



## Kopen in het buitenland: Turkije - 07/09/2009

'Koop een tweede woning in het buitenland in volle crisistijd.' Dat advies zullen de bezoekers van de beurs Second Place binnenkort ongetwijfeld veel te horen krijgen. Is het nu het moment of kan je beter nog even afwachten? In deze driedelige reeks nemen we vandaag Turkije onder de loep.

### De situatie

"De prijzen liggen in Turkije een stuk lager dan bij ons, maar ook veel gunstiger dan in Spanje, Frankrijk, Italië," vertelt vastgoedexperte Veronique Matthys van Immo Turkuaz. "Je zou kunnen zeggen dat je voor soortgelijke kwaliteit en bewoonbare oppervlakte ongeveer 30 tot 40 % betaalt van wat je zou betalen in Spanje."

Voor een pas opgeleverd appartement in een beveiligde en onderhouden omgeving, met 3 slaapkamers en +/- 100 m<sup>2</sup> oppervlakte, betaal je momenteel iets van een 100.000 euro, dit in de minder goedkope gebieden zoals Side en Bodrum. Het is mogelijk dat je iets meer betaalt als je een superaccommodatie koopt (een vijfsterrenhotel) en als de afwerkingsgraad zeer hoog ligt.

Side en Bodrum hebben strenge stedenbouwkundige voorschriften met een maximale bouwdichtheid van 20 %, dus hoogbouw is uitgesloten. In Mersin en Alanya daarentegen betaal je nog minder. Maar daar gaat het wel allemaal om hoogbouw (8 verdiepingen en meer) en is de bereikbaarheid veel minder gunstig.

Luxe heeft dus zijn prijs in Turkije, net zoals een eerste-lijnsligging. In de meeste gebieden is het onmogelijk geworden om aan het strand een woning te kopen, deze gronden zijn al ingenomen door de hotels. De meeste projecten liggen echter wel op een redelijke afstand tot de zee (600 tot 1.200 m) en zijn voorzien van binnen- en buitenzwembaden en andere accommodaties, zoals fitness, bar, sauna...

### Crisis

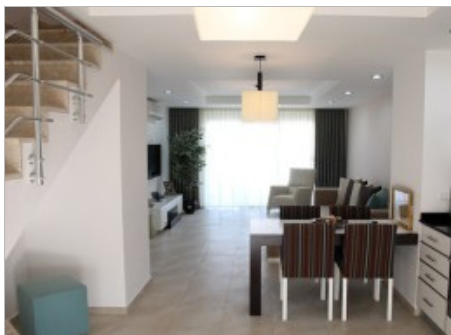
Het is volgens Matthys duidelijk dat de vastgoedmarkt ook in Turkije te lijden heeft gehad onder de crisis en dit op een onrechtstreekse manier. "Het waren vooral de Britten die massaal huizen en appartementen aankochten in Turkije. Door de crisis en de devaluatie van de Britse pond, hebben zij nu massaal afgehaakt. Deze woonunits werden terug in verkoop gebracht, vaak aan iets lagere prijzen, met voordelen tot 10 % van de totale prijs."

"Het is dus oppassen geblazen in Turkije omdat vele projectontwikkelaars met het water tot aan de lippen zitten. Het is aan te raden om met een goede en stabiele firma in zee te gaan en je te laten begeleiden door iemand die vanuit België werkt en over een aansprakelijkheidsverzekering beschikt. Immers, een wet-Breyne bestaat niet in Turkije. Ik raad potentiële kopers die geen risico willen lopen aan een 'opgeleverde woonunit' te kopen, i.p.v. een off-plan woning."

"We merken wel dat de vastgoedmarkt en het vertrouwen stilaan begint te hernemen sinds een paar weken, na een zeer kalm voorjaar. Klanten durven nu ook makkelijk een bod te doen, wat ze vroeger niet deden (en wat ook niet gebruikelijk was aan de kant van de projectontwikkelaar)," aldus Veronique Matthys.

### Wetgeving

Matthys legt uit dat de onroerendgoedwetgeving en verwerving ervan niet zo verschillend zijn in Turkije in vergelijking met België. "Hét grote verschil is de rol van de notaris. Deze is niet zo belangrijk in Turkije en kan zelfs helemaal uitgesloten worden."



Deze luxueuze duplex appartementen met twee slaap- en badkamers in Side behoren tot het Olive en Lemon Grove project. Voor dit appartement op 900 m afstand van het strand betaal je +/- 100.000 euro.



"Het is veel gebruikelijker en aan te raden om een advocaat onder de arm te nemen bij de aanschaf van een onroerend goed, iemand die jouw belangen behartigt en die in jouw naam alle handelingen kan doen om een eigendomsbewijs (tapu) te verkrijgen. Ook het erfrecht is volledig vergelijkbaar met wat wij kennen in België. Soms worden hierover wel eens verhaaltjes verteld, maar het is heel eenvoudig, kinderen erven van hun ouders, tenzij anders bepaald bij testament."



Voor dit luxe appartement in Tatilbelen betaal je +/- 93.000 euro. Dit project werd gecertificeerd volgens 'The GREEN Building Standard' door de investeringen in ecologie.

Matthys waarschuwt wel voor ingewikkelde constructies als vruchtgebruik en recht van opstal omdat deze vaak helemaal anders zijn in Turkije. Ook verwerving van een onroerend goed op naam van een firma verloopt er anders, omdat de regels van fiscaliteit totaal anders zijn dan in België. In dit soort gevallen, raadt Matthys zeker aan om contact op te nemen met een advocaat die je van naaldje tot draadje alle technische details kan uitleggen.

Meer info over kopen in Turkije vind je op de website van Veronique Matthys: [www.immo-TURKUAZ.be](http://www.immo-TURKUAZ.be).



Veronique Matthys, vastgoedexperte van Immo Turkuaz

#### Tips

Veronique Matthys geeft volgende tips voor potentiële kopers:

- Kijk naar vorige projecten van de projectontwikkelaar: welke referenties kan hij tonen en hoe liggen die projecten erbij?
- Is de projectontwikkelaar eigenaar van de grond waarop hij bouwt? Kan hij bouwen met eigen kapitaal of moet hij