

## rubrieken

Voorpagina

Financieringen

Huren

landen

Antillen

Belgie

Duitsland

Frankrijk

Ierland

Italie

Noorwegen

Portugal

Spanje

Turkije

Zweden

huis in het buitenland



## Een huis kopen in Frankrijk: het koopproces

Gepubliceerd op woensdag 19 april 2006

Door Nico van Dijk

**Wie zijn oog heeft laten vallen op een leuk huis in Frankrijk en dat ook wil aanschaffen, moet op een aantal zaken letten. We noemen de belangrijkste.**

In het land van Marianne kan een verkoper zijn huis bij verschillende makelaars tegelijkertijd te koop aanbieden, de zogeheten 'Agences d'Immobiliers'. Het kan zelfs voorkomen dat een huis voor verschillende vraagprijzen wordt aangeboden. Als koper mag je echter niet twee biedingen op hetzelfde huis via verschillende agences uitbrengen. Ook notarissen mogen in Frankrijk huizen verkopen. Let wel op, want iedereen mag een bord met 'agence d' immobilier' op de deur schroeven.

Zo'n Franse makelaar doet eigenlijk niet veel meer dan vraag en aanbod bij elkaar brengen, terwijl zijn Nederlandse collega het hele verkooptraject afwikkelt.

huis in het buitenland top 5

### De populairste artikelen:

- 1) Een huis kopen in Frankrijk
- 2) Een tweede huis kopen: financiering
- 3) Webgids: vakantiehuis huren van particulieren
- 4) Webgids: recreatiehuis kopen of verhuren
- 5) Zoek je droomhuis in het buitenland

advertentie

partners



Planet Geld en Carriere



Planet Reizen

De feitelijke transactie verloopt in Frankrijk wat anders dan in Nederland, maar er zijn ook overeenkomsten. Een van de belangrijkste aspecten is dat mondelinge afspraken in Frankrijk geen enkele rechtsgeldigheid hebben. Alles moet tot in detail op papier staan en ondertekend zijn. Daarin onderscheidt Frankrijk zich niet van Nederland. Ook in ons land is er pas sprake van een overeenkomst als beide partijen het koopcontract ondertekend hebben.

### **Koopcontract**

De afspraken worden vastgelegd in een voorovereenkomst, de 'compromis de vente'. Je moet dit niet zien als een voorlopig koopcontract, want je kunt er in principe niet meer onderuit. Je hebt alleen nog een bedenktijd van zeven dagen om van de koop af te zien, maar daarna zit je er echt aan vast. De voorovereenkomst wordt meestal opgesteld door de notaris van de verkopende partij. Die kan toevallig ook de makelaar zijn waar jij het huis te koop hebt gezien.



### **Ontbindende voorwaarden**

Net als in Nederland kun je in dit voorcontract een aantal ontbindende voorwaarden opnemen, zoals een voorbehoud voor financiering. Ook moet je een uiterste datum van overdracht laten opnemen. Na het vervallen van de bedenktijd is een storting van tien procent van de koopsom gebruikelijk.

Na het tekenen van het voorcontract gaat de notaris aan het werk. Hij heeft ongeveer twee tot drie maanden nodig om de definitieve koopakte, de 'acte de vente' op te stellen. Hij onderzoekt ook de staat van de woning en eventuele erfdienstbaarheden en voorkeursrechten die op het perceel rusten van bijvoorbeeld gemeente of verre erfgenamen. Die erfdienstbaarheden, voorkeursrechten en de bestemmingsplannen staan in het 'certificat d' urbanisme'. Daarnaast regelt hij, net als bij ons, de financiële afwikkeling van het huis.

Je mag als koper zelf een notaris uitzoeken, maar je kunt ook die van de verkoper gebruiken. Beide partijen kunnen elk ook hun eigen notaris aanhouden, waarbij de kosten door twee gedeeld worden.

### **De financiering**

Wie een huis koopt in Frankrijk kan kiezen voor financiering door

een Franse of een Nederlandse bank. In Frankrijk is het hypotheekwezen lang niet zo ontwikkeld als in Nederland waar je allerlei (fiscaal gedreven) hypotheekvarianten kunt combineren.

