

50 valkuilen die je wilt voorkomen bij het kopen van een huis in Frankrijk

Met dank aan
Bram van Zanten

1 - De impulsieve aankoop

Je begint je zoektocht zonder een zorgvuldig opgestelde checklist en valt als een blok voor het eerste de beste huis. Je wilt het je eigendom maken en doet een veel te hoog bod. Het avontuur loopt uit op een grote teleurstelling.

- de buurman heeft dertien blaffende honden, ze waren die twee keer dat je het huis bezocht toevallig met hem op jacht
- het pittoreske weggetje waar je huis aan ligt, blijkt in de zomer en weekenden een favoriete route te zijn van motorrijders
- het aangrenzende weiland waar je de koeien vredig zag grazen, is in de winter een motorcrossbaan voor de plaatselijke jeugd
- de burens die je eerder zo vriendelijk goedendag zeiden blijken bij nadere kennismaking enorme aso's te zijn
- de locatie van het huis beschikt over een microklimaat, laat daar nou net twee keer zoveel regen vallen als vijfhonderd meter verderop
- je huis ligt precies in een gebied met een bestemmingsplan voor een nieuwbouwwijk. Binnen vijf jaar zal die gerealiseerd worden

1. Het huis kopen via een (incompetente) makelaar

Er zijn natuurlijk kopers die goede ervaringen hebben met makelaars, maar ze kosten veel geld en opereren niet altijd even efficiënt. Regelmatig ontbreekt het hen aan een goed luisterend oor waardoor het gepresenteerde aanbod totaal niet correspondeert met de wensen van de koper. Ik heb dit zelf meerdere keren ervaren (toen ik opzoek was naar onroerend goed met mogelijkheden om een toeristisch bedrijf te starten). En dan heb ik nog niet eens over de foute makelaars.

Je kunt dus veel geld uitsparen door de makelaar links te laten liggen en direct in contact te treden met de verkoper. Dit kan bijvoorbeeld door een van de websites te bezoeken voor de verkoop van particulier naar particulier, zoals [Pap](#) en [Le Bon Coin](#).

2. Aannemen dat dat goedkope leuke huis dat je op de site van een bekende makelaar hebt gezien, nog steeds beschikbaar is

Dat huis is in wekelijkheid maanden geleden al verkocht, maar blijft als aandachttrekker op de site staan. Of een collega van de betreffende makelaar had hem verkocht maar had dat nog niet gecommuniceerd

3. Te hoog bieden

Wellicht ben je blij met aankoopprijs van 10% onder de vraagprijs. Er zijn echter gebieden in Frankrijk waar de verschillen tussen de vraagprijs en verkoopprijs kan oplopen tot wel 50 %

Het is slim om te kijken hoe lang een huis al te koop staat. Is dat al jaren het geval, doe dan een heel laag bod. En laat je niet afschrikken door sommige "kenners" die beweren dat dat een belediging voor de verkoper zou zijn.

En als je geen haast hebt zou je ook nog een jaartje kunnen wachten.

4. De aankoop van een stuk grond dat kadestraal nog niet in kaart is gebracht

De kosten voor een landmeter en het aanbrengen van wijzigingen in het kadaster kunnen dusdanig veel geld kosten dat ze de prijs van het perceel overstijgen. Koop dus alleen een kadestraal gedocumenteerd terrein.

5. De aanschaf van een opknapper als je alleen je vakantie hebt om eraan te werken.

Vaak is het resultaat van de hoeveelheid werk die je per keer verzet niet wat je had verwacht te bereiken. Het zorgt alleen maar voor teleurstelling en mogelijk stress in je relatie.

6. Het kopen van een opknapper als je partner sowieso niet 100% achter die keuze staat.

Als je partner al twijfelde maar je zet de koop door dan loop je al snel tegen een situatie aan zoals bij valkuil 5 is omschreven

7. De behoefte om zonder noodzaak veel grond te willen bezitten.

In Nederland en België liggen de grondprijzen vaak veel hoger dan in Frankrijk, dit leidt nog wel eens tot de neiging veel grond te willen kopen. De lage aankoopprijs maakt de verleiding groot.

