

EVEN VOORSTELLEN



- Astrid Segaar
- Eigenaar van Agence Immobilier Azur Pavillon
- Vakantie woningen verhuur en woning makelaardij
- Beëdigd makelaar sinds 1990
- In 2010 naar Frankrijk geëmigreerd en Azur Pavillon gestart



MAKELAAR IN NEDERLAND

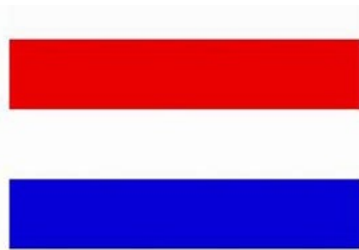


- NVM makelaar in Nederland
- Onderling uitwisseling system
- Goede samenwerking met elkaar
- Verkopen worden gelijk ingevoerd

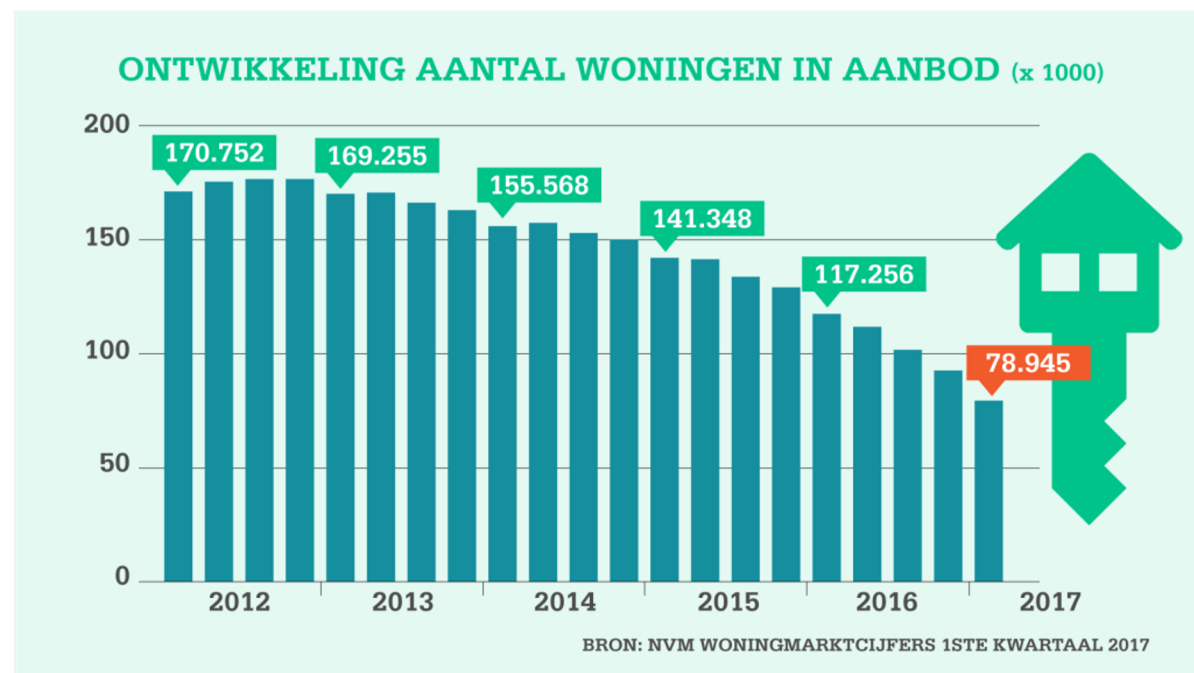
Nederlandse vereniging van makelaars



MAKELAAR IN NEDERLAND



- Markt inzichtelijk & up-to-date
- Ideaal voor maken van taxaties
- Kadaster info vaak achterhaald



MAKELAAR IN NEDERLAND



- Het uitwisseling systeem van de NVM werd begin 2000 de basis voor funda
- Funda wordt door de potentiële koper als zeer klantvriendelijk ervaren



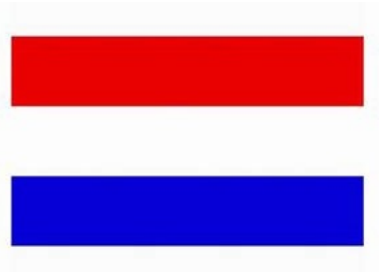
MAKELAAR IN NEDERLAND

FUNDA

- Landelijk platform
- Nagenoeg alle te koop staande woningen in Nederland



MAKELAAR IN NEDERLAND



Verkoop opdracht

- In NL Meestal 'exclusief'
- Dat wil zeggen 1 makelaar
- De makelaar meldt het pand aan
 - in het uitwisseling systeem
 - en op Funda