In Frankrijk krijg je hooguit een hypotheek tegen 75 of 85 procent van de executiewaarde van het huis. Daarbij kijkt de bank met name naar je inkomen en niet zozeer naar de waarde van het huis. De lening moet je in maximaal twintig jaar via annuïteiten of lineair aflossen. Meestal zit er ook een overlijdensrisicoverzekering aan vast. Maar een Franse hypotheek is niet zonder meer vergelijkbaar met een Nederlandse. Op de site 'Leven met de Franse slag' wordt dieper ingegaan op de materie. Naast de afsluitingsprovisie van 1 procent moet je ook BTW en administratiekosten betalen.

Ook Nederlandse banken willen bij de financiering van buitenlands onroerend goed meestal niet verder gaan dan 75 procent van de executiewaarde. Dat doen ze om hun verlies bij een eventuele gedwongen verkoop te beperken. Het is voor hen immers wat lastig om de waardeontwikkeling van buitenlands onroerend goed in te schatten.



Maar in tegenstelling tot Franse banken kun je bij een Nederlandse bank wel zo ongeveer het hele scala aan Nederlandse hypotheekvarianten uit de kast halen. Over de aflossing mag je maximaal dertig jaar doen en de hoogte van de lening is vier tot vijf keer van je inkomen. De afsluitprovisie is ongeveer anderhalf procent en je krijgt te maken met kosten voor zowel een Nederlandse als een Franse notaris. Voordeel is dan wel weer dat je alle stukken in het Nederlands toegestuurd krijgt.

De kosten koper variëren in Frankrijk per regio en liggen tussen de vijf en zeven procent.

### **Verbouwen**

Wie een klein huis op een enorme lap grond koopt met het oog dat huis eens flink uit te bouwen, kan bedrogen uit komen. In Frankrijk is heel precies geregeld welk percentage van je perceel bebouwd mag worden. Zelfs als je alleen maar een terras wilt aanleggen, kun je al in de problemen komen. Zoek dat tevoren dus goed uit, bijvoorbeeld via de notaris.

Controleer voor je het huis koopt of jouw plannen passen binnen het eerder genoemde 'certificat d' urbanisme'. Daarna moet je voor wijzigingen en verbouwingen aan de buitenkant een 'permis de construire' aanvragen. Dat geldt ook voor relatief kleine wijzigingen, zoals een dakkapel. Binnen kun je doorgaans zonder vergunning aan de slag.

Voor het aanvragen van een bouwvergunning heb je meestal een architect nodig die een ontwerp maakt. De vergunning zelf vraag je bij de gemeente aan en is meestal twee jaar geldig. De aanvraagprocedure duurt twee tot drie maanden. Om onenigheid over die vergunningstermijn te voorkomen moet je de start van de werkzaamheden melden bij de gemeente. Daarvoor heb je een 'déclaration d' ouverture de chantier' (in drievoud) nodig. Als de klus geklaard is, moet je ook dat weer bij de gemeente melden middels een 'déclaration d' achèvement'.

### **Erven**

Als je ongetrouwd samenwoont en jij komt te overlijden, moet je partner 60 procent successierecht betalen. Je kunt dat probleem omzeilen door te trouwen of door het huis op twee namen bij een Nederlandse bank te laten financieren. Je moet er dan voor zorgen dat de financiering even hoog is als de belastbare waarde van het huis.

Er is nog een methode die ook wordt toegepast door Franse starters op de huizenmarkt. Ook voor hen zijn de huizenprijzen in bijvoorbeeld Parijs zo hoog gestegen dat ze die niet alleen kunnen opbrengen. Ze richten dan een Société Civile Immobilière op. Dat is een soort stichting waarvan de aandeelhouders bestaan uit (ongehuwde) partners en kinderen. Ze zijn daarmee dan ook mede-eigenaar van het onroerend goed. In de statuten wordt dan geregeld wie eigenaar van het huis wordt als een van de hoofdbewoners overlijdt.

**Meer over hypotheken in Frankrijk is te lezen op de site 'Leven met de Franse slag'.**

**Dit artikel maakt deel uit van de special 'Een huis kopen in het buitenland'.**

### **Links**

- Webgids: Een huis kopen in Frankrijk Links naar de beste site over dit onderwerp.
- Werken in Frankrijk

- Planet Reizen. Met onder meer tickets reserveren en Frankrijkspecials.

[meer artikelen](#)

- ▶ Een voordelig tweede huis in Suriname of Bali

