

SECOND
HOME
BEURS

Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland



Start presentatie

Introductie

SECOND
HOME
BEURS



Albertjan Massier

Adviseur - eigenaar
Hypotheek & Buitenland
Standnummer 626



 +31 20 3300139

 massier@hypotheekenbuitenland.nl



Wat komt aan bod

- 1 Onze activiteiten
- 2 Financieringsroutes en -mogelijkheden
- 3 Hypotheekvormen en -voorwaarden
- 4 Toetsing door de Franse banken
- 5 Casus - voorbeeldberekening
- 6 Kosten van kopen in Frankrijk
- 7 Voorbereiding en proces
- 8 Bankieren op zijn Frans

Onze activiteiten

SECOND
HOME
BEURS

- Advies en bemiddeling buitenlandhypotheken
- Vakantiewoningen / Tweede woningen niet-resident koper
- Investeringsobjecten (verhuur)
- Hoofdverblijven resident koper



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie
Klik in de *footer* van de website
op 'Second home beurs'

Financieringsroutes

Op het huis in Frankrijk

- Franse banken
- Bekend met *non-résidents*
- maximaal 65% - 85%
- Lappendeken aan mogelijkheden

Vrijmaken overwaarde NL huis

- Geld in de stenen in Frankrijk
- Eenmalig. Op is op.
- Hulp kinderen met kopen huis
- Wooncarrière Nederland



Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een *SCI*, *SARL de famille*

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Verschilt van regio tot regio en van bank tot bank
- Officiële Franse aannemers



SECOND
HOME
BEURS

Hypotheekvormen

Financieringscultuur = *Amortisable*
(Annuïteiten)

Looptijd in absolute zin

- Maximaal 25 jaar
- Meestal 20 jaar

Rentevormen

- Vaste rente gehele looptijd
- Variabele rente

Aflossingsvrij



SECOND
HOME
BEURS

& hypotheek
buitenland

Looptijd en leeftijd

Looptijd

- Maximaal tot het 75ste levensjaar

Looptijd/leeftijd heeft impact op maximaal leenbedrag

- Annuïteitenhypotheek
- Hogere leeftijd → Kortere looptijd
→ hogere maandlast → lager
maximaal leenbedrag

SECOND
HOME
BEURS



& hypotheek
buitenland

Toetsing op inkomen

Maximaal 'te verwonen'

- Percentage lasten t.o.v. inkomen maximaal 35%

Eis minimaal restinkomen (*reste à vivre*)

- Aantal personen 'ten laste'



Inkomen in beschouwing genomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

- www.mijnpensioenoverzicht.nl
- 'ponderen' bestaande inkomen

Inkomen uit eigen bedrijf

- Verschilt van bank tot bank

Huurinkomen

Inkomen uit vermogen



Ondernemers

Eenmanszaak of v.o.f.

- Gemiddelde winst van de afgelopen 3 (boek)jaren
- Moet 3 volledige kalenderjaren bestaan

DGA (B.V.)

- Salaris (gemiddeld salaris van de afgelopen 3 jaar)
- Gemiddeld daadwerkelijk uitgekeerd dividend laatste 3 jaar



SECOND
HOME
BEURS

Lasten in beschouwing genomen

SECOND
HOME
BEURS

Bestaande lasten

- Hypotheek
- Huur
- Lasten i.v.m. andere leningen
- Privé leaseauto
- Alimentatie

Toekomstige lasten Franse hypotheek



& hypotheek
buitenland

Wat is mijn maximale omvang koopsom?

Twee bepalende factoren

Maximale omvang leenbedrag

- Toetsing: omvang inkomen ten opzicht van lasten

Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



SECOND
HOME
BEURS

hypothek
& buitenland

Toetsing annuïteiten

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Looptijd hypotheek

Rente hypotheek		15 jaar	20 jaar	25 jaar
	5%	€ 79	€ 66	€ 58
	4,5%	€ 77	€ 63	€ 56
	4%	€ 74	€ 61	€ 53

Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag

Aannames

- Inkomen
 - Bruto jaarinkomen partner A = € 94.000
 - Bruto jaarinkomen partner B = € 37.040
 - Huurinkomen per maand: € 1.350
- Bestaande lasten
 - Bruto hypotheeklasten hoofdverblijf: € 1.346 per maand
 - Hypotheeklasten verhuurde woning: € 654 per maand
- Beschikbaar bij Franse bank
 - looptijd 20 jaar, 4,5% rentetarief

Toetsing

- Totaal inkomen: $94.000 + 37.040 + 12.960 (=1.350 \times 12 \times 0,8) = € 144.000$
- Totaal lasten: $16.152 (=1.346 \times 12) + 7.848 (=654 \times 12) = € 24.000$ per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 144.000 x 1/3 = € 48.000 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Frankrijk: $48.000 - 24.000 = € 24.000$ per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Frankrijk per maand $24.000 : 12 = 2.000$ per maand nog beschikbaar

Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$€ 2.000 : € 63 \approx 35 \times 10.000 = \mathbf{€ 317.500}$$

Zie tabel

Maximale koopsom op basis van het beschikbare eigen geld

Voorbeeld (maximaal 80% hypotheek)

- Aanne: beschikbaar spaargeld: € 150.000
- Minimaal eigen geld benodigd: 20% + 7,5% (kosten koper) = 27,5% eigen geld van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld: € 545.454 (= 150.000 / 0,275)

	Maximum op basis van maximaal beschikbare <i>eigen geld</i>	Maximum op basis van <i>maximale</i> <i>hypotheek</i>
Koopsom	€ 545.454	€ 397.000
Kosten koper (7,5% koopsom)	+ € 40.909	+ € 29.750
Totaal project	= € 586.363	= € 426.750
Eigen inbreng	-/- € 150.000	-/- € 109.250
Benodigde hypotheek	€ 436.363	€ 317.500

Maximale
koopsom

Maximale
Hypotheek =
beperkende factor

Herkomst eigen geld

- Spaargeld
- Verkoop ander huis / boot
- Van andere lening
(evt. van eigen holding)
- Schenking
- Voldoende spaargelden als buffer



SECOND
HOME
BEURS

Acceptatie onderpand

Bewoonbaar

Eisen onderpand: Courant

- Erg afgelegen huizen
- Incourante regio's
- A-typische bouw
- Bijzondere objecten

