

Eigen huis als (extra) pensioen voorziening

Enkele weken geleden werd ik gebeld door Jet Jansen. Zij vertelde mij dat ze samen met haar man en twee kinderen al tien jaar in een huurhuis wonen. Het is een ruim huis met een mooie tuin en is gelegen in een groene wijk met winkels en de school van de kinderen op loopafstand. Omdat zij hier al lang wonen is de huur relatief laag.

Vrienden en kennissen adviseren hun al jaren om een huis te kopen. 'Huren is geld weg gooien' wordt door hen gezegd. Zij hebben wel eens gekeken naar een koophuis. Echter, de prijzen van een huis vergelijkbaar met hun huidige huurhuis zijn verschrikkelijk hoog. De bank kan wel een hypotheek verstrekken op hun inkomen maar daarmee zouden de woonlasten fors stijgen. Dit willen zij niet.

We willen een huis kopen, maar dan wel in Frankrijk

Tijdens hun vakantie in Frankrijk hebben zij, net zoals voorgaande jaren, in de etalages van makelaars gekeken. En net zoals voorgaande jaren waren er mooie, ruime huizen te koop met veel grond. De prijzen zijn in Frankrijk, zeker in vergelijking met Nederlandse koopwoningen, erg gunstig. Men krijgt meer waar voor zijn geld.

Na terugkeer konden ze het idee van een huis in Frankrijk niet loslaten. Zoektochten op het internet naar huizen in Frankrijk had ze nog enthousiaster gemaakt.

"Als we een huis kopen dan wordt het een huis in Frankrijk", hadden ze uiteindelijk besloten.

Hoewel ze wel iets aan spaargeld hebben, zou de aankoop van een woning in Frankrijk gefinancierd moeten worden. Zij hadden gelezen en gehoord dat banken maximaal 80% van de aankoopwaarde financieren. Daarnaast is de meest gebruikelijke hypotheekvorm een annuïteitenhypotheek terwijl iedereen in Nederland het altijd heeft over aflossingvrije hypotheeken.

De vraag van Jet Jansen was duidelijk. Is het verstandig om een huis te kopen in Frankrijk? Welke hypotheekvorm moet men nemen? En tot slot. Hoe kan ik zonder veel eigen geld of overwaarde op een huis in Nederland toch een huis kopen in Frankrijk?

Eigen huis een solide belegging

Hoewel er perioden in de geschiedenis zijn waarin de huizenprijzen zijn gedaald, kan men toch stellen dat de huizenprijzen op de lange termijn zijn gestegen. De meeste mensen zien hun eigen huis ook als extra pensioenvoorziening. Zeker op dit moment waarin er grote onzekerheid is over onze toekomstige pensioenen is het belangrijk om zelf iets extra's te doen.

Gezien de verwachte positieve prijsontwikkelingen is de keuze voor het kopen van een huis in Frankrijk verstandig.

Aflossen, aflossen en nog eens aflossen.

De meeste Nederlanders lossen tijdens de looptijd van hun hypotheek voor hun huis in Nederland niets af. De belangrijkste reden hiervan is dat men tijdens de looptijd maximale renteaftrek houdt. Helaas wordt er vaak onvoldoende aan vermogensopbouw gedaan om de hypotheek aan het einde van de looptijd geheel af te lossen.

De rente voor een huis in Frankrijk is in de meeste gevallen niet aftrekbaar. De bruto rente is gelijk aan de netto rente.

Bij een annuïteitenhypotheek lost men tijdens de looptijd af en wordt de rente die men betaalt steeds minder. Dit maakt de annuïteitenhypotheek goedkoper dan de aflossingsvrije hypotheek. Daarnaast weet men zeker dat aan het eind van de looptijd de hypotheek is afgelost (uitgaande van gelijke rente over de gehele looptijd).

Een hypotheek voor de volledige aankoopprijs

De meeste banken financieren tot maximaal 80% van de aankoopprijs (of taxatiewaarde indien lager) van de woning in Frankrijk. Het is ook niet onverstandig om eigen geld in de woning te steken. Dit met het oog op waarde opbouw en rentekosten.

In het geval van Jet Jansen is er onvoldoende eigen geld. Het afsluiten van een persoonlijke lening is een duur alternatief.

Gelukkig zijn er ook banken die een hypotheek tot 100% van de aankoopprijs kunnen verstrekken. Dit is ook interessant als men het eigen geld wil gebruiken voor verbouwingen.

Een woning in Frankrijk is op de eerste plaats voor uw genot. Tegelijkertijd is het een belangrijk en waardevol bezit die een extra aanvulling kan zijn van uw oude dag.

Tenminste, als u zich goed laat informeren bij het afsluiten van de hypotheek.

Ronald Claes

Financieel Adviseur

Ronald Claes Real Estate Finance

www.claesfinance.com

info@claesfinance.com

073 -523 06 16