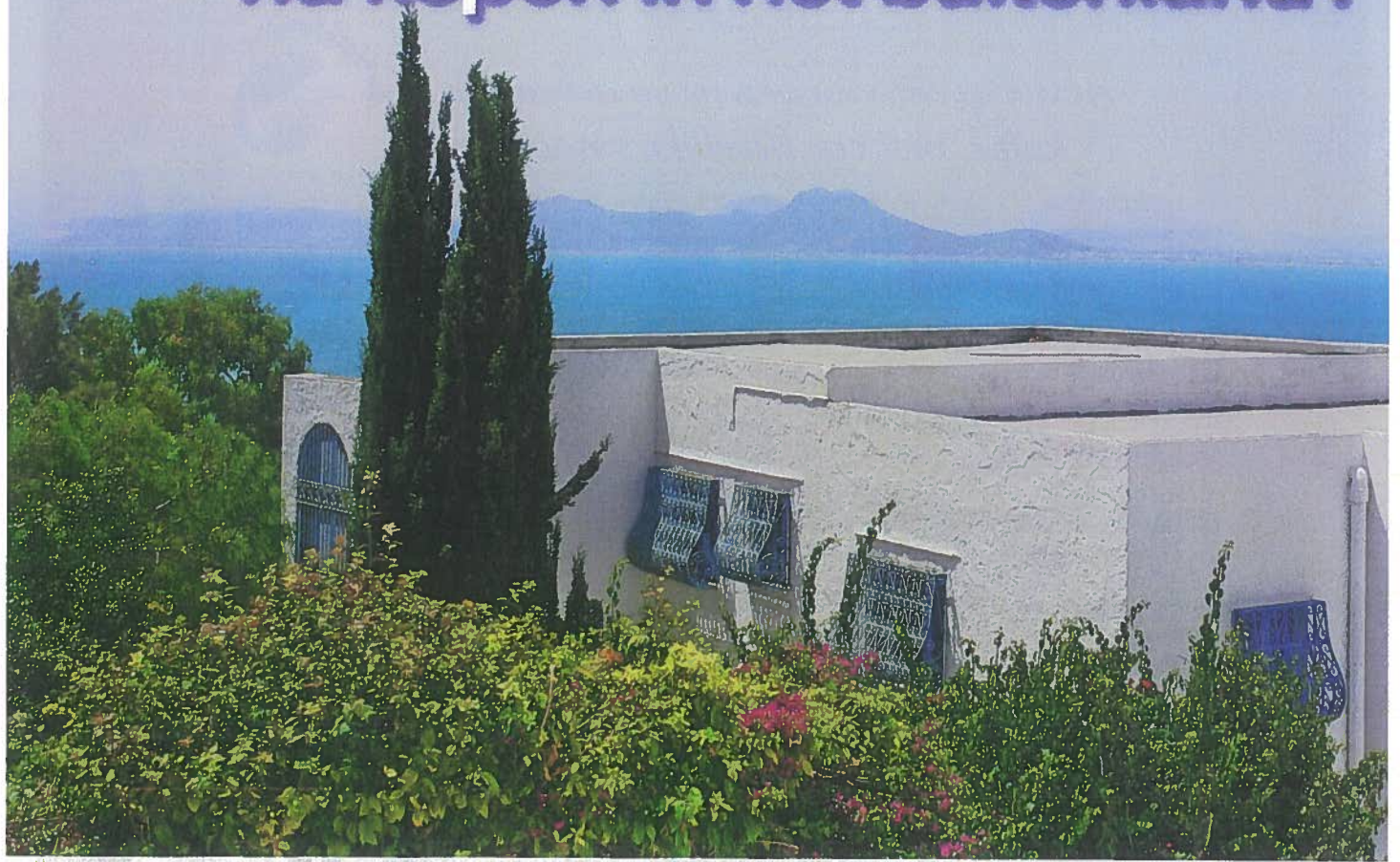
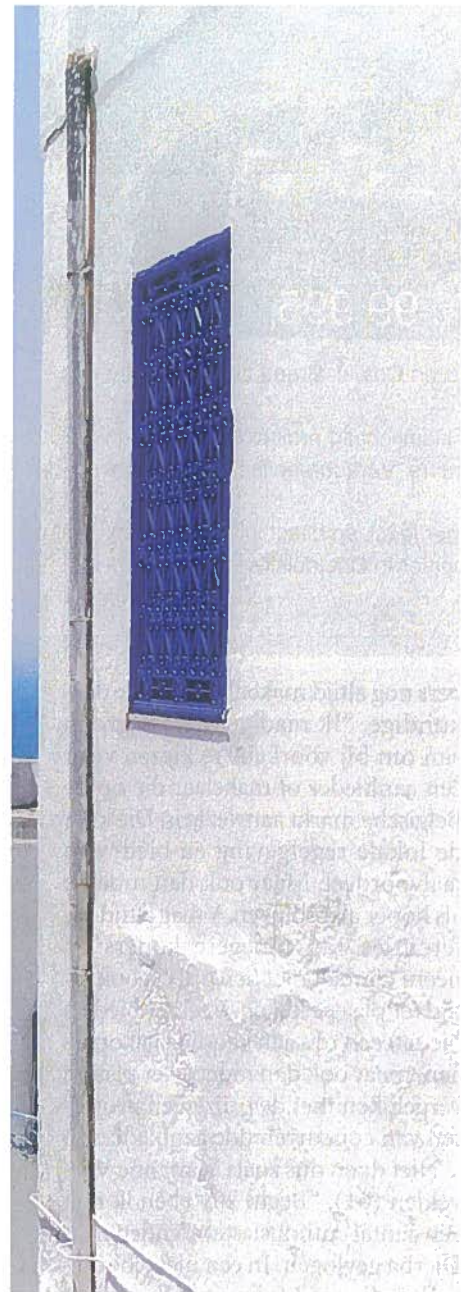