Maar houd er rekening mee dat het land ook onderhouden moet worden en dus kosten en werkzaamheden met zich mee kan brengen.

Bosgrond is vaak interessanter dan weiland. Het levert gratis stookhout op en als je (te) veel hebt kan je het ook nog makkelijk verkopen, of ruilen tegen het laten onderhouden van je bos.

8. Een bod doen zonder op de hoogte te zijn van de technische, diagnostische en bouwkundige keuring

De bouwkeuring en de DDT (Dossier Diagnostic Techniques) kunnen van pas komen als hulpmiddel om de aankoopprijs substantieel te verlagen. Het is dus belangrijk om hier van kennis te nemen voordat je een bod doet.

9. In de veronderstelling zijn dat je kunt leven van de opbrengsten uit de verhuur

Een enkele *gîte* (appartement) of een paar kamers verhuren als B&B is leuk voor wat extra inkomsten, maar ervan leven is nauwelijks mogelijk. Er is veel concurrentie, het aanbod is enorm en groeit nog steeds.

Het kan wel, maar dan moet je je wel bewust zijn van een aantal zaken.

Verhuurders die succesvol zijn, weten goed hoe ze zich op internet moeten profileren en opereren vaak in het hogere segment. Andere factoren die hier een belangrijke rol kunnen spelen zijn, een bijzondere locatie en een speciaal concept.

Denk bijvoorbeeld aan een verhuurobject met meerder kamers en of *gîtes* op een locatie die als ideaal startpunt dient om in de nabije omgeving aan bergklimsport te doen. In dat geval gaat het om een niche. De doelgroep is zeer specifiek en klein en er is vaak minder concurrentie. Jouw plek is *the place to be* voor deze bergsporters. Een hoge bezettingsgraad is verzekerd.

10. Een huis kopen in een voor jou onbekende regio

Dit is een groot risico en kan makkelijk tot een fiasco leiden.

Zaken als klimaat, voorzieningen, natuur, mentaliteit etc. kunnen hier een belangrijke rol in spelen. Zie ook mijn artikel [emigreren naar Frankrijk - hier moet je op letten](#)

11. Het kopen van een huis als er kinderen uit eerdere relaties zijn, zonder dat je de erfrechtelijk voorwaarden kent.

De stiefkinderen zullen bij vererving 60% erfbelasting over de marktwaarde van het huis moeten betalen.

Er zijn manieren om dit te voorkomen, raadpleeg daarvoor een deskundige zoals een jurist met goede kennis over het frans erfrecht.

Overigens is het sinds 2015 mogelijk de vererving van je Franse bezittingen een testament op laten maken waarbij het Nederlands recht van toepassing is. Het voorkomt echter niet de betaling van de eerdergenoemde erfbelasting.

12. Het kopen van een huis met je partner, waarmee je geen huwelijk of geregistreerd partnerschap hebt gesloten.

Ook hier geldt de verplichting dat 60% successierechten afgedragen zal moeten worden aan de fiscus.

13. Een huis kopen met erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid (servitude) als het recht van overpad (droit de passage) kan voor grote problemen zorgen als er onduidelijkheid heerst over de invulling. Of gewoon omdat je buurman de voorwaarden aan zijn laars lapt.

Probeer een aankoop van een huis met een erfdienstbaarheidsclausule te voorkomen.

14. Het ontbreken van sociale controle

Vooral op het platteland en voor eigenaren van een vakantiehuis is het risico groot dat er in je huis wordt ingebroken. Landelijk en rustig wonen kan heel fijn zijn maar als er bij jouw afwezigheid geen burens zijn die een oogje in het zeil houden, kan je er donder op zeggen dat het dievengilde langskomt. Was de buit interessant, dan komen ze vaak nog een keer terug.

