

Kopen in coronatijd

FRANSE HYPOTHEEKBANKEN VOEREN
STRENGERE ACCEPTATIEPOLITIEK

In tegenstelling tot wat je wellicht zou verwachten in de huidige tijden van corona zijn de Nederlanders niet gestopt met het kopen van vakantiehuizen in Frankrijk. Sterker nog, het lijkt erop dat de vraag juist is gestegen. Wel is het verkrijgen van een hypotheek lastiger geworden door strengere banken en zijn de doorlooptijden van hypotheekaanvragen behoorlijk opgelopen.

TEN TIJDE VAN HET BEGIN VAN de corona lockdown-periode leek het erop dat de vraag van Nederlanders naar Frans onroerend goed zou instorten. Maar inmiddels is dat beeld veranderd. Zowel aan de hand van recente informatie van makelaars als gemeten naar het aantal hypotheekaanvragen is duidelijk dat de Nederlanders hun plannen voor de koop van een woning in Frankrijk doorzetten. Het lijkt er zelfs op dat de vraag nu groter is dan vóór corona. Blijkbaar is er voldoende vertrouwen dat de economische impact van deze crisis beperkt zal zijn. Bovendien is de beurs ook alweer aardig gestegen. Misschien is er sprake van enige 'inhaal-

vraag', maar dat verklaart niet alles. Het vermoeden is dat mensen geconcludeerd hebben dat een eigen privéverblijf, relatief in de buurt, te prefereren is boven vakantiebestemmingen ver weg in exotische landen. Daarbij zou ook wel eens de overweging kunnen zijn dat men voorlopig toch niet meer zo graag in een vliegtuig stapt naar een land met minder geavanceerde medische zorg en een groter besmettingsgevaar. Zo'n plek voor jezelf met veel ruimte en geen grote hoeveelheden mensen om je heen is in deze tijd dan zo gek nog niet.

Doorlooptijd hypotheekaanvraag
Het was nogal schrikken bij de Franse banken dat er vanuit huis gewerkt moest

gaan worden. Daar waren ze namelijk helemaal niet klaar voor. En omdat de hypotheekdossiers bij de Franse banken intern nog fysiek van hand tot hand gingen, is dat wel te begrijpen. Qua digitalisering van het acceptatieproces moesten ze daar binnen enkele weken van 0 tot 100. De thuiswerkers werd te verstaan gegeven dat ze verplicht vakantiedagen moesten opnemen en zo ontstonden dus meteen enorme vertragingen bij de lopende en nieuwe hypotheekaanvragen. Inmiddels is de situatie enigszins genormaliseerd en kan er weer op kantoor worden gewerkt, maar de doorlooptijden zijn nog steeds langer dan normaal.

Verscherpte acceptatiepolitiek
Helaas zijn de Franse hypotheekbanken wel strenger geworden voor wat betreft hun acceptatiepolitiek. Zo zijn bepaalde beroepsgroepen tijdelijk uitgesloten van leningen, zoals mensen die werken in de luchtvaart- en evenementenindustrie

en worden bonussen van voorgaande jaren niet meer meegerekend als inkomen. En bij zelfstandig ondernemers en kleine bedrijven kijkt men extra kritisch naar de aanwezigheid van financiële reserves. Rendementen uit vermogen worden voor een kleiner deel als inkomen gerekend en voor wat betreft de te kopen huizen is men ook extra voorzichtig. Op de getaxeerde waarde wordt 10% afslag op de waarde genomen om extra prudent te zijn. Wel zegt men met pragmatische blik naar elke aanvraag te kijken, maar het is maar afwachten hoe dit in de praktijk uitpakt.

Koopkansen
Voor coronaperiode waren de prijzen van Franse huizen over het algemeen

Mensen die in de luchtvaart- en evenementenindustrie werken zijn tijdelijk uitgesloten van leningen

vrij stabiel tot licht dalend. Daar is de laatste tijd niet veel in veranderd, met dien verstande dat de Engelsen even gestopt zijn met kopen in Frankrijk en ook veelal hun Franse huizen te koop hebben gezet. Dus in het segment van de vakantiehuizen zijn de koopkansen toegenomen. Er is veel aanbod, de prijzen zijn aantrekkelijk en er is onderhandelingsruimte. Bovendien staan er niet twintig andere kopers te trappelen om tegen je op te bieden. Een verademing dus voor kopers in vergelijking met de Nederlandse, overspannen, huizenmarkt. Ondanks het feit dat we dachten dat de rente niet verder zou kunnen dalen, is dat toch gebeurd – tot een historisch laag niveau. Houdt ook in gedachten dat de besmettingshaarden van corona in

Frankrijk zich met name concentreren in het noorden en noordoosten van Frankrijk. Het zuiden en het zuidwesten zijn maar zeer beperkt geraakt door het virus en daar is het gevaar altijd relatief beperkt geweest. Kortom, de koopkansen zijn in feite in jaren niet meer zo gunstig geweest als nu in Frankrijk. 🇫🇷



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland
+31 (0)20 33 00 139
www.hypotheekenbuitenland.nl