

De opeethypothek

De laatste tijd word ik regelmatig gebeld door (oudere) mensen met een huis in Frankrijk die een hypotheek op hun huis willen afsluiten om zo hun inkomen aan te vullen.

Het gaat hierbij om mensen die al lang een huis hebben in Frankrijk, hier definitief wonen en een klein (pré) pensioen hebben. Zij hebben de waarde van hun huis sterk zien stijgen terwijl hun inkomen nauwelijks toeneemt. Helaas zit het geld in de stenen en kunnen zij hier alleen aankomen als het huis wordt verkocht. Omdat het huis door de jaren heen volledig naar hun zin is gemaakt en een ander huis voor een redelijke prijs niet te vinden is, is verkoop geen optie.

Een 'normale' hypotheek bij een Franse bank is vaak niet mogelijk vanwege leeftijd en onvoldoende inkomen. Daarnaast moet men aflossen wat hoge maandlasten betekent en dat is nu net niet de bedoeling. Ze hebben gehoord dat er een opeethypothek bestaat. En hypotheek waar men niet op aflost en waar de rente betaald wordt uit het bedrag wat men van de bank leent. De hypotheek wordt afgelost bij verkoop van het huis.

Wat zijn de mogelijkheden voor een opeethypothek in Frankrijk? In dit artikel zet ik een aantal alternatieven voor u op een rij.

Viager

De Viager is een bepaalde manier van verkoop van een huis die in Frankrijk al lang bestaat. De woning wordt verkocht in ruil voor een éénmalig bedrag (Bouquet) en een vast maandelijks bedrag (Rente Viagère). Deze Viagère wordt jaarlijks geïndexeerd en fiscaal gunstig belast. De hoogte van de Bouquet en Viagère is afhankelijk van de waarde van de woning en de leeftijd van de eigenaar(s). Op deze wijze realiseert de verkoper een aanvulling op het inkomen terwijl hij zo lang hij wil in het huis kan blijven wonen. Voor de koper is het een belegging in onroerend goed. Voor een relatief klein bedrag wordt hij eigenaar van een woning. Het risico is dat hij niet weet hoelang hij de maandelijks termijnen moet betalen.

In de meeste gevallen betreft het een bewoond huis, Viager Occupé. Het kan ook een onbewoonde woning betreffen waar de nieuwe eigenaar volledig over kan beschikken, de zogenaamde Viager Libre.

In Frankrijk zijn diverse bedrijven actief in het bemiddelen tussen kopers en verkopers. Ook kunnen zij de berekening maken van de Bouquet en Rente Viagère maken als onafhankelijke partij.

Prêt viager hypothécaire

Bij de prêt viager hypothécaire wordt een lening verstrekt door een bank met als zekerheid de woning. Men kan kiezen voor

een kapitaal ineens of maandelijks termijnen. De hoogte van de uitkering(en) plus te betalen rente mogen niet meer zijn dan de waarde van de woning.

Het betreft een normale lening met als zekerheid de woning. Het grote voordeel is dat men volledig eigenaar van de woning blijft en dat men kan profiteren van (verdere) waardevermeerdering van de woning als men beslist de woning alsnog te verkopen.

Voor deze hypotheekvorm is goedkeuring door het parlement nodig. In Frankrijk is de overheid terughoudend om de overwaarde van een huis te gelde te maken. Men wil erfgenamen beschermen dat men met een schuld komt te zitten bij overlijden van de ouders en dat het (familie) huis verplicht moet worden verkocht om de schuld te kunnen aflossen. Anders dan in Nederland zijn huizen vaak generaties lang in de familie en willen de kinderen het ouderlijk huis simpelweg niet verkopen.

Daarnaast wordt de consument in Frankrijk erg beschermd. De overheid wil voorkomen dat de burgers zich in de schulden steken simpelweg om meer te kunnen besteden.

Hypotheek bij Nederlandse

Tot slot nog een derde mogelijkheid om het inkomen aan te vullen met de overwaarde van het huis in Frankrijk. Het betreft strikt genomen geen echte opeethypothek maar kan voor bepaalde mensen toch een uitkomst bieden.

Men kan in Nederland tot 60% van de waarde van de woning in Frankrijk aflossingsvrij lenen. Op basis van het huidige inkomen kan men een (maximale) hypotheek afsluiten. Het geleende bedrag kan worden gebruikt voor een verbetering van het huis of aanvulling van het inkomen.

Tijdens de looptijd betaalt men alleen rente. De looptijd bedraagt vijftien jaar en is niet leeftijd gebonden. De hypotheek wordt afgelost bij verkoop van de woning. Helaas is men wel gebonden aan een aantal voorwaarden op het gebied van de hoogte en bron van het inkomen en hoogte van het hypotheekbedrag.

Concluderend kunnen we stellen dat de echte opeethypothek voor uw woning in Frankrijk (nog) niet bestaat. Los van de toekomstige ontwikkelingen is het te overwegen om bij aankoop toch een hypotheek te nemen ook als men dit in eerste instantie niet nodig heeft of niet wil. Het is tenslotte altijd beter om te voorkomen dan te genezen.

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