MAKELAAR IN NEDERLAND



TE KOOP

- met het adres
- alle andere informatie over hypotheek, woon en werk omgeving

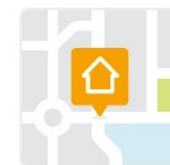
Dorpsstraat 30

7933 PC Pesse (Gem. Hoogeveen) [Pesse kern](#)

 120 m² wonen

 604 m² perceel

 4 slaapkamers



[Kaart](#)

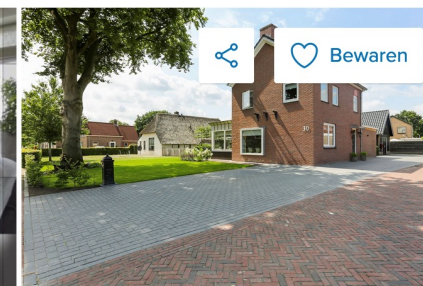
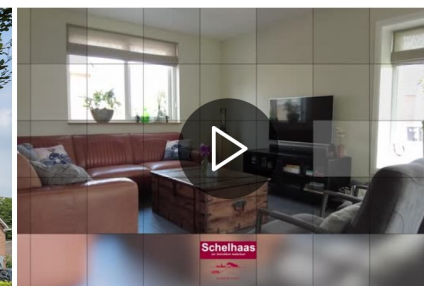
€ 490.000 k.k.  [Wat worden mijn maandlasten?](#)

MAKELAAR IN NEDERLAND

TE KOOP



- mooie foto's en video's
- potentiële koper wordt uitgebreid geïnformeerd



MAKELAAR IN FRANKRIJK

TOTAAL ANDERS!!

- Onderlinge concurrentie
- Wantrouwen
- Weinig samenwerkingen
- Geen onderling uitwisselings system



You can trust me!

MAKELAAR IN FRANKRIJK



VERKOOP OPDRACHT IN FRANKRIJK



MAKELAAR IN FRANKRIJK



VERKOOP OPDRACHT IN FRANKRIJK

- Heet Mandat de Vente
 - Mandat Simple
 - Mandat Exclusief
- Het Mandat Exclusief is een beetje te vergelijken een Nederlandse verkoop opdracht

MAKELAAR IN FRANKRIJK



Vous pouvez traiter avec plusieurs agences immobilières ou particuliers.



SES AVANTAGES

- Permet de toucher **plus de potentiels acquéreurs**.
- **Plus flexible** : vous pouvez vendre votre bien à l'acquéreur de votre choix.



SES INCONVÉNIENTS

- Un bien présent dans plusieurs agences renvoie **une mauvaise image**.
- **Les agents immobiliers s'impliquent moins** dans la vente de votre bien.
- Durée moyenne de vente autour de **six mois**.



**MANDAT
SIMPLE**

MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Kort door de bocht
- Het MANDAT SIMPLE is de reden dat er GEEN FUNDA is

MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Kort door de bocht.....