Vakantiewoning: nu kopen in het buitenland?



Vanaf 1 oktober verlaagt Spanje de btw op de bouw tot 4%. Maar ook elders in Europa lijken er op dit moment koopjes te doen voor wie droomt van een eigen vakantiewoning. Waar en hoe zoeken? En waarop letten eer u uw handtekening zet?

Velen van ons blijven dromen van een appartement aan onze kust met zicht op zee. De voorbeelden in de kaderstukjes bij dit artikel spreken echter voor zich. We hebben ze lukraak gekozen uit nieuwbouw-aanbiedingen van bonafide Belgische makelaars en vastgoedkantoren. Conclusie: op dit moment kunnen we op zonnige plaatsen als de Costa Blanca of de Turkse riviera een nieuwbouwappartement of zelfs een villa kopen voor één derde



THINKSTOCK

van de prijs van een klassiek appartement aan de Belgische kust. En ook in Frankrijk gebeuren er interessante dingen.

Unieke samenloop

Terwijl de vastgoedprijzen in België blijven stijgen, zien we in populaire vakantielanden op dit moment een unieke samenloop van omstandigheden. De crisis in Spanje en Griekenland, de regimewissel in Tunesië, de bouwwoede in Turkije, de val van de aandelenkoersen, de opkomst van de

Franse Opaalkust, het komt allemaal samen met het feit dat opvallend veel eigenaars (vooral Britten) op dit ogenblik hun vakantiewoning in Zuid-Europa aan het verkopen zijn. Daarbij komt nog dat de notaris- en registratiekosten in het buitenland lager liggen. Bovendien zal de belasting op het tweede verblijf - als die al bestaat - in het buitenland meestal lager liggen.

Een interessant moment dus om te investeren in een tweede verblijf in het buitenland? Ja, al zal die buitenkans wellicht niet zo lang meer duren. "We hebben bodemprijzen bereikt en we zien nu een stabilisering of zelfs opnieuw een lichte stijging", waarschuwt Henkjan Prins, de manager van de beurs Second Place die in oktober in Brussel plaats vindt (*).

Waar liggen de koopjes?

■ **In Spanje:** het overaanbod, de economische crisis en de eurocrisis hebben aan de Costa Blanca en de Costa del Sol de vastgoedprijzen met 20 tot 30% doen dalen. In het kader van de anticrisismaatregelen verlaagt de Spaanse regering daarom vanaf 1 oktober de btw op de bouw tot 4%.

■ **Op het eiland Djerba:** dit zonnige Tunesische eiland telt nu al een Belgische kolonie. Er zijn charterverbindingen vanuit Zaventem en de medische voorzieningen zijn er in orde. De crisis in het toerisme door de regimewissel heeft de prijzen nog eens doen dalen. Volgens Memzel-Deco, een kleine Belgische bouwonderneming hier, is een nieuwbouwwilla met 3 slaapkamers, zwembad en een veilige afsluiting nu mogelijk voor €115.000. →



G.F.

