



>> Ronald Claes

Frankrijk hypotheek afstemming persoonlijke en financiële situatie

Peter en Petra zijn eind in de dertig en hebben twee jonge kinderen. Zij hebben beiden een goede baan en een eigen huis in Nederland. Al vele jaren gaan zij met vakantie naar de Dordogne. 'Wat zou het mooi zijn om hier een huis te bezitten', hebben zij vaak tegen elkaar gezegd.

Omdat zij beiden een drukke baan in Nederland hebben zal men zelf alleen tijdens de vakanties enkele weken gebruik maken van de woning. In de overige perioden zal het huis worden verhuurd. De huurinkomsten dienen een groot deel van de kosten van de woning te dekken. Behalve als vakantiewoning zien Peter en Petra de aankoop van de woning in Frankrijk dan ook als een solide en goede belegging.

Na vele huizen te hebben bekeken is uiteindelijk het droomhuis gevonden en gekocht. Waar moet nu de hypotheek worden afgesloten en welke hypotheekvorm past het beste bij hun persoonlijke en financiële situatie?

Financiële zekerheid

Een annuïteitenhypotheek bij een Franse bank is de meest optimale hypotheek. Deze hypotheekvorm met gelijkblijvende maandlasten bestaande uit een deel rente en een deel aflossing biedt veel financiële zekerheid. De financiële balans tussen huurinkomsten en hypotheeklasten is eenvoudig te bepalen.

Maandelijks wordt een deel van de hypotheek afgelost. Peter en Petra zien de aflossing als het creëren van waarde in de woning. Momenteel sparen zij elke maand een deel van hun inkomen. Echter met de spaarrente van tegenwoordig zet dat geen zoden aan de dijk en wat betreft beleggen zijn ze de klap van 2000 nog niet vergeten.

Elke afgeloste euro geeft direct een rendement gelijk aan de betaalde hypotheekrente. Daarnaast gaat men uit van een jaarlijkse waardevermindering van de woning. Het huis in

Frankrijk is behalve een goede belegging ook een leuke belegging.

Lager

Peter en Petra hebben niet veel eigen geld. Daarnaast is de overwaarde in het huis in Nederland beperkt. Met financieringsmogelijkheden van 80 procent tot 90 procent van de aankoopwaarde hoeft niet al het eigen geld in het huis in Frankrijk te worden gestoken en blijft de overwaarde onaangeroerd. De keuze voor een Franse bank en niet voor een Nederlandse is eenvoudig. De rente bij een Franse bank is veel lager. Daarnaast betaalt men geen extra notariskosten of hoge afsluitprovisie.

Vervroegd pensioen

Jan en Jet zijn eind vijftig. De kinderen zijn het huis uit en hebben een goede baan. Het huis in Nederland is te groot geworden en enkele maanden geleden verkocht. Jan en Jet zijn verhuisd naar een huurappartement.

Na aflossing van de hypotheek is er een groot bedrag overgebleven. Jan kan gebruik maken van een vervroegde pensioenregeling. Het inkomen in deze prepensioen periode is nog steeds goed, echter Jan en Jet gaan er toch iets op achteruit. Na zijn 65e verjaardag zal het inkomen weer toenemen omdat Jan een goed pensioen heeft opgebouwd. Als echte Francofielen gaan zij al jaren op vakantie naar Frankrijk. En als zo velen hebben zij regelmatig gekeken naar huizen die in de verkoop staan. Het ideale huis is dan ook snel gevonden. De droom van een huis in Frankrijk is in vervulling gegaan.

Maandlasten

Het huis kan met eigen geld betaald worden. Jan en Jet willen toch een hypotheek afsluiten om meer geld achter de hand te houden. Enerzijds om het inkomensgat tot aan de pensioendatum op te vangen en an-

derzijds om kleine verbouwingen te kunnen uitvoeren en om leuke dingen te kunnen doen in Frankrijk

De belangrijkste voorwaarde waar de hypotheek aan moet voldoen zijn lage maandlasten.

Een aflossingsvrije hypotheek bij een Nederlandse bank is voor Jan en Jet de optimale hypotheek. Omdat zij relatief veel eigen geld in de woning stoppen hoeft er niet te worden afgelost en betalen zij alleen rente. Hoewel de rente hoger is dan bij Franse banken zijn de maandlasten toch lager.

Dat er niet wordt afgelost en de schuld gelijk blijft vinden Jan en Jet niet erg. Zij hebben genoeg vermogen opgebouwd. Ook de extra kosten die door de Nederlandse Banken voor een hypotheek op een Franse woning worden gerekend nemen zij op de koop toe. Deze extra notariskosten, hogere afsluitprovisie en andere kosten kunnen worden meefinancierd.

Informer

Uw persoonlijke situatie is bepalend. Uw situatie niet alleen nu maar ook in de toekomst bepaalt de keuze voor een hypotheek op uw woning in Frankrijk en niet andersom. De Franse banken bieden steeds meer hypotheekvormen. Daarnaast zijn er steeds meer Nederlandse banken die een Frankrijk hypotheek aanbieden waardoor de condities steeds beter worden.

Belangrijk is dat u samen met een gespecialiseerde adviseur uw wensen en verwachtingen in kaart brengt en dat u zich goed laat informeren over de hypotheekmogelijkheden voor uw huis in Frankrijk. U wilt tenslotte optimaal blijven genieten van uw woning en het leven in Frankrijk

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