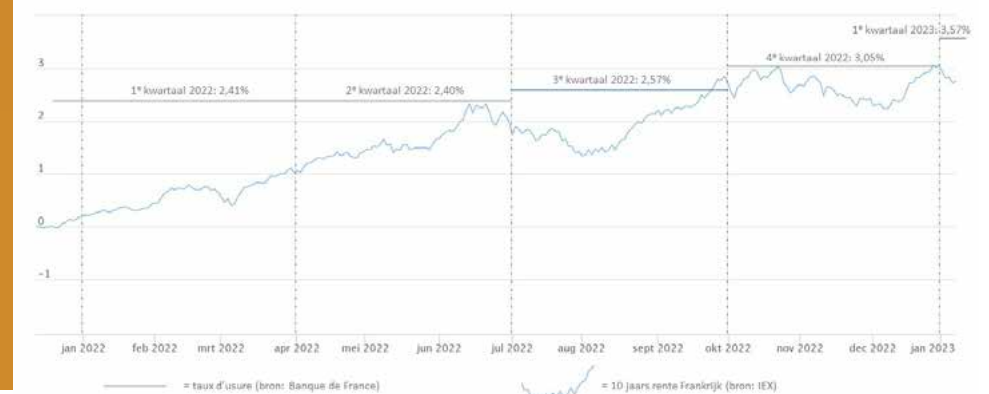




POORTEN FRANSE BANKEN WEER OPEN VOOR HYPOTHEKEN

Hogere *taux d'usure* biedt weer ruimte

Taux d'usure versus 10 jaars-rente Frankrijk



Het is voor niet-resident kopers altijd al wat moeilijker geweest om een hypotheek te krijgen voor de koop van een huis in Frankrijk, maar gaandeweg 2022 werd het wel heel lastig. De laatste weken van 2022 waren de poorten van de Franse banken zelfs nagenoeg helemaal dicht. Oorzaak: de *taux d'usure*. Inmiddels is na de verhoging van de *taux d'usure* per 1 januari 2023 de situatie verbeterd en staan de deuren weer open voor klanten, maar nieuwe problemen liggen op de loer wanneer de marktrente verder stijgt.

Taux d'usure

De *taux d'usure* – vrij vertaald: de ‘woekerrente’ – is de maximale rente die Franse banken hun klanten in rekening mogen brengen. Het is in feite een wettelijk renteplafond ter bescherming van consumenten.

De *Banque de France* stelt elk kwartaal een nieuwe *taux d'usure* vast voor de verschillende type leningen en looptijden, waaronder voor hypotheek.

De gemiddelde rente van het afgelopen kwartaal vormt daarbij de basis. Deze wordt verhoogd met één derde; dat rentetarief is dan voor het volgende kwartaal de nieuwe bovengrens voor de rente. De *taux d'usure* is overigens de effectieve rente. Dus daar moeten ook alle bijkomende kosten in worden verdisconteerd, zoals de notaris- en afsluitkosten en de premie voor een overlijdensrisico-verzekering.

Een groeiend probleem in 2022

Gaandeweg 2022 begonnen de Franse banken de kredietverstrekking steeds meer te beperken en hypo-

theekaanvragen af te wijzen met de mededeling: ‘sorry, we kunnen niet anders’. Op zich wel begrijpelijk want de *taux d'usure* hield in 2022 geen gelijke tred met de oplopende marktrente. Het dilemma voor de banken: de marge tussen het ‘inlenen’ van geld en het uitle-

lenen ervan kwam meer en meer onder druk. In bovenstaande grafiek is dit duidelijk te zien: de kapitaalmarktrente (referentie: 10-jaars Franse staatsobligatie) steeg gedurende 2022 vrij gestaag, maar de *taux d'usure* (voor hypothecaire leningen met een looptijd tussen de 10 en 20 jaar) steeg niet in dezelfde mate mee. Tegen het einde van het tweede kwartaal waren ze voor het eerst zelfs gelijk aan elkaar evenals tegen het einde van derde kwartaal. Het vierde kwartaal was eigenlijk op eind november en begin december na in zijn geheel problematisch.

Hoopvol begin van 2023

Per 1 januari 2023 steeg de *taux d'usure* met meer dan 0,5% naar 3,57%. Dat biedt weer wat lucht, zeker nu de marktrente in het begin van 2023 wat daalde. Maar de

eerlijkheid gebied te zeggen dat wanneer de marktrente weer zou gaan stijgen in de loop van 2023 er opnieuw problemen dreigen te ontstaan.

Voor een echt verbeterde situatie zou de marktrente nog iets verder moeten dalen. Nog beter zou het zijn wanneer de *taux d'usure* structureel op een hoger niveau zou worden vastgesteld.

Discussie over de *taux d'usure*

Veel partijen in Frankrijk klagen steen en been over het lage niveau van de *taux d'usure* en er zijn legio kritische artikelen te lezen in de Franse kranten. Kopers en verkopers van onroerend goed zijn de dupe van het probleem van het niet kunnen krijgen van een hypotheek, maar in feite treft de *taux d'usure* malaise een hele bedrijfstak, waaronder bouwers, aannemers en makelaars, maar bijvoorbeeld ook notarissen. In bredere zin is het een belemmering voor het vrije economische verkeer in Frankrijk. Deze regeling die eigenlijk bedoeld zou moeten zijn om consumenten te beschermen werkt nu averechts; bescherming wordt belemmering. En voor oudere kredietvragers, waarbij een overlijdensrisico-verzekering altijd duurder is, is het nog moeilijker een hypotheek te krijgen. Er zijn vanuit de branche al meerdere gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke minister, maar vooralsnog geeft deze geen krimp. Het probleem zit hem in de wijze van berekenen van de *taux d'usure* en de lange termijn waarvoor deze telkens wordt vastgesteld. In een wereld met dalende marktrente is de *taux d'usure* geen issue, maar dat is nu niet aan de

orde. In het kader van de strijd tegen inflatie waarbij de ECB de rente steeds verder verhoogt hebben we nu te maken met stijgende marktrentes. Het halsstarrig vasthouden aan de huidige regelgeving kan de Franse economie de komende tijd nog duur komen te staan.

Bijproducten als alternatieve bron van winst

Nu voor de banken de traditionele bron van winst – de rentemarge – steeds kleiner wordt, zoeken ze naar alternatieve bronnen van inkomen. De winst moet komen uit de verkoop van bijproducten, zoals verzekeringen, bankrekeningen en de verplichting tot het aanhouden van beleggingen en spaargelden. Dat zullen we in de toekomst dus ook bij de niet-resident kredietaanvragers steeds vaker gaan zien. Alhoewel verplichte verkoop daarvan volgens de Franse wet officieel ook niet mag, zullen banken in de praktijk een aanvraag zonder bijproducten (en dus zonder winst) simpelweg afwijzen. ■



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

wanneer de marktrente verder stijgt dreigen opnieuw problemen