15. Geen kennis maken met de burens voordat je de koop sluit

Veel kopers doen dit niet. Toch is het zeker aan te raden. Het kan je toekomstig woongenot, verzieken of verrijken. Als je bij de eerste kennismaking al een slecht gevoel hebt, is mijn advies: koop dit huis niet.

Zijn het wel leuke mensen, dan kunnen ze je waardevolle informatie geven over het huis dat je misschien wilt kopen. Vraag bijvoorbeeld hoe lang het al te koop staat en waarom. Of ze de vorige bewoners goed kenden enz.

16. Geen mogelijkheid om het watercircuit vorstbestendig af te sluiten in de winter

Ook dit geldt vooral voor eigenaren van een tweede huis dat vaak in de winter niet bewoond wordt. In sommige regio's kan het behoorlijk streng vriezen. Als de waterleidingen niet zijn afgetapt kan je veel schade oplopen aan bijvoorbeeld thermostaatkranen of de leidingen zelf.

Als je geen systeem hebt waar je makkelijk kan aftappen, dan zal je genoodzaakt zijn dit met behulp van een compressor te doen.

17. Geen tegenprestatie verlangen van de boer die jouw land gebruikt.

Sommige eigenaren laten boeren gratis gebruik maken van hun overvloedige grond. Hiermee ontstaat na een aantal jaren gebruikersrecht voor de boer, wat je dit niet zomaar kunt terugdraaien.

Beter kun je een kleine vergoeding vragen, zodat hij geen gebruiksrecht opbouwt. Er zijn ook andere opties om dit te voorkomen, daarvoor kun je het best je notaris raadplegen.

18. Vooraf vaste lasten in kaart brengen.

Informeer naar het bedrag dat je kwijt bent aan rioolrechten en onroerend goed belasting *taxe foncière* en woonbelasting (*taxe d'habitation*) voordat je een bod doet.

Per 1 januari 2023 is de *taxe d'habitation* afgeschaft voor hoofdwoningen. Dat geldt echter niet voor eigenaren van een vakantiehuis.

Als je na aankoop gaat verbouwen en bijvoorbeeld een oude schuur bewoonbaar maakt, dan schieten de lasten behoorlijk omhoog.

19. Een huis kopen met een asbestleien dak.

Zolang je het rustig laat liggen, is er niets aan de hand, maar als je het zou willen schoonmaken met een hoge drukreiger wordt het riskant.

Mocht je het dak in de toekomst voor een asbestvrij alternatief willen vervangen, houd er dan rekening mee dat de kosten voor het verwijderen van de asbestleien behoorlijk in de papieren kunnen lopen. De tijd dat er een kuil gegraven werd om asbest te dumpen is wel voorbij.

20. Het kopen van een huis van meerdere erfgenamen

Je hebt het voorlopig koopcontract (*le compromis de vente*) getekend en denkt binnenkort eigenaar te worden van je droomhuis. Maar dan blijkt vlak voor de overdracht dat de verkoper nog een tot dusver

onbekende halfbroer of -zus heeft. Helaas ze hebben andere plannen met het huis en de verkoop gaat niet door.

Dit voorbeeld komt relatief veel voor. Het is dus raadzaam om tijdig via de notaris na te gaan of er andere erfgenamen in het spel zijn.

21. De aanname dat een getekend voorlopig koopcontract garantie biedt op een daadwerkelijke eigendomsoverdracht.

Zie hierboven. Neem geen rigoureuze stappen zonder dat de 'acte authentique' is gepasseerd. Dit is een acte die aangeeft dat er aan alle voorwaarden is voldaan in het voorlopig koopcontract om de overdracht te kunnen laten plaatsvinden.

22. Werkzaamheden aan het huis verrichten voor de overdracht, ook al is dat met toestemming van de verkoper.

Dit sluit aan op het vorige punt. De risico's spreken voor zich.

23. Er volledig op vertrouwen dat een goed technisch keuringsrapport (DDT: Dossier Diagnostiques Techniques) betekent dat het huis niets mankeert.