**KORT DOOR
DE BOCHT
IS NIET ALTIJD**

DE SNELSTE WEG
www.loesje.nl/zeeland zeeland@loesje.nl

Loesje

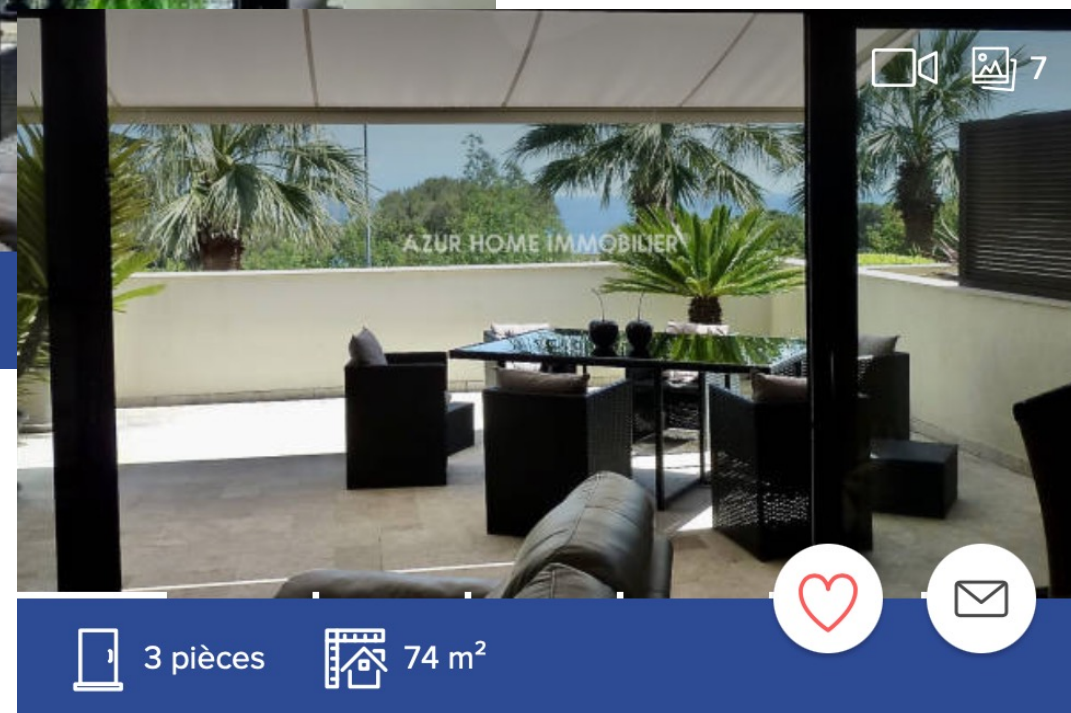
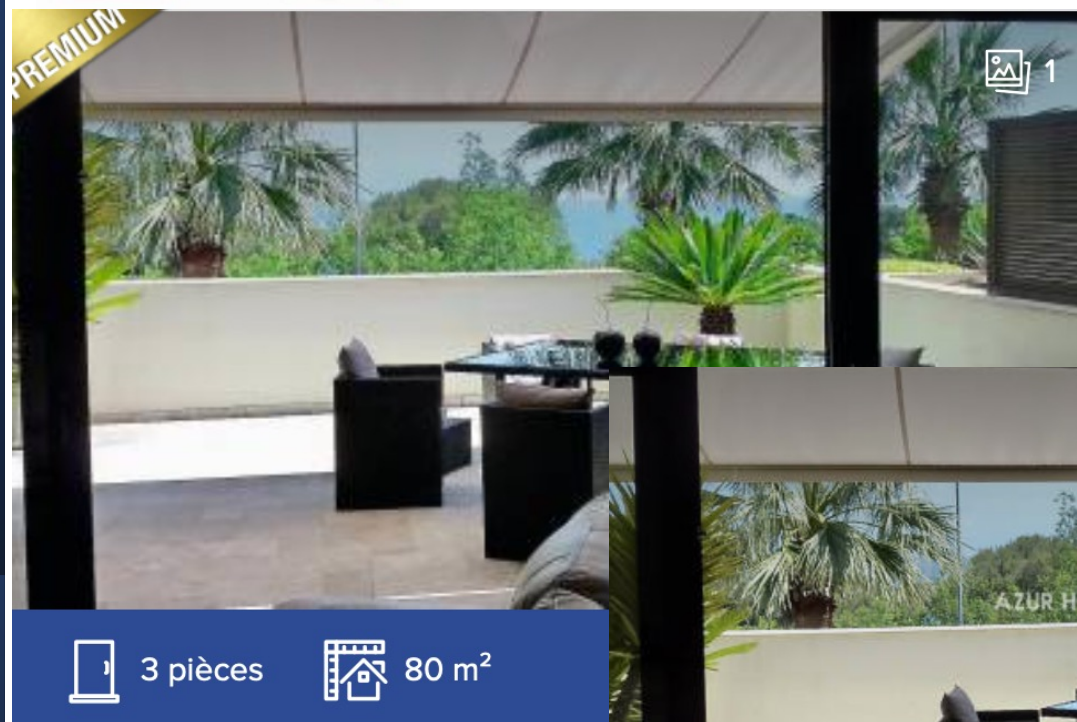
MAKELAAR IN FRANKRIJK



