

Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

Second Home beurs, maart 2025

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland



SECOND
HOME
BEURS

hypothek
& buitenland



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

- 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 Frans huis

- Vrijmaken overwaarde Nederlands huis
 - Geld in de stenen in Frankrijk
 - Overwaarde vrijmaken op Frans huis kan niet
 - Wooncarrière Nederland
 - Hulp kinderen met kopen huis
 - Eenmalig. Op is op.
- Hypotheek op het huis in Frankrijk
 - Franse banken die bekend zijn met de *non-résidents*
 - 2 Landelijk opererende banken
 - Lappendeken aan regionaal opererende banken
 - Maximaal leenpercentage 65% - 85%
 - Private banks
- Combinatie van hypotheek Frankrijk en vrijmaken overwaarde



Financieringsmogelijkheden

- Bestaande bouw
 - Ook indien gekocht in een *SCI*, *SARL de famille*
- Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering
 - Momenteel niet eenvoudig – alleen VEFA
 - Verschilt van regio tot regio en van bank tot bank
 - Officiële Franse aannemers
 - Advies: koop bestaande bouw en geen nieuwbouw op dit moment
- Niet mogelijk:
 - Viager
 - Financiering huis gekocht op veiling



Hypotheekvormen

- Financieringscultuur = *Amortisable* (Annuïteiten)
- Looptijd in absolute zin
 - Maximaal 25 jaar
 - Meestal 20 jaar
- Rentevormen
 - Vaste rente gehele looptijd
- Aflossingsvrij



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



Toetsing op inkomen

- Maximaal 'te verwonen'
 - Percentage lasten t.o.v. inkomen maximaal **35%**
- Eis minimaal restinkomen (*reste à vivre*)
 - Hoe meer personen 'ten laste' (kinderen) hoe strenger de toetsing



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; sommige banken vinden het te ingewikkeld zo'n Nederlands bedrijf
- Huurinkomen
 - 70%
- 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