Dit is een misverstand. Deze keuring bepaalt de staat van bijvoorbeeld de elektrische installatie, het wel of niet aanwezig zijn van lood, asbest en termieten en meer van dat soort zaken.

Hoewel het om een belangrijke en verplichte keuring gaat zegt het rapport niets over de bouwkundige staat van het huis. Met andere woorden: je kan een keuringsrapport hebben waarin alle onderzoek punten aan de gestelde criteria voldoen en toch een huis kopen dat bijna op instorten staat.

Bij enige twijfel is het verstandig een bouwkundige keuring te laten doen.

24. Een huis kopen op het platteland, dat is geïsoleerd met glaswol.

Veel knaagdieren zoals, muizen, ratten, marters en zevenlappers zijn dol op glaswol. Ze vreten het aan, bevuilen het en maken er hun nesten in. Ook slangen en hagedissen zijn er niet vies van.

Een betere keuze is steenwol (Rockwool®), Dit product is iets lastiger te vinden, maar wel verkrijgbaar bij bijvoorbeeld Brico depot.

Er zijn de laatste jaren ook nieuwe spelers op de markt gekomen, die ook duurzame isolatieproducten maken. Voorbeelden zijn olifantsgras

en hennepvezel, helaas zijn beide ook gevoelig voor ongedierte en daarmee eerder een optie voor huizen in stedelijke gebieden.

25. Een huis kopen in een overstromingsrisicogebied

Zoals iedereen wel inmiddels in de gaten heeft veranderd het klimaat overal in de wereld. Frankrijk is daar geen uitzondering op.

Steeds vaker worden bepaalde gebieden aangemerkt als overstromingsrisicogebied.

Als je oog op een huis gevallen is in zo'n gebied, weet dan dat er steeds vaker woongebieden onder water lopen, waar dat eerder nooit het geval was.

Ga alleen over tot aankoop als je huis (en een belangrijk deel van je grond) meerdere meters boven het niveau van een aangrenzende beek of rivier ligt en het liefst op ruime afstand ervan.

26. Niet weten dat je belasting betaalt over de winst bij verkoop van een 2e huis van doe-het-zelvers.

Voor velen is er geen leuker idee dan met eigen handen hun huis op te knappen. Maar let goed op! Stel je koopt een vervallen huis voor 15.000 euro en je investeert er nog eens 100.000 euro aan verbouwingsmaterialen in.

Na 10 jaar verkoop je je huis voor 200.000 euro. Leuk, een winst van 85.000 euro. Echter, hier grijpt de Franse fiscus in en rekent over 185.000 euro (het verkoopbedrag minus aanschafbedrag) 26,5% winstbelasting (*plus value*).

Je investering van 100.000 euro is dus niet aftrekbaar. Tenzij je alle werkzaamheden door een erkende aannemer zou laten uitvoeren.

Pas als je na 22 jaar overgaat tot verkoop wordt deze belasting niet meer in rekening gebracht. Een andere optie om de dans te ontspringen, is om officieel ingezetene van Frankrijk te worden en je huis als primaire woning te gebruiken. In dat geval hoef je geen winstbelasting te betalen.

27. Het kopen van onroerend goed zonder woonbestemming.

Als je een oude schuur tot woning wilt maken, moet je wel zeker weten dat hier toestemming (certificatd'urbanisme) voor verleend zal worden.

Het kan gebeuren dat dit certificaat niet afgegeven wordt, omdat de locatie bijvoorbeeld te ver weg ligt van de nutsvoorzieningen, bewoonde wereld of brandblusvoorziening.

Je zou voor de zekerheid het verkrijgen van het certificaat als voorwaarde in het voorlopig koopcontract op kunnen nemen. Overigens is het in het aankoopproces een schuur of bedrijfspand, niet mogelijk het voorlopig koopcontract binnen 10 dagen te ontbinden. Deze regel geldt alleen voor de aankoop van een woning.