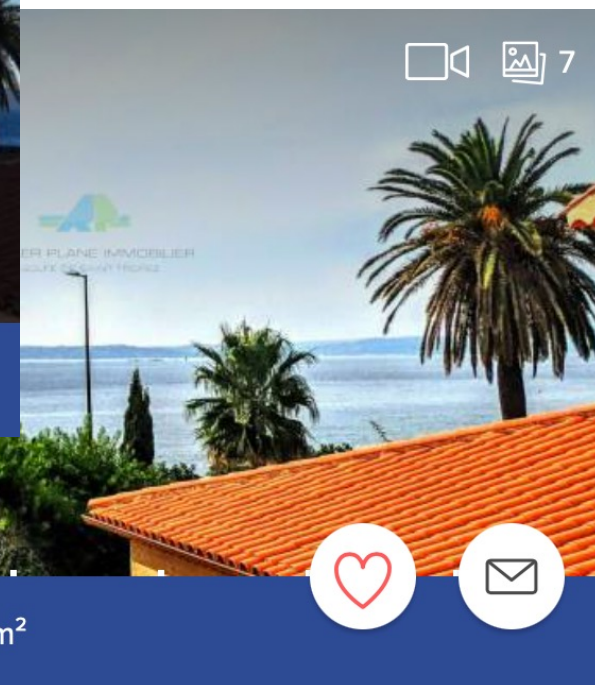
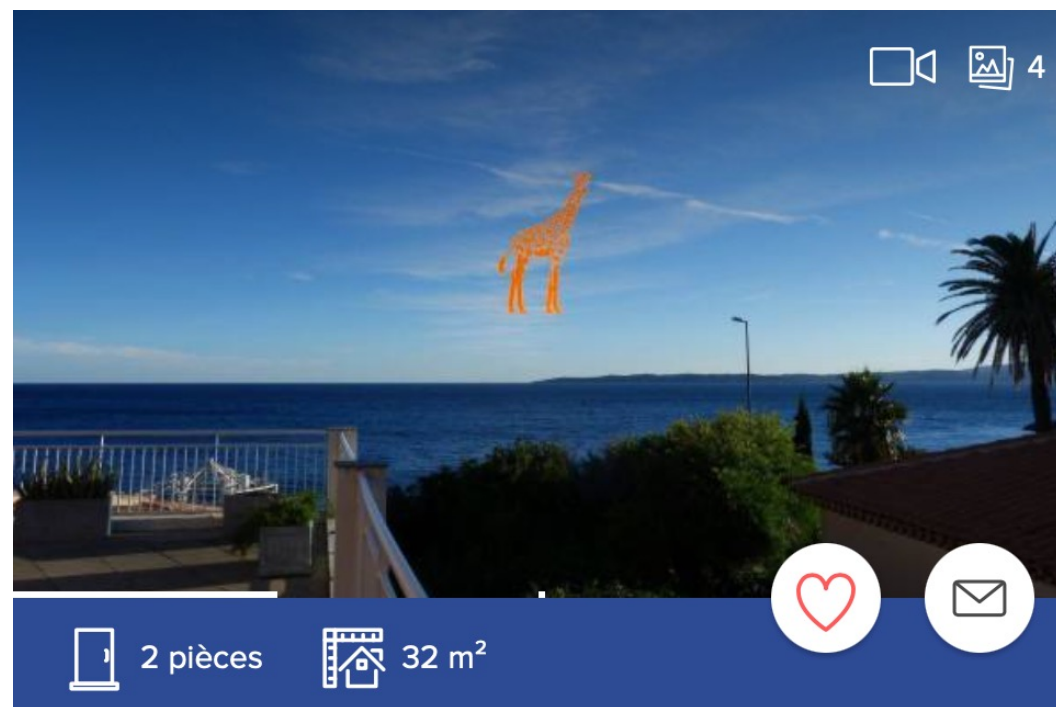
MANDAT SIMPLE

- Meerdere makelaars krijgen voor hetzelfde pand een verkoopopdracht
- De makelaars adverteren op diverse advertentie sites
- Allemaal met eigen foto's
- Vaak ook met andere verkoop informatie en verkoop prijzen

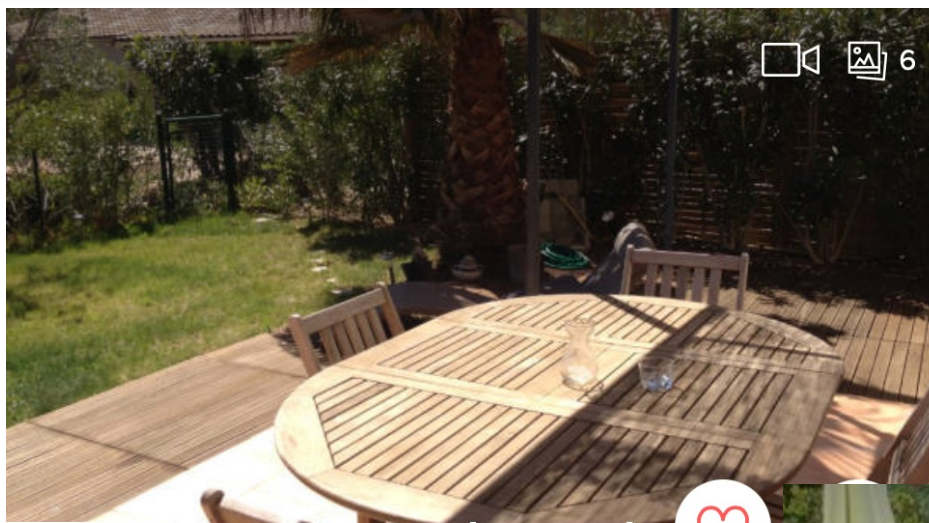
MAKELAAR IN FRANKRIJK



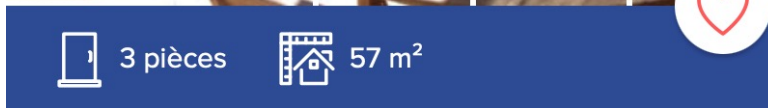
MAKELAAR IN FRANKRIJK



MAKELAAR IN FRANKRIJK



Hoofdfoto panden + 3 ton



Wordt hier voor
meer dan 3 ton
een tuinset
aangeboden?



MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Geen adres in de advertentie
 - 'collega' makelaars zouden dan ook een verkoop mandat kunnen gaan halen
- Geen duidelijke foto's
 - 'collega' makelaars kunnen het pand herkennen en een verkoop mandat gaan halen
- Franse makelaars geven ook NOOIT een adres door
 - 'Collega's of potentiële kopers zouden zelf aan kunnen bellen en direct een deal met de verkoper maken

MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Geen adres
- Geen duidelijke foto's



MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Meerdere makelaars krijgen voor het zelfde pand een verkoopopdracht
- Maar... alleen de verkopende makelaar ontvangt commissie

MAKELAAR IN FRANKRIJK



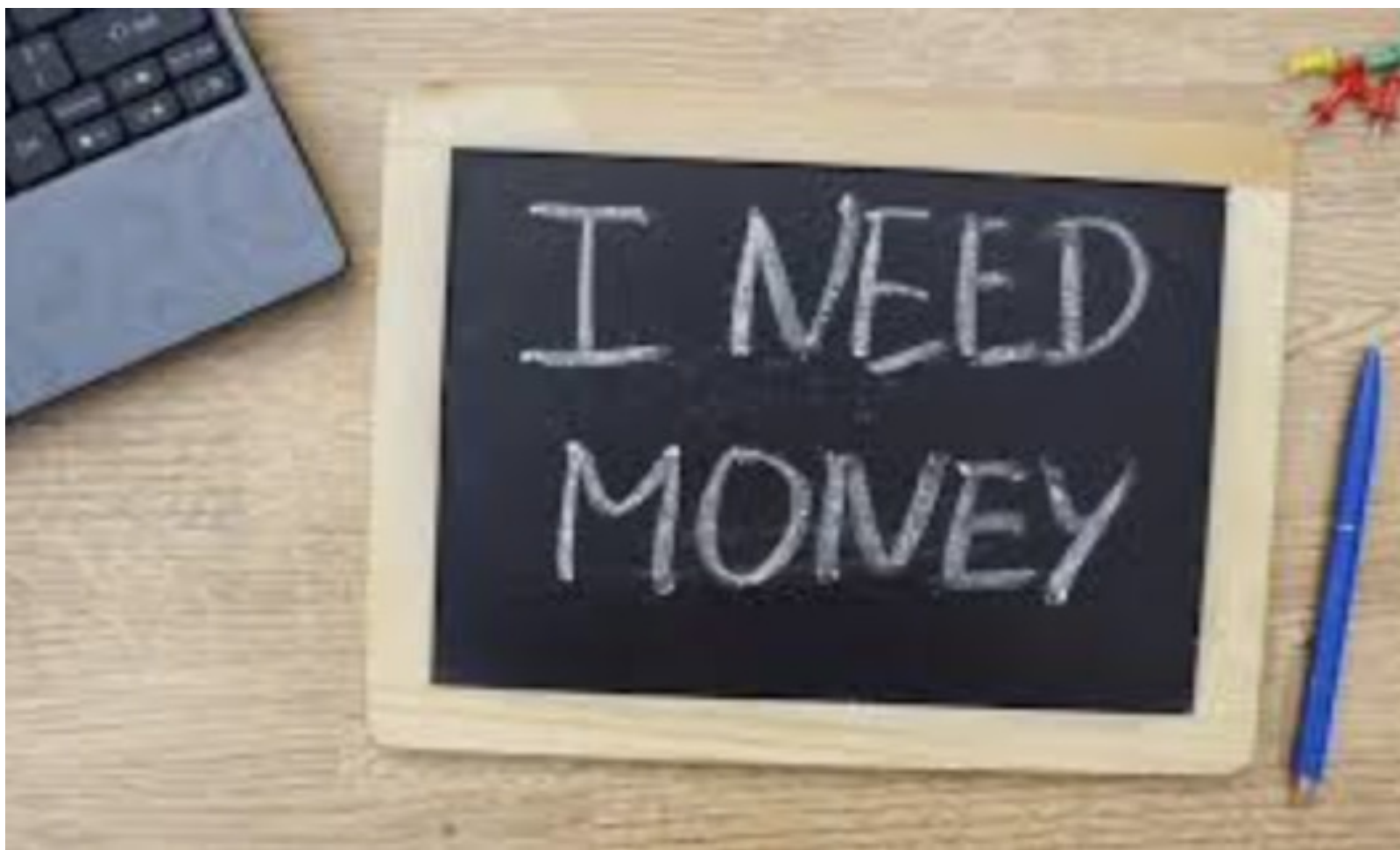
MANDAT SIMPLE

- Meerdere makelaars krijgen voor hetzelfde pand een verkoopopdracht
- Maar... alleen de verkopende makelaar ontvangt commissie
- De andere makelaars maken wel kosten maar ontvangen niets

MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE



MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Meerdere makelaars krijgen dezelfde verkoopopdracht
- Maar... alleen de verkopende makelaar ontvangt commissie
- De andere makelaars maken wel kosten maar ontvangen niets
- Geen vertrouwen onderling
- Geen basis voor samenwerking

MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE



MAKELAAR IN FRANKRIJK



MANDAT SIMPLE

- Meerdere makelaars op 1 verkoop pand
- Geen adres aanduiding
- Geen basis voor een samenwerking
- Geen Funda

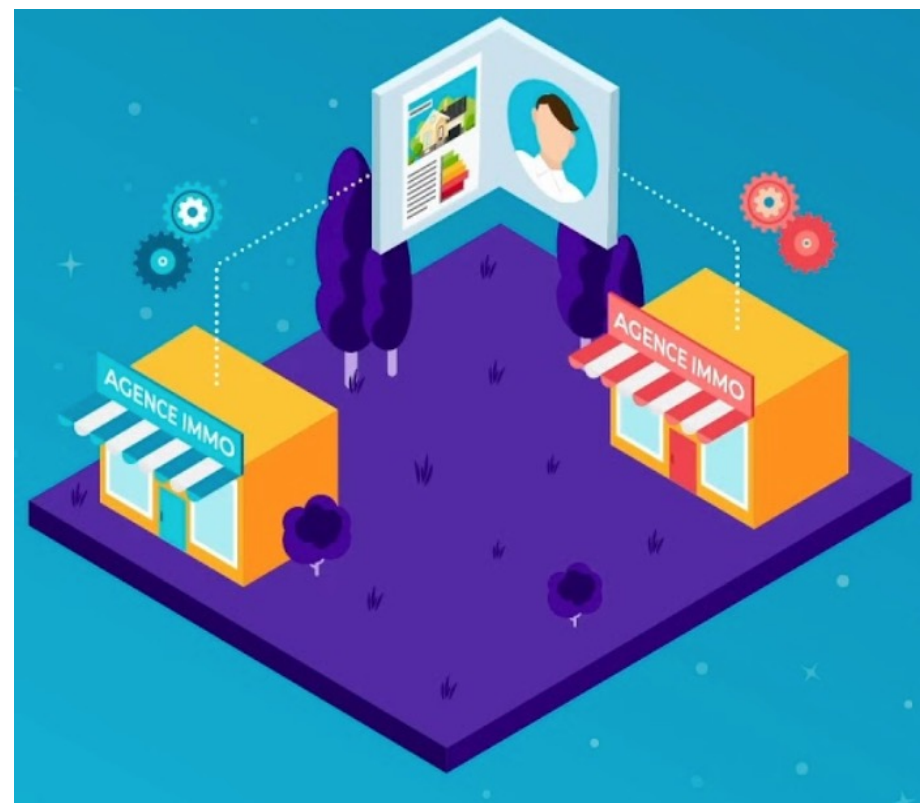


MAKELAAR IN FRANKRIJK



GEEN ENKELE SAMENWERKING??

- Sommige makelaars kantoren hebben wel onderlinge afspraken gemaakt



MAKELAAR IN FRANKRIJK



AFSPRAKEN OM:

- elkaar op de hoogte te houden van nieuw aanbod
- het uitwisselen van verkoop panden naar elkaars website
- afspraken om 'Inter Agence' te werken

MAKELAAR IN FRANKRIJK



‘Inter Agence’:

als een makelaar een koper aanbrengt bij de verkopende makelaar, dan wordt de courtage, die de verkoper betaald, door beide makelaars verdeeld.



MAKELAAR IN FRANKRIJK



‘Inter Agence’:

Biedt mogelijkheden voor een koper om zonder extra kosten een aankoop makelaar in de arm te nemen.....

MAKELAAR IN FRANKRIJK



HET BELANG VAN DE AANKOOPMAKELAAR

Waarom heb je tegenwoordig eigenlijk nog een aankoopmakelaar nodig? Je kunt toch eenvoudig op het internet zelf op zoek gaan naar je droomwoning in Zuid-Frankrijk? Toch?