Le Barcarès: € 55.840

- **Waar?** In Le Barcarès (Middellandse Zeekust Languedoc, 25km van Perpignan).
- **Wat?** Bestaand studio-appartement op de 2^{de} verdieping van een complex gebouwd in de jaren '70. Vier slaapplekken. Balkon met zeezicht. Wandelstraat tot aan het strand. Parking. Gevel vernieuwd in 2007.
- **Vraagprijs:** €55.840 (excl. btw en kosten).
- **Aanbieder/vastgoedkantoor:** Century 21 Heracles in Moeskroen, www.century21.be

→ ■ **In Frankrijk:** Frankrijk blijft het voorkeurland van de Belgen, maar dan moeten we wel andere streken opzoeken dan de dure Provence of de Azurenkust.

Er zijn koopjes te doen in de Drôme (net boven de Provence), de Dordogne (de Britten trekken hier weg) en in het binnenland van de Languedoc. Ook in de 'betonnen' kuststations van de Languedoc (Le Barcarès, Leucate, Le Canet-Plage...) staat nu veel te koop.

De meest interessante opportuniteit in Frankrijk lijkt momenteel de Opaalkust tussen de Frans-Belgische grens en Berck-Plage te zijn. Deze lange en groene kuststrook dicht bij



Oye-Plage: € 99.995

- **Waar?** In Oye-Plage tussen Duinkerke en Calais. Breed zandstrand en duinen (Opaalkust).
- **Wat?** Nieuwbouwappartement in een kleinschalig project op 150m van het strand. Naar keuze 1, 2 of 3 slaapkamers. Verhuurservice en aankoopformules met fiscale voordelen.
- **Vraagprijs:** €99.995 voor één slaapkamer (excl. architect, btw en kosten).
- **Aanbieder/vastgoedkantoor:** Twin Properties in Oostduinkerke, www.twin-properties.be



Side: € 99.000

- **Waar?** In de Turkse kuststad Side, 70km van Antalya, bekend om zijn Romeinse ruïnes.
- **Wat?** Nieuwbouwproject Q-Garden met 28 units. Appartement van 74,6 m², patio van 21 m² en privétuin van 84 tot 147 m². Woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, 2 badkamers. Gemeenschappelijk zwembad met wifi, beveiligingscamera's, satelliet-tv en 24 uur-bewaking.
- **Vraagprijs:** €99.000 (met privé-zwembad: €115.500), excl. btw en kosten.
- **Aanbieder/vastgoedkantoor:** Turkuaz in Leuven (Belgisch vastgoedkantoor gespecialiseerd in Turkije), www.immo-turkuaz.be

huis is in volle ontwikkeling en gemakkelijk te bereiken via de E40/A16. Op minder dan een uur rijden van De Panne worden hier nu vakantieappartementen aangeboden voor één derde van de prijs die we aan de Belgische kust betalen. Nadeel: het klimaat is hetzelfde als bij ons.

■ **In Turkije:** aan de Turkse riviëra blijven ze naarstig bouwen, maar de nieuwe projecten zijn gelukkig kleinschaliger dan de betonblokken van Antalya. De lage btw, de lage lonen en het grote aanbod verklaren de blijvend lage prijzen.

■ **Elders:** nog méér voordelige koopjes zijn er te doen langs de meren van Hongarije en in het hinterland van de Bulgaarse en de Roemeense kust. Redelijk zonzekere bestemmingen, maar uiteraard avontuurlijker. De onrust in de Arabische landen heeft ook de prijzen in Marokko doen dalen (zelfs in Marrakech!). En gaat u binnenkort naar de Griekse eilanden? Bezoek dan zeker wat vastgoedkantoren en kijk naar de bordjes "For sale". De crisis dwingt Griekse eigenaars hun vakantiehuis te verkopen.

Vooral niet impulsief tekenen

"Verliefd worden op een locatie en meteen impulsief een compromis tekenen: dat is de grootste fout die ko-

pers nog altijd maken", zegt onze deskundige. "Ik raad geïnteresseerden aan om bij voorkeur te kiezen voor een aanbieder of makelaar die op de Belgische markt aanwezig is. Die kent de lokale regelgeving en biedt een taalvoordeel. Maar ook dan moet je als koper alert blijven. Vraag altijd referenties van vroegere kopers en neem contact met hen op. Ga ook altijd ter plaatse kijken. Veel aanbieders bieden een reis aan kandidaat-kopers aan, maar ook dan moet je ter plaatse vergelijken met de prijzen en projecten van concurrerende aanbieders."