SECOND
HOME
BEURS

hypothek
& buitenland

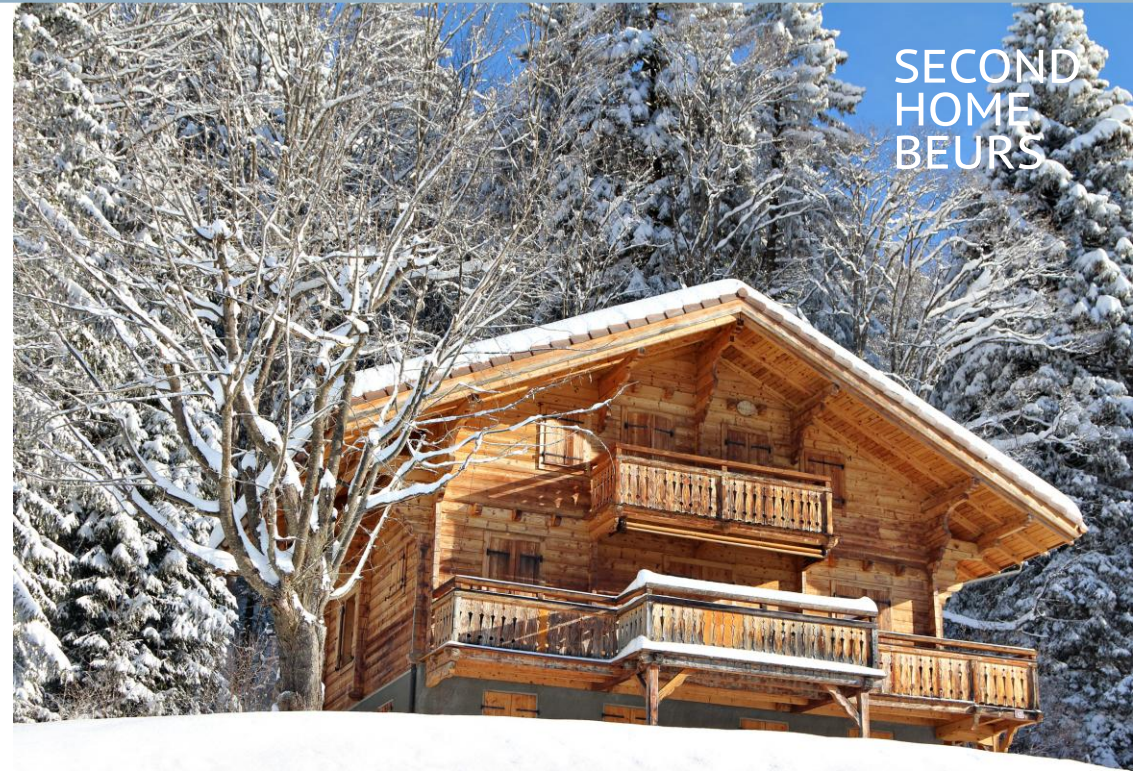
Lasten in beschouwing genomen

- Bestaande lasten
 - Hypotheek Nederland
 - Huur
 - Lasten i.v.m. andere leningen
 - Privé leaseauto
 - Alimentatie
- Lasten (toekomstige) Franse hypotheek



Wat is mijn maximale omvang koopsom?

- Twee bepalende factoren:
 - Maximale omvang leenbedrag
 - Toetsingsnorm 35% van het bruto inkomen
 - Beschikbaar spaargeld
 - Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



Casus: berekening maximale koopsom

Toetsing maximale leencapaciteit:

- Aanname totaal inkomen = **€ 156.000** per jaar
- Aanname totaal lasten = **€ 30.600** per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 156.000 x 35% = € 54.600 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Frankrijk:
 $54.600 - 30.600 = \text{€ } 24.000$ per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Frankrijk per maand $24.000 : 12 = \text{€ } 2.000$ per maand nog beschikbaar

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Rente hypotheek		15 jaar	20 jaar	25 jaar
	4,5%	€ 77	€ 63	€ 56
	4%	€ 74	€ 61	€ 53
	3,5%	€ 71	€ 58	€ 50

Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$\text{€ } 2.000 : \text{€ } 61 \approx 33 \times 10.000 \approx \text{€ } 330.000$$

Maximale koopsom bij 75% LTV

$$330.000 / 0,75 \approx \text{€ } 440.000$$

Toetsing Beschikbare eigen geld

- Aanname: maximaal 75% hypotheek is mogelijk
- Aanname: kosten koper 7,5% van de koopsom
- Aanname: beschikbaar spaargeld: **€ 150.000**
- Minimaal eigen geld benodigd: $25\% + 7,5\%$ (kosten koper) = 32,5% eigen geld van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld:

$$\text{€ } 461.538 (= 125.000 / 0,325)$$

Conclusie

- Beperkende factor is de leencapaciteit
- Maximale koopsom: **€ 440.000**
- Kosten koper (7,5%) = **€ 33.000**
- Totale projectsom: **€ 473.000**
- Hypotheek: **€ 330.000**
- Uiteindelijk benodigd eigen geld: $\text{€ } 473.000 - \text{€ } 330.000 =$
- **€ 143.000**

Acceptatie onderpand

- Eisen onderpand: Courant
 - Erg afgelegen huizen
 - Incourante regio's
 - A-typische bouw
 - Bijzondere objecten
- Bewoonbaar
- Al lang te koop?
- Bedrijfsmatige objecten
- Taxatierapport