Mijn antwoord op die vraag is na elf jaar 'makelen' aan de Côte d'Azur volmondig 'nee'. Het is namelijk absoluut niet eenvoudig om jouw droomwoning in het Franse oerwoud van makelaars en online adverteerders te vinden. Denk je dat je net je droomplekje gevonden hebt, blijkt dat de verkopende makelaar niet eens wist dat de woning al zo'n twee jaar geleden verkocht is. En soms kom je online een woning tegen die bij een ander makelaarskantoor zelfs met een andere vraagprijs in de virtuele etalage hangt.

Maarja, helemaal zeker weten dat het dezelfde woning betreft, doe je eigenlijk ook niet. De foto's van de te koop staande woningen zijn namelijk vaak zó slecht! Korrelige foto's van een onopgeruimde bende op een niet te achterhalen adres. Waarom is dat? Kunnen de Fransen niet een beetje commercieel zijn of moet het echt allemaal met de bekende Franse slag? Het antwoord is heel eenvoudig: er bestaat geen Frans equivalent van Funda. Er is dus geen website met nagenoeg alle te koop staande panden, aangeleverd door makelaars en eenvoudig te bezoeken door potentiële kopers. Helaas, dat bestaat hier gewoon niet en ook houden Franse makelaars elkaar nauwelijks op de hoogte van nieuw in de verkoop gekomen panden.

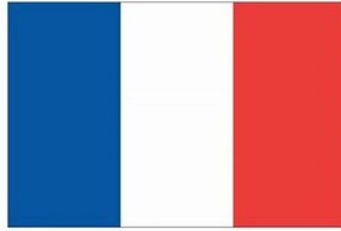
Hoe blijf je dan toch op de hoogte van het nieuwste aanbod? Het antwoord is eenvoudig, maar omslachtig: namelijk alles zelf in de gaten houden. Gelukkig kan ik je vertellen dat je daar na een poosje wel hartstikke bedreven in wordt, maar ook dan ben je er nog niet. De Franse makelaar wil natuurlijk zijn verkoopcommissie binnenslepen, iets wat in Frankrijk niet gegarandeerd is aangezien woningen vaak door meerdere makelaars worden aangeboden. Hier komt de aankoopmakelaar ten tonele. Niet alleen is het fijn als een aankoopmakelaar jou door de online rimboe van aanbiedingen navigeert, maar deze kan daarnaast ook rechtstreeks het contact met de verkoopmakelaar op zich nemen. Zo kan van tevoren vaak een bezichtiging via videocall worden georganiseerd en kan de aankoopmakelaar je goed adviseren over de aankoopprijs. Ander advies betreft de vele verplichte keuringen die met de verkoop van een Franse woning gepaard gaan. Daarbij moet je denken aan keuringen omtrent de aanwezigheid van termieten, lood of asbest, de keuring van de riolering, gasaansluitingen en de omgeving in het algemeen.

En de kosten van zo'n aankoopmakelaar dan? Goed nieuws voor de koper: de aankoopbegeleiding is namelijk vaak zonder extra kosten. In Frankrijk dient de verkopende makelaar zijn of haar commissie namelijk met de aankoopmakelaar te delen. Het is dan ook belangrijk om je aankoopmakelaar zelf contact op te laten nemen met de verkoopmakelaar. Daarnaast is ook

het seizoen van belang voor de zoektocht. Zo adviseren wij om dat in het voor- of najaar te doen. Tijdens de zomermaanden verhuren veel eigenaren hun woning waardoor je die huizen in de maanden juli en augustus niet gemakkelijk kunt bezichtigen. Een ander idee is om de woning waarin je geïnteresseerd bent juist een weekje te huren, een soort proefwonen! Mijn advies is dus om bij deze zoektocht absoluut een eigen makelaar in de arm te nemen. Aan de Côte d'Azur en in de Provence zijn er ook nog eens genoeg makelaars te vinden die Nederlands spreken. Zo kun je in alle vertrouwen op zoek naar dé perfecte woning in Zuid-Frankrijk. ●

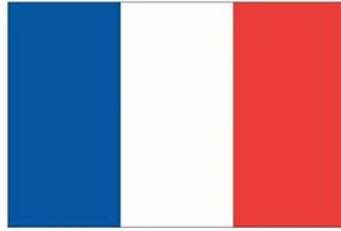


Astrid Segaar is makelaar in onroerend goed aan de Côte d'Azur en eigenaar van Azur Pavillon, holiday rental & real estate, azurpavillon.com.