Niet doen dus zoals Marianne Vervelden (61): "Begin 2010 ben ik met een aantal enthousiaste vrienden naar Djerba gevlogen. In een nieuwbouwverkaveling in Midoun zag ik een half afgewerkte villa in lokale stijl met witte muren, blauwe ramen en deuren, een zwembad en een garage. Een parel - en de prijs was lager dan € 150.000. Ik had al lang plannen voor een investering en dus heb ik getekend. Wel heb ik bij de afwerking de villa nog laten veranderen in twee units die ik via mond-aan-mond-reclame wil verhuren. Alles is betaald, maar ik merk nu allerlei mankementen zoals scheve muren en slordige afwerkingen. Ik had ter plaatse nog andere projecten moeten bekijken en Belgische kopers moeten bellen."



→ Tien vragen die u uzelf eerst moet stellen

1 *Is mijn tweede verblijf een belegging of wil ik er vooral zelf van genieten?* In het eerste geval kan het goed zijn in zee te gaan met een vastgoedkantoor of bouwpromotor die een verhuurservice en verhuurgarantie biedt.

2 *Heb ik alle kosten geteld?* Dus ook de inrichting, de notaris, de registratie, de grondlasten, de lokale taken?

3 *Hoe vaak denk ik mijn vakantiewoning te kunnen gebruiken?* Is er voldoende comfort als ik er een deel van het jaar wil wonen?



Oostende: € 330.000

- *Waar?* In de Zandstraat in Oostende (Raversijde).
- *Wat?* Nog te bouwen project North Beach. Appartement van 84 m² met zicht op de zee en de duinen (terras van 11 m²). 2 slaapkamers, 2 badkamers, afwerking met luxematerialen (Miele, Detremmerie, individuele vloerverwarming op gas). Berging en eigen fietshaken in de kelder.
- *Vraagprijs:* € 330.000 (excl. btw en kosten).
- *Aanbieder/vastgoedkantoor:* bouwonderneming De Groote in Oostende, www.vastgoed-degroote.be

4 *Heb ik er al een langere periode verbleven in de winter?* Als u ervan droomt vooral zelf van uw vakantiewoning te genieten, dan is het zeer aan te bevelen dat u vóór de aankoop in de streek verblijft gedurende een paar weken in de winter. Is er ook in dat seizoen voldoende zon en beweging? En hebt u verwarming nodig?

5 *Frontaal zeezicht of niet?* Ook in de voordelige regio's kan een appartement met vol zeezicht bijna net zo duur zijn als aan onze kust. Dat geldt met name voor de Spaanse costa's.

6 *Nieuwbouw of renovatie?* Toegegeven, een vervallen boerderijtje in de Dordogne kan prachtig gelegen en supervoordelig zijn, maar als u achteraf alle kosten, het werk en de ellende bijtelt, was u misschien beter af geweest met nieuwbouw...

7 *Op plan of afgewerkt?* Niet zelden valt het voordeliger uit een vakantieappartement reeds op plan te kopen, omdat de projectontwikkelaar het echte gebouw nog niet kan laten zien en klanten wil lokken

met een aantrekkelijke prijs. Maar dan moet u zeker zijn dat diezelfde bouwpromotor eerdere projecten goed heeft afgewerkt.

8 *Hoe snel geraak ik thuis?* Hoe zijn de wegen? Zijn er voldoende vluchten buiten het hoogseizoen?

9 *Hoe dicht ben ik bij een supermarkt en een apotheek?* Een plek in het midden van de natuur wordt minder leuk als je heen en terug een uur moet rijden voor de minste boodschap.

10 *Hoe zijn de medische voorzieningen ter plaatse?* Hoe ver bevindt zich de dichtst bijzijnde huisarts of kliniek? Hoe snel kan een ambulance bij u zijn?

Met andere woorden: goedkoop is niet altijd hetzelfde als een goede koop... ■

(*) *Second Place*, 7-9 oktober in paleis 12 van Brussels Expo. Info:

☎ 09 241 9997 en www.secondplace.be
120 aanbieders van tweede verblijven en conferenties met praktische adviezen over aankopen in Spanje, Frankrijk en Turkije.



Torre Vieja: € 148.000

- *Waar?* In Rojas (omgeving Torre Vieja, 40 km van luchthaven Alicante).
- *Wat?* Vrijstaande nieuwbouvilla, 7 km van het strand. 2 slaapkamers, woonkamer, open keuken, omheinde privé-tuin, zonneboiler voor warm water... Wordt gebouwd volgens de wensen van de klant (vanaf 210 m² oppervlakte). Bouwtijd 10 maanden. Begeleiding door Nederlands- of Franstalige advocate.
- *Vraagprijs:* vanaf € 148.000 (excl. btw en kosten).
- *Aanbieder/vastgoedkantoor:* El Premio (Belgische makelaar met Certes-kwaliteitskeurmerk) in Torre Vieja, www.elpremio.es