



HUIS EN GELD

TEKST RONALD CLAES

De koning is dood, leve de koning!

Er wordt veel geschreven over de financieringsmogelijkheden van eerste en tweede woningen in Frankrijk. Een populair onderwerp is de vergelijking tussen Nederlandse en Franse banken. Steevast is de conclusie dat de Franse banken lagere rentetarieven bieden en dat de overige kosten (notaris, afsluitprovisie) lager zijn. Direct wordt eraan toegevoegd dat de Franse banken conservatief en terughoudend zijn. Is dit beeld wel correct?

Frankrijk staat niet bekend om de snelle veranderingen. Zeker als men praat over hypotheekmogelijkheden. Een hypotheek wordt gezien als een middel om een woning te kopen, geen middel om mee te speculeren. Dit heeft ongetwijfeld te maken met de socialistische grondgedachte van de Franse maatschappij. In dit artikel ga ik niet schrijven dat de Franse banken plotseling het licht hebben gezien. Wel wil ik u duidelijk maken dat de financieringsmogelijkheden in Frankrijk momenteel beduidend beter zijn dan wat men soms leest.

Het zijn voornamelijk de gespecialiseerde hypotheekbanken die volop in beweging zijn. Deze hypotheekbanken, die vaak onderdeel uitmaken van grote (financiële) concerns, hebben een behoorlijke kennis van de woningmarkt, prijsontwikkeling en wensen van hun (buitenlandse) klanten. Zij zijn de eerste die hun hypotheekproducten aanpassen of nieuwe hypotheekvormen ontwikkelen. Een aantal feiten op een rij.

De looptijd van Franse hypotheeken zou maximaal twintig of zelfs maar vijftien jaar zijn. Onzin! Een looptijd van zelfs dertig jaar is mogelijk. Dit is zeker voor jonge mensen die een tweede huis willen kopen aantrekkelijk. Voor de volledigheid, de looptijd bij Nederlandse banken voor een Frankrijk-hypotheek is maximaal 25 jaar. Franse banken financieren nooit meer dan zestig à zeventig procent van de aankoopwaarde. Niet waar! Het is de aard, ligging en kwaliteit van de woning die de hoogte van de financiering bepalen. Financiering tot tachtig procent van de aankoopwaarde is bij Franse banken mogelijk.

De (verplichte) overlijdensrisicoverzekering die Franse banken vragen zou de maandlast onnodig duur maken en de looptijd enorm beperken. De premie die men betaalt, wordt onder andere bepaald door de leeftijd aan het eind van de looptijd van de hypotheek. Belangrijk is waar de leeftijdsgrens ligt, waar de normale premie overgaat in een verhoogde 'senioren'-premie. Deze grens ligt momenteel op maximaal 75 jaar.

De Franse banken gaan met hun tijd mee. Het is meer de Franse regelgeving die de banken beperkt om nieuwe producten aan te bieden dan hun ondernemingszin. Zij zullen alles doen om u een financieringsvorm aan te bieden die aansluit bij wat u en ik gewend zijn in Nederland. De klant is tenslotte koning! ■

Ronald Claes, financieel adviseur, Ronald Claes Real Estate Finance, tel. 073 5230616, www.claesfinance.com, info@claesfinance.com