoende is afgedekt. Ook kan het zijn dat het huis wordt verkocht als één van de eigenaren komt te overlijden omdat het een tweede woning betreft en men de woning om emotionele redenen niet wil aanhouden.

Langzaam wordt door sommige banken deze koppeling losgelaten. Voor hypotheek die minder dan 60% van de waarde of aankoopprijs van de woning zijn is dit al langer 'onderhandelbaar'. Dit is nu ook mogelijk als men een hypotheek tot 80% van de aankoopprijs wil afsluiten.

Grootste voordeel is dat de beperking van looptijd van de hypotheek door de leeftijd minder wordt. Een looptijd tot 85 jaar is mogelijk.

Daarnaast komt de premie te vervallen. Voor mensen met een verzekering technisch gezien slecht medisch verleden of toestand kan dit interessant zijn.

## **Geld vrijmaken uit uw woning in Frankrijk bij een Franse bank**

Veel Nederlanders hebben een woning in Frankrijk jaren geleden gekocht met eigen geld. Inmiddels is de waarde van deze

woningen enorm toegenomen. Regelmatig wordt mij gevraagd of het mogelijk is om een deel van deze waarde ten gelde te maken. Men wil dan bijvoorbeeld een nieuwe auto kopen, een persoonlijke lening in Nederland aflossen of gebruiken als aanvulling op het inkomen.

Bij Franse banken was dat in beginsel niet mogelijk. Een hypotheek op een woning reeds in eigendom kon alleen worden afgesloten als het geld werd gebruikt voor verbetering van de woning of aankoop van ander onroerend goed. Nu zijn ook alle andere bestedingen, bijvoorbeeld consumptief, toegestaan.

## **100% hypotheek**

In de regel kan men voor een tweede woning tot maximaal 80% van de aankoopprijs een hypotheek afsluiten. Eén en ander afhankelijk van de taxatiewaarde, ligging en staat van onderhoud van de woning.

Het is mogelijk om als niet inwoner van Frankrijk, voor uw vakantiewoning de volledige aankoopprijs te financieren. Soms zelfs inclusief de kosten koper.

Dit kan erg interessant zijn voor mensen die geen eigen huis hebben in Nederland waar de normaal gevraagde 20% uit gefinancierd zouden kunnen worden. Bijvoorbeeld als u een huurhuis heeft.

Ook kan het zijn dat u uw eigen geld wil gebruiken voor (kleine) verbouwingen en renovatie van de woning die u in eigen beheer (dus zonder officiële facturen van een aannemer) gaat uitvoeren.

Loopt u nu niet direct naar uw bank in Frankrijk met dit artikel in uw hand.

Bovenstaande wijzigingen gelden voor hypotheek afgesloten bij gespecialiseerde hypotheek banken of via de banken waar ondergetekende mee samenwerkt.

De meeste banken zijn nog niet zo ver en blijven conservatief.

*Ronald Claes*

*Financieel Adviseur*

*Ronald Claes Real Estate Finance*

*www.claesfinance.com*

*info@claesfinance.com*

*073 -523 06 16*