28. De aanbetsaling overmaken naar de rekening van de makelaar in plaats van de notaris.

Mocht de makelaar failliet gaan voordat de overdracht heeft plaatsgevonden, dan ben je je geld kwijt. Bij een notaris staat het geld in depot en loop je geen risico.

29. Je huis kopen in een streek met harde wind.

Er zijn bepaalde regio's waar regelmatig straffe winden kunnen waaien. Maar die twee keer dat je het huis had bezocht, was het windstil.

Ik heb jarenlang in de Drôme gewoond, een prachtig gebied, maar de Mistral die daar vaak waait, is zeer krachtig en doet vaak de temperatuur makkelijk met 10°C zakken.

Hier moet je wel tegen kunnen. Ik heb mensen ontmoet die er depressief van werden en vanwege de Mistral zijn verhuisd.

30. Een huis kopen vlakbij een (toekomstig) windmolenpark.

Vooraf in de rurale gebieden bestaat het risico dat je naast een windmolenpark komt te wonen. De mate van geluidsoverlast is uiteraard afhankelijk van de afstand tussen je woning en de molens.

Maar ook het visuele aspect kan een rol spelen, de molens zijn enorm groot dus als ze vlakbij staan kan dat heel overweldigend zijn.

31. Een gewelfde kelder (cave) niet controleren

Fantastisch die extra ruimte onder je huis, maar pas op! Het is heel belangrijk de cave op scheuren te controleren en te kijken of de gewelven intact zijn.

Een cave in slechte staat brengt het risico met zich mee dat bij instorting je hele huis implodeert. Hoewel een leek ook kan zien hoe de

staat van een de kelder is, zou ik toch een bouwkundige keuring uit laten voeren.

32. Een huis kopen en onderbrengen in een Franse onroerend goed bv (SCI), zonder belangrijke redenen.

SCI staat voor: Société Civil Immobilière, het is een soort onroerend goed bv die in Nederland en België niet voorkomt.

Een constructie die maar in weinig situaties van pas komt, er zijn divers administratieve en fiscale nadelen, die niet opwegen tegen de voordelen.

33. Het kopen van een klushuis met in het achterhoofd de gedachte het later met winst te verkopen.

Los van de belaste winst bij verkoop (zie punt 26), gaat deze redenering makkelijk mank. De kosten voor bouwmaterialen zijn op dit moment dermate extreem hoog, dat een de aanschaf van een huis waar je zo kan gaan wonen, zonder eerst van alles te verbouwen en renoveren, waarschijnlijk financieel veel voordeliger uitpakt.

Voor een klusser in hart en nieren is een opknapper wellicht onontbeerlijk. Ben je zo'n iemand, houd dan je budget goed in de gaten en accepteer dat een vette winst er niet in zit. Zo voorkom je een financiële teleurstelling bij verkoop.

34. De veronderstelling dat het wel losloopt met de verplichting om binnen 12 maanden na aankoop, het rioolsysteem met septic tank, volgens de wettelijke norm op orde moet hebben.

Dat was voorheen ook het geval, maar er wordt steeds meer gecontroleerd en als gevolg hiervan zijn ook al veel boetes uitgedeeld.

Reken voor het op norm brengen van het systeem – zeker als alles wat oud is vervangen moet worden - op een bedrag van gemiddeld 10.000 euro.

35. Het kopen van een huis zonder garage schuur of andere soort opslagruimte.

Zeker als je van tuinieren en klussen houdt, is dit iets om rekening mee te houden wanneer je op huizenjacht gaat.

De aanschafprijs voor een huis met een grote schuur zal niet noemenswaardig hoger zijn dan als die bij een huis zonder schuur, maar als je later alsnog een schuur wilt bouwen, zal dat uiteraard meer kosten.

36. Ervan uitgaan dat de tijd tussen het getekende voorlopig koopcontract en de daadwerkelijke overdracht ongeveer 2 maanden duurt.

Er zijn voorbeelden van bekend waar mensen wel 9 maanden moesten wachten vanaf de ondertekening tot de eigendomsoverdracht.