De verplichte keuringen bij verkoop van onroerend goed in Frankrijk

DIAGNOSTIEKEN



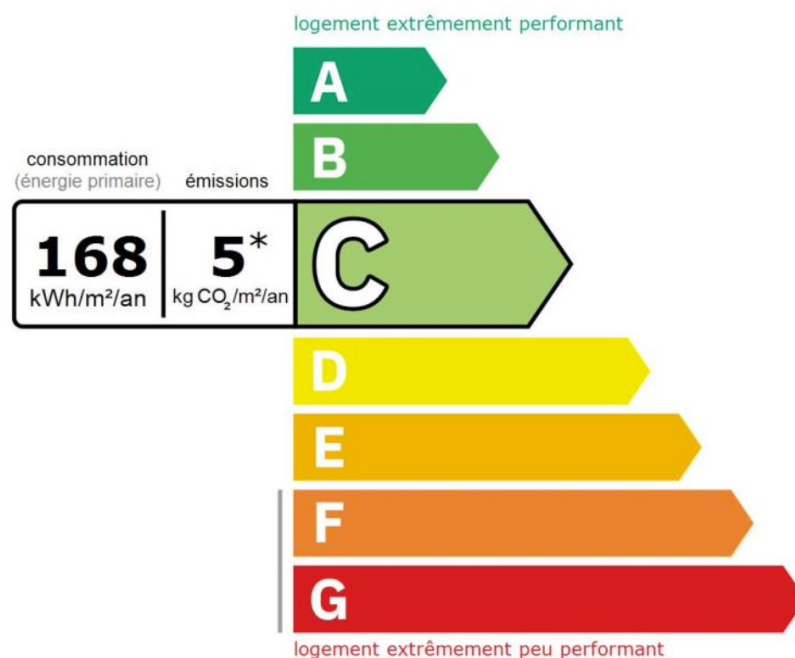
- Erkend specialist
- Verplichting voor verkoper
- Om koper te informeren
- Gebreken hoeven niet verholpen te worden

DIAGNOSTIEKEN

DPE



Performance énergétique et climatique

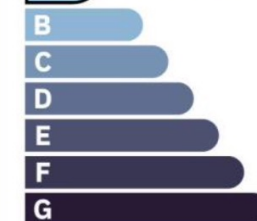


Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A — 5 kg CO₂/m²/an



émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 557 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 886 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

- 10 jaar geldig

- Per 1 juni 2021 nieuwe berekeningswijze

DIAGNOSTIEKEN AMIANTE



- Bouwvergunning voor 1 juli 1997
- Geen verwijderingsplicht
- Geldig: oneindig of 1 jaar als asbest



DIAGNOSTIEKEN TERMIETEN



- In door prefectuur aangewezen gebieden
- Geldig: 6 maanden



Kan
Serieuze
Schade
veroorzaken



DIAGNOSTIEKEN ELECTRA

- Onroerend goed ouder dan 15 jaar
- Geen herstel plicht
- Geldig: 3 jaar



DIAGNOSTIEKEN

GAS



- Onroerend goed ouder dan 15 jaar
- Ieder gebouw waar gas aanwezig is
- Geldig: 3 jaar



DIAGNOSTIEKEN LOOD



- Onroerend goed gebouwd voor 1949
- Lood in verf!
- Geldig: oneindig of 1 jaar als er lood is



DIAGNOSTIEKEN NATUURLIJKE RISICO'S



DIAGNOSTIEKEN NATUURLIJKE RISICO'S



- Omgevings rapport met info over:
- Vervuiling van grond en lucht
- Risico op:
 - Bosbranden
 - Aardbevingen
 - Overstromingen
- Geldig: 6 maanden

DIAGNOSTIEKEN CERTIFICAT DE SUPERVISIE



- Opmeten....



DIAGNOSTIEKEN CERTIFICAT DE SUPERVISIE



- Opmeten van de woon m2
- Appartementsen
- Woningen in gemeenschappelijk eigendom
- Geldig: bij iedere verkoop opnieuw meten



DIAGNOSTIEKEN Assainissement



- RIOLERING of SEPTIC TANK
- als niet aangesloten is op riolering,
- keuringsplicht van de septictank

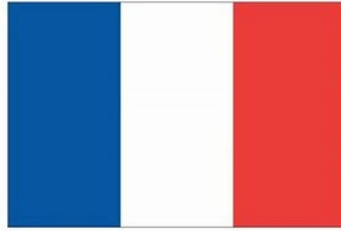


DIAGNOSTIEKEN OVERZICHT



- DPE
- Asbest
- Termieten
- Elektra
- Gas
- Lood
- Natuurlijke risico's
- Certificaat m2
- Aansluiting op het riool
of keuring septictank

DIAGNOSTIEKEN



- Geen herstelplicht voor verkoper
- Verantwoordelijkheid voor de juistheid van de rapporten, ligt bij de keurder!

VRAGEN ???