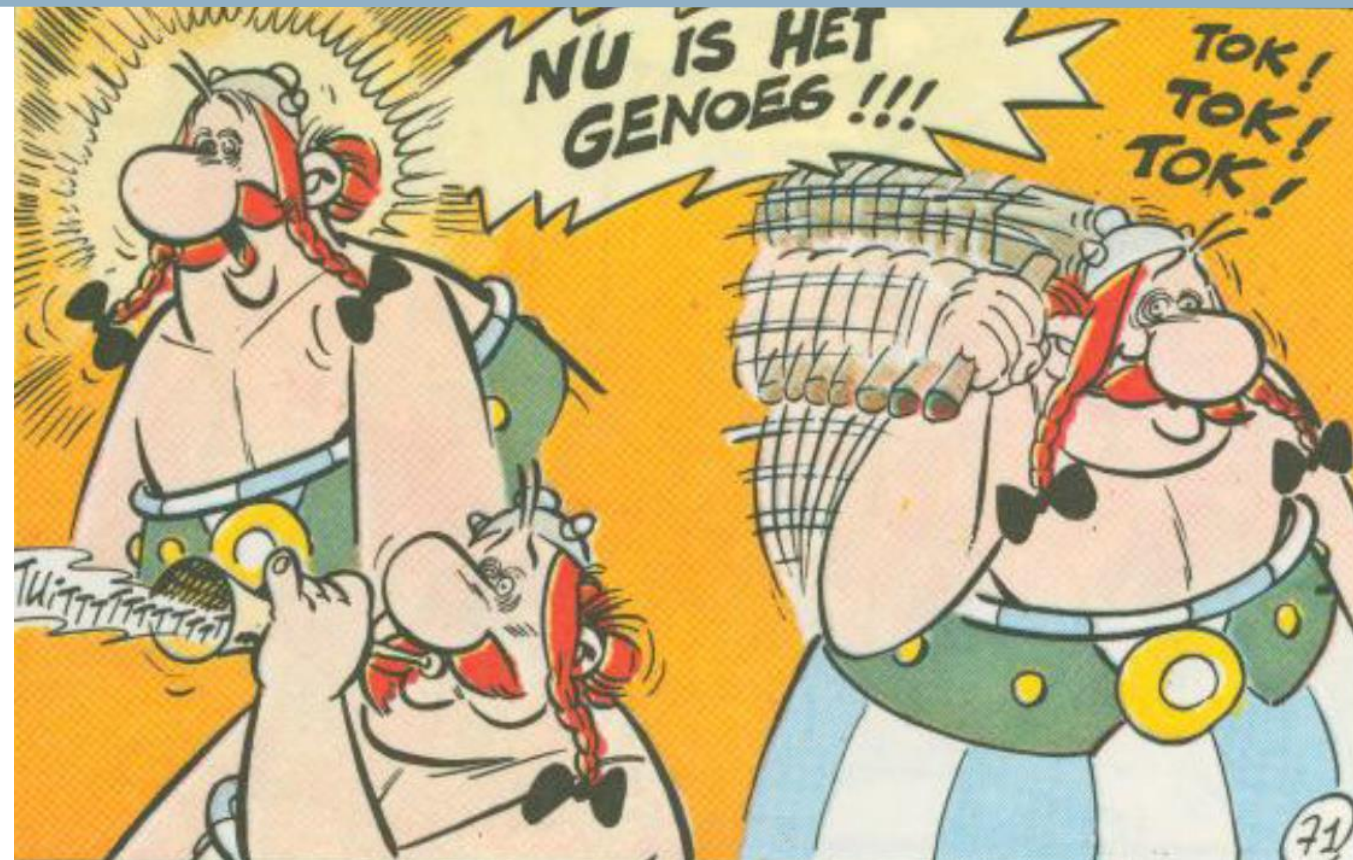
Hypotheekaanvraag documentatie

- 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
- Op afstand werken: Verklaring werkgever



Opschortende voorwaarde voor financiering

- Zeer gebruikelijk in Frankrijk
- Parameter juist specificeren in het compromis de vente
 - Minimaal leenbedrag
 - Maximale rente
 - Maximale looptijd
 - Welke bank(en)
- Termijn opschortende voorwaarde
- Aantal *lettres de refus* benodigd
- *Avenant de prorogation*

Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'ACQUEREUR de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L. 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de soixante (60) jours à compter de la signature des présentes par les parties.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

A défaut de cette notification, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

Dans ce cas l'ACQUEREUR pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L. 313-42 du Code de la consommation.

Refus de prêt – justification

L'ACQUEREUR s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'ACQUEREUR s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

Hypotheek show-stoppers / no go's

- Het opknappertje – de ruïne en zelf klussen
- Koper is Nederlandse B.V.
- Leenbedragen onder de € 100.000 - € 150.000
- Kopen met een heleboel partijen / huishoudens
- Te laat beginnen met het regelen van de financiering
- Eigen geld is afkomstig van een andere lening



En dan nog het volgende....

- Boete vervroegd aflossen in Frankrijk
- Voldoende spaargelden als buffer
- Frankrijk: Bankieren als in de jaren 90 bij ons
- Andere financieringscultuur → Zet de Franse (bank)bril op



SECOND
HOME
BEURS

SECOND
HOME
BEURS

& hypotheek
buitenland

Vragen?

Of loop ook nog even langs bij stand
'Maison en France' Standnummer - 632



Hypotheek & Buitenland
Binnenkant 37
1011 BM Amsterdam
Nederland



+31 20 3300139



info@hypotheekenbuitenland.nl



www.hypotheekenbuitenland.nl

