



Dr. Albertjan Mastter is eigenaar van Hypotheek & Buitenland.
Hij is sinds 2003 specialist op het vlak van niet-resident financieringen.
+31 (0)20 33 00 138 – www.hypotheekenbuitenland.nl

Wonen in de Provence uw droom is dichterbij dan u denkt!

Enkele voorbeelden uit ons aanbod:



LE PLAN-DE-LA-TOUR € 178.000 EN € 394.000

Net voorbij het authentieke dorp ligt, verscholen in het groen, met geweldig en vrij uitzicht, een Hameau (gehucht) uit ca. 1600. Recent (2012) met behoud van karakter gemoderniseerd en gesplitst in 15 woningen. Iedere woning met fraaie specifieke eigenschappen uit het verleden, zoals de dikke natuurstenen muren, maar met het comfort van deze tijd! Op dit domein bieden wij 2 woningen aan van verschillende omvang. Ruim en modern gemeenschappelijk zwembad en een jeu de boules-baan.
www.new-home.fr – ref. 2276 & 2277

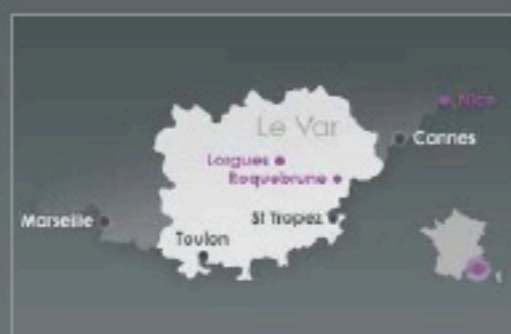


AUPS € 345.000

Fraaie 6-persoons vakantiewoning van 111 m² op een park op loopafstand van het dorpscentrum. De villa is gelegen op eigen grond van 879 m². Begane grond: entree, toilet, volledig ingerichte keuken, woonkamer met openslaande deuren naar overdekt terras, ouderslaapkamer met badkamer, garage. Etage: 2 slaapkamers en een badkamer met toilet. Op het park een gezamenlijk zwembad, tennisbaan en jeu de boules-baan.
www.new-home.fr – ref. 1740

new home is Nederlands-Franse makelaar en erkend taxateur, actief in Zuid-Frankrijk, met vestigingen in Lorgues (Var) en Roquebrune-sur-Argens (Côte d'Azur). Door een uitgebreid netwerk en jarenlange ervaring beschikt **new home** als geen ander over kennis van de regio en de lokale onroerendgoedmarkt.

Nederlands sprekende vastgoedadviseurs staan onze relaties bij tijdens het gehele aan- of verkooptraject. Inclusief de juridische aspecten van de geldende wet- en regelgeving op het gebied van onroerendgoedtransacties. Daarmee behoeden ze u voor onvoorziene valkuilen.



Zoekt u een Provençaals huis, vakantiewoning, chateau, wijndomein of bouwperceel? **new home** biedt een bijzonder ruime, gevarieerde keus. Kijk op www.new-home.fr of bel met +33 (0)4 94 47 49 54 en vraag naar Rob Brink (Var) of Astrid Segaar (Côte d'Azur).

NIEUWE HYPOTHEEKKANSEN VOOR BUITENLANDERS!

FINANCIËEL - JURIDISCH

GOED NIEUWS: VOORAL REGIONALE BANKEN IN ZUID-FRANKRIJK en de skigebieden lijken de buitenlandse klant te hebben herontdekt. Tijdens de crisis verloren veel banken hun belangstelling voor de hypotheekmarkt voor buitenlanders - 'niet-residenten'.

Eerst maar even bijpraten. Tot vrij recent waren er maar twee Franse banken die de hele markt voor 'niet-resident'-kopers bedienden. Een nogal schamel aanbod in vergelijking met de periode van vóór de crisis. Toen kon je terecht bij acht Franse banken en ook twee Nederlandse hypotheekverstrekkers, actief in de 'niet-resident'-hypotheekmarkt.

Er is nu een kentering, steeds meer lokaal opererende banken hebben buitenlanders wat te bieden.

Het is op zich een bekend beeld dat wanneer de economische cyclus in opwaartse richting beweegt, de leenmogelijkheden ruimer worden. De grote Franse landelijke banken lijken echter klaar met buitenlandse klanten. Daarentegen de banken die alleen in hun eigen regio actief zijn nemen het stokje over en de één na de andere opent momenteel een speciaal loket voor deze groep klanten. Dat is goed nieuws voor diegene die een hypotheek nodig heeft voor de koop van een droomhuis in Zuid-Frankrijk. Ook met het oog op de rentetarieven.

Concurrerende voorwaarden

Qua woninglening bieden de regionale banken één smaak aan: de annuïteitenhypotheek met vaste rente. En de aangeboden rente is zonder uitzondering bij alle regionale banken zeer concurrerend. Dan gaat het over tarieven van circa 1,5% voor 15 jaar vast tot circa 2% voor 25 jaar vast. Dat is op dit moment circa 0,5% tot 0,75% lager dan wat de twee landelijke banken bieden. Hun winstmarge zit hem dan ook niet in de hypotheekrente, maar wel in de andere producten waarvan ze verwachten dat die worden afgenomen. Dat betreft dan de zogenaamde 'compte bancaire avec un équipement', oftewel een bankrekening met alle producten daaromheen zoals een pasje, chequeboekje, internetbankieren etc. Meestal verwacht men ook dat er een brandverzekering wordt

afgesloten en zonder uitzondering eist men dat er ook voor een overlijdensrisicoverzekering wordt getekend. Die is bij regio-banken acceptabel geprijsd, maar toch wel wat duurder dan wat landelijke banken bieden. Ook wordt de looptijd van de hypotheek beperkt door de maximale leeftijd waarop er een overlijdensrisicoverzekering kan worden afgesloten.

Acceptatievoorwaarden per regio verschillend

De regionale (vaak coöperatieve) banken opereren als autonome koninkrijkes, en er zijn grote verschillen in de acceptatievoorwaarden. De ene bank financiert bijvoorbeeld wel ondernemers, de andere weer niet. De ene toetst op bruto inkomen, de andere op netto inkomen of kijkt voornamelijk naar het restinkomen.

Gelukkig vragen de regionale banken nauwelijks om vertalingen van Nederlandstalige documenten. En wat betreft het maximale financieringspercentage zijn de mogelijkheden per regio verschillend, zie hieronder:

MAXIMAAL TE FINANCIËREN

Indicatie, afhankelijk van de bank, per departement, in percentages van de koopsom:

BOUCHES-DU-RHÔNE:	70%
VAUCLUSE:	70%
HAUTES-ALPES:	70%
DRÔME (onder bepaalde voorwaarden):	90%
VAR:	65%
ALPES-MARTIMES:	65%
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE:	65%
LANDELIJKE BANKEN:	85%