



De eigenaardigheden van een Franse hypotheek

EUROPA IS FINANCIËRINGS-TECHNISCH NOG LANG GEEN EENHEID

In Frankrijk heerst een andere financieringscultuur dan in Nederland. Daarom zijn de hypotheekmogelijkheden en -waarden ook net even anders. Waar loop je tegenaan bij het aanvragen van een hypotheek in Frankrijk? Wat zijn de typisch Franse elementen waar je rekening mee moet houden?

ALS VOOR DE KOOP VAN EEN huis in Frankrijk het beschikbare eigen geld niet voldoende is, kan een hypotheek uitkomst bieden. Maar aangezien er geen Nederlandse banken zijn die dit nog aanbieden, zal het bij de Franse banken gezocht moeten worden. Echter, niet alle Franse banken staan te springen om een Nederlandse koper die aanklopt voor een hypotheek. Sterker nog, er zijn maar een handvol Franse banken die daar überhaupt voor openstaan. Voor de doorsnee Franse bank is het een ver-van-hun-bed-show, zo'n Nederlandse klant met buitenlands inkomen en documenten in een taal waar ze niets van begrijpen. Wat dit betreft is Europa nog lang geen één.

Van de banken die wel willen, dient onderscheid gemaakt te worden tussen de landelijk actieve banken en de regionaal opererende – vaak coöperatieve – banken. Die paar landelijke banken die (in principe) in heel Frankrijk kunnen financieren, hebben een aparte afdeling in het leven geroepen voor deze tak van

sport (de niet-resident hypotheek) en in één geval zelfs een afdeling waar ook Nederlands gesproken wordt. Voor wat betreft de regionale banken die openstaan voor de niet-resident klanten is het vaak zo dat ze wel uit de voeten kunnen met documenten in de Engelse taal, maar dat Nederlandse documenten vaak vertaald moeten worden.

Maximaal financieringspercentage voor niet-residenten

Het maximale leenpercentage verschilt erg van bank tot bank en van regio tot regio. Sowiezo kan er in heel Frankrijk tot maximaal 85% van de koopsom worden gefinancierd door niet-Franse kopers. In sommige regio's zijn er regionale banken die wel tot 90% of in uitzonderlijke gevallen (voor zeer vermogende klanten of klanten met een erg hoog inkomen) nog wel meer willen financieren. Maar in andere regio's zijn de banken terughoudender en ligt het maximum op 70% a 75%.

De factor leeftijd

Echt anders dan dat wij dat in Nederland

gewend zijn, speelt de factor leeftijd van de hypotheekaanvragers een belangrijke rol in Frankrijk. In Nederland is die grens niet zo hard en zijn banken bereid om tot hoge leeftijd te financieren. Echter, in Frankrijk ligt de grens op 80 of 75 jaar. En dat kan voor de wat oudere koper een probleem zijn, indien er vanwege deze leeftijdsgrens alleen een vrij korte looptijd mogelijk is. Dit element kan een Franse koopdroom zelfs uiteen doen spatten. Immers, in Frankrijk wordt vrijwel altijd op basis van annuïteiten gefinancierd en kunnen bij een korte looptijd de maandlasten zo hoog worden dat deze uitstijgen boven het door de bank toegestane maximum ten opzichte van het inkomen.

Looptijd van de hypotheek

Wat betreft de aangeboden looptijd van een hypothecaire lening is er echt sprake van een verschil in financieringscultuur tussen Nederland en Frankrijk. Nederlanders lenen standaard voor de maximale looptijd, meestal 30 jaar. Dat zit er een beetje ingebakken vanwege de hypotheekrenteaftrek (waar we maximaal van willen genieten). Maar bij Frans en Franse banken ligt dat anders. Bij de koffieautomaat op hun werk scheppen Frans en over hoe korte looptijd ze wel niet hebben op hun hypotheek. Een langere looptijd betekent namelijk in feite alleen maar meer rentekosten en die zijn niet gewenst. Ook Franse banken

redeneren vaak zo en derhalve is de focus eerder op een minimale dan een maximale looptijd gericht.

Wettelijke bescherming van consumenten

Misschien verbazingwekkend, maar op veel vlakken zijn Franse consumenten beter beschermd dan Nederlandse tegen de praktijken van banken. Zo zijn Franse banken verplicht voor hypotheek met een variabele rente een contractueel bindende vaste marge bovenop het geldmarkttarief (*euribor*) aan te bieden. In Nederland mogen banken die marge naar goeddunkten tussentijds aanpassen.

In een Franse leenovereenkomst voor een lening met variabele rente is het wettelijk verplicht om daarin al de formule op te nemen – een bepaald basis 'lange'-rente benchmark + vaste opslag – waarmee het rentetarief kan worden berekend wanneer er de wens is om van variabele naar vaste rente over te gaan. In Nederland ben je overgeleverd aan wat de bank op dat moment bereid is aan te bieden.

Het meest in het oog springende verschil tussen Frankrijk en Nederland qua beschermende wetgeving zijn de regels met betrekking tot de boete bij vervroegd aflossen. In Nederland mogen banken de gehele gederfde winst in rekening brengen als boete bij vervroegde aflossing; vaak resulterend in een astronomisch hoge boete, op basis van een ondoorgroendelijke

berekening. In Frankrijk mag dat helemaal niet. De maximale boete die Franse banken in rekening mogen brengen is maximaal 6 maanden de rente over het vervoegde afgeloste bedrag of maximaal 3% van het vervoegde afgeloste bedrag; de laagste van die twee.

Rentep plafond en accordeonformule

De meeste leners kiezen momenteel voor een hypotheek met een vaste rente voor de gehele looptijd. En dat is volkomen begrijpelijk vanwege het feit dat de rentetarieven op dit moment zo enorm laag zijn en dat vaste rente de meeste zekerheid biedt. Echter, het is in Frankrijk te overwegen om toch te kiezen voor een – toch altijd net weer iets lagere – variabele rente. Bij variabele rente loop je het risico van stijgende maandlasten bij een stijgende rente, maar veel Franse banken hebben elementen in hun hypotheekproducten ingebakken die het risico op een stijgende maandlast stevig beperken. Ten eerste is het vaak mogelijk om te kiezen voor variabele rente met een renteplafond (*cappé*), waarbij de rente niet verder kan stijgen boven een bepaald niveau.

Ten tweede zit in een variabele rente-hypotheek vaak de zogenaamde accordeonformule ingebakken. Deze accordeonformule komt erop neer dat bij een stijgende rente niet de maandlast wordt verhoogd, maar de looptijd van de hypotheek wordt verlengd. En als de rente

In een accordeonformule wordt bij een stijgende rente niet de maandlast verhoogd, maar de looptijd van de hypotheek verlengd

weer daalt wordt de looptijd ook weer verkort. Zo dient de looptijd als het ware als buffer voor stijgende rente en merk je in de maandlast dus niets van de gestegen rente.

Aflossingsvrij

De aflossingsvrije hypotheek is een erg onfrans product. Het idee dat je niet aflost op je lening en alleen rente betaalt druist enorm in tegen de gangbare zienswijze van Franse banken. Het leidende adagium is dat wanneer je wat leent, je dat bedrag dan ook gedurende een bepaalde looptijd weer aflost. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder zeer strenge voorwaarden wil men wel aflossingsvrij uitlenen. Dat is dan in feite alleen mogelijk voor (zeer) vermogenden die al bij het aanvragen van de lening kunnen aantonen dat ze over meer dan voldoende vermogen beschikken om de hypotheek te allen tijde te kunnen aflossen. ■ ■



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