Al lang te koop

Bedrijfsmatige objecten

Taxatierapport



Kosten bij aankoop in Frankrijk

Notaris: totaal circa 7,5%

- Notariskosten aankoop
- Notariskosten hypotheek

Makelaar

Afsluitprovisie bank

Kosten adviseurs

Vertalingen



SECOND
HOME
BEURS

& hypotheek
buitenland

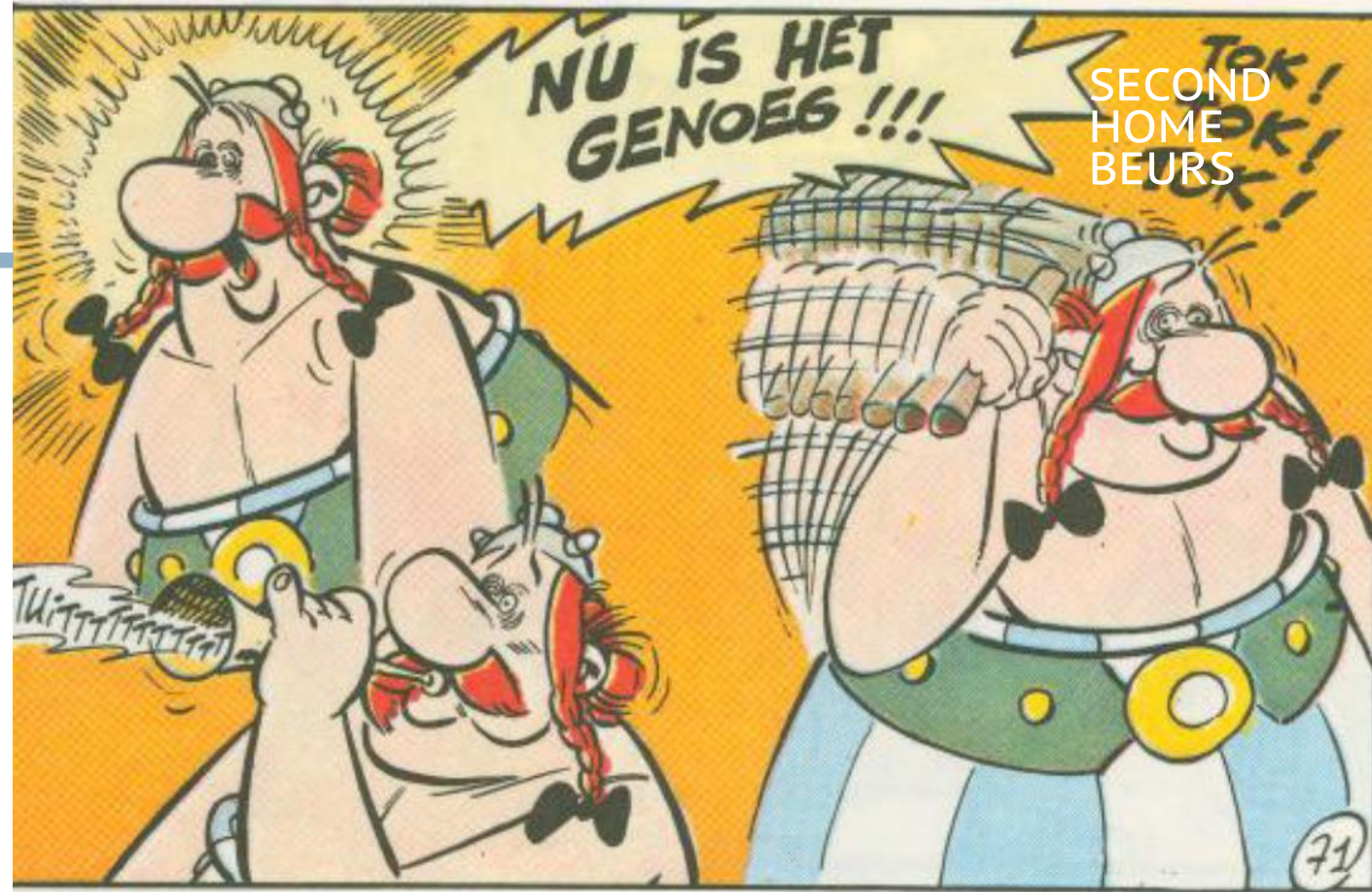
Hypotheekaanvraag documentatie

4 Elementen

1. Identiteit
2. Inkomen
3. Bestaande lasten
4. Te kopen object

Bijzondere eisen qua documentatie

- Kopie bankafschriften van 3 maanden
- BKR overzicht
- Eigen bedrijf: Verklaring accountant over winst en omzet van de afgelopen 3 jaar



Hypotheekaanvraag proces



Hypotheek show stoppers / no go's

- Het opknappertje – de ruïne en zelf klussen
- Koper is Nederlandse B.V.
- Leenbedragen onder de € 100.000
- Geen overlijdensrisicoverzekering kunnen krijgen
- Kopen met een heleboel partijen / huishoudens



SECOND
HOME
BEURS

& hypotheek
buitenland

En dan nog het volgende....

- Opschortende voorwaarde voor financiering
- Controle Compromis de Vente
- Bouwkundige keuring
- 10 dagen bedenktijd na aankoop
- *Loi Scrivener* – 10 dagen verplichte bedenktijd na ontvangst kredietaanbod
- Boete vervroegd aflossen in Frankrijk
- En actueel....*Taux d'usure* problematiek cq. kans

Taux d'usure et taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement (%)

Catégorie	Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédant le 1er septembre 2023	Taux d'usure applicable au 1er septembre 2023
CREDITS DE TRESORERIE Crédits de trésorerie aux ménages et prêts pour travaux d'un montant inférieur ou égal à 75 000 euros (1)	Series	Series
Prêts d'un montant inférieur ou égal à 3 000 €	16.21	21.61
Prêts d'un montant supérieur à 3 000 € et inférieur ou égal à 6 000 €	9.01	12.01
Prêts d'un montant supérieur à 6 000 €	5.14	6.85
CREDITS IMMOBILIERS Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros (2)	Series	Series
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3.17	4.23
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	3.96	5.28
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	4.17	5.56
Prêts à taux variable	3.85	5.13
Prêts relais	4.15	5.53
Prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale	Series	Series
Prêts à taux fixe d'une durée supérieure à 2 ans et inférieure à 10 ans	4.72	6.29
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins 20 ans	4.68	6.24
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	4.75	6.33
Prêts à taux variable d'une durée initiale supérieure à 2 ans (3)	5.69	7.59
Découverts en compte	13.19	17.59
Autres prêts d'une durée initiale inférieure ou égale à 2 ans	5.01	6.68
Prêts aux personnes physiques agissant pour leurs besoins professionnels et aux personnes morales ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale	Series	Series
Découverts en compte (4)		

Bankieren op zijn Frans

Non-résidents aparte tak van sport voor de Franse banken

- Vroeger veel opties, nu niet meer
- Moet niet te moeilijk zijn (ondernemers, nieuwbouw wil soms probleem zijn)
- Hypotheken verdienen ze niets aan – zijproducten wel
- Banken zoeken krenten uit de pap qua profiel klant en te kopen object

Franse banken

- Bankieren van de jaren 90; lokaal kantorennetwerk
- Cheque boekje, internetbankieren en mobiel bankieren

Franse werkwijze

- Zet de Franse (bank)bril op

SECOND
HOME
BEURS



hypothek
& buitenland

Vragen?

Bezoek ons op stand: 626



Hypotheek & Buitenland
Binnenkant 37
1011 BM Amsterdam
Nederland



+31 20 3300139



info@hypotheekenbuitenland.nl



www.hypotheekenbuitenland.nl



SECOND
HOME
BEURS