In theorie zou je je hiertegen kunnen beschermen door een clause aan te brengen in het voorlopig koopcontract, dit wordt in de praktijk echter bijna nooit gedaan.

37. Het kopen van een woning 'en pierre' (natuursteen) waarvan de muren in slechte staat zijn.

De leem die vaak bij deze natuurstenen muren werd gebruikt, kan door

38. Er vanuit gaan dat levenstestament met algemene volmacht voldoet in Frankrijk.

Als de gevolmachtigde bij dementie je financiële zaken wil waarnemen en je huis wil verkopen dan volstaat een simpele vertaling naar het Frans, van het levenstestament niet.

Een aanpassing is nodig waar alle gedetailleerde informatie over het onroerend goed wordt vermeld.

39. Het gezamenlijk met vrienden aanschaffen van onroerend goed terwijl splitsing bij aankoop mogelijk was.

Een beetje gewiekste notaris zegt niets over het feit dat een eventuele splitsing na de overdracht hogere kosten met zich meebrengt dan als dit voor de overdracht gebeurt. De notaris is hier spekkoper.

De kosten voor de landopmeter en kadaster blijven in beide situaties wel gelijk.

40. Het belang onderschatten van de locatie waar het huis zich bevindt.

Dat risico bestaat vooral als je op slag verliefd wordt op dat geweldige huis, je ziet niet meer dat het op een plek staat waar van alles mis is (zie valkuil 1).

de vernielende werking van de tijd vaak weggespoeld zijn. Als er geen

reparatiewerkzaamheden worden verricht, kunnen er scheuren

ontstaan.

Een klimop en wingerd kunnen eventueel scheuren camoufleren,

daarbij zijn ze schadelijk, omdat ze in de scheuren groeien en daarmee

de muur verder verzwakken.

Bedenk dat een huis wat je misschien in eerste instantie niet zo bevalt, maar wel op een toplocatie ligt, uiteindelijk met wat aanpassingen alsnog een fijn huis wordt om in te wonen.

Een locatie kan je niet veranderen, een huis wel.

41. De onbekendheid met de SAFER en daardoor het risico lopen dat het huis aan een boer verkocht wordt in plaats van aan jou.

De Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) is een soort naamloze vennootschap zonder winst oogmerk, in de jaren zestig ontstaan met als doel agrariërs te ondersteunen met het starten van een landbouwbedrijf.

Met hun politieke en juridische macht kunnen ze makkelijk het aankoopproces vertragen, of erger de verkoop tegenhouden

In het minst ernstige geval kan de safer het aankoopproces behoorlijk vertragen.

Dat gebeurt als blijkt dat de Safer belangstelling heeft om die mooie boerderij met al dat land aan een boer te gunnen.

In dat geval heb je het nakijken. Zolang je hier mee rekening houdt en de notaris in een vroeg stadium hierover raadpleegt kan je een teleurstelling voorkomen.

42. Kopen in een verkeerd klimaat

Door de klimaatverandering kunnen in het zuiden maar ook in midden Frankrijk de temperaturen tegenwoordig zo ver stijgen dat vooral mensen op leeftijd deze hitte niet meer verdragen. Voor hen is een meer noordelijke regio, meer voor de hand liggend om zich te vestigen.

43. Kopen in een gebied met kans op bosbranden

Onder andere door die klimaatverandering nemen bosbranden toe en verplaatsen zich steeds noordelijker. Koop dus geen huis in een bosrijk gebied waarvan bekend is dat er regelmatig bosbranden zijn of dat het gekwalificeerd is als bos brandgevaarlijk gebied.

44. Gebruikmaken van een minder competente Franse notaris.

Dit komt helaas vaker voor dan je zou denken.

De meeste Franse notarissen zijn totaal niet op de hoogte van de verschillen tussen Frans en Nederlands erfrecht, waarmee een verkeerd advies snel gegeven wordt. Houd hier dus rekening mee.

Je hebt als koper het recht je eigen notaris te kiezen, maar je kunt ook gebruik maken van de notaris van de verkopende partij. Kies je voor de laatste, maak dan voor je iets tekent eerst kennis.

Is de Franse taal een obstakel, ga dan op zoek naar een Nederlandse notaris die gespecialiseerd is in Frans recht. Bijvoorbeeld: [Frankrijknotaris](#)

45. Huis kopen zonder internetmogelijkheid

Toegang tot internet is bijna voor iedereen belangrijk. Er zijn nog steeds gebieden waar je mobiele telefoon geen bereik heeft en waar de aanleg van glasvezel internet nog niet gepland staat. ADSL zou kunnen maar het huis staat erg ver weg van de centrale en internet per satelliet is ook niet alles. Dit zou reden genoeg kunnen zijn om elders je huis te gaan zoeken.

46. Geen rekening houden met vermogensbelasting op onroerend goed

Impôt sur la Fortune Immobilière, afgekort IFI en vertaald:

Vermogensbelasting op onroerend goed.

Deze vrij nieuwe belasting heeft betrekking op het bezit van onroerend goed waarvan de nettowaarde na aftrek van schulden hoger is dan 1.300.000 euro

De regeling is redelijk ingewikkeld er spelen nogal wat factoren een rol in de berekening. Maar de bedragen kunnen behoorlijk oplopen. Hieronder een overzichtje van de percentages.

tussen €0 en € 800.000: 0%
tussen € 800.000 en € 1.300.000: 0,5% tussen €
1.300.000 en € 2.570.000: 0,7% tussen € 2.570.000 en €
5.000.000: 1%. tussen € 5.000.000 en € 10.000.000:
1,25% meer dan € 10.000.000: 1,5%

47. Gevoelige luchtwegen? Vermijd een woning in dichte bebouwing.

De houtkachel is een zeer geliefde warmtebron onder Fransen, dat betekent ook dat de hoeveelheid fijnstof in dicht bevolkte woongebieden gezondheidsproblemen kan veroorzaken bij mensen met luchtwegproblemen.

48. De veronderstelling dat je met een door koper en verkoper getekend offre d'achat (een document waarin je verklaart voor welk bedrag je bereid bent het betreffende huis te kopen).

Hoewel dit document officieel een zekere juridische waarde kent, stelt het in de praktijk weinig voor en biedt geen bescherming aan koper nog verkoper.

De enige die erbij gebaat kan zijn is de makelaar. Hij voorkomt ermee dat verkoper en koper mogelijk achter zijn rug om, zaken gaan doen. Aan de andere kant kan het tekenen van l'offre d'achat ook weinig kwaad.

49. Een vakantiehuis financieren met een lening.

Mocht je op een bepaald moment in geldproblemen komen en je genoodzaakt bent om je huis te verkopen. De kans dat je een behoorlijk verlies zal moeten accepteren is aannemelijk.

In veel gebieden in Frankrijk ligt het prijsniveau zo'n 30% onder dat van 2007. Toen tijdens de coronaperiode het wonen op het platteland populairder werd stegen de prijzen enigszins, maar dat effect is alweer voorbij.

50. Niet in de gaten hebben dat er geen enkele sociale controle is.

Het kan natuurlijk heel aantrekkelijk zijn om op een mooie afgelegen plek in de natuur je huis te kopen. Maar als dat op een locatie is waar helemaal geen sociale controle is en je je huis niet permanent zal gaan bewonen, is het risico erg groot dat het dieven gilde een bezoekje zal komen brengen.

Ik hoop dat je na het lezen van de hierboven omschreven 50 valkuilen je helpt om op met veel vertrouwen en zonder teleurstelling het aankoopproces te doorlopen.

Het kan ook zijn dat je het misschien juist na het lezen van de valkuilen behoefte hebt om wat ondersteuning te krijgen.

Ik zou je kunnen helpen door je te begeleiden bij het kopen van je huis. Ben je geïnteresseerd, stuur me dan een [mailtje](#). Ik leg je graag de mogelijkheden uit.

Met dank aan Bram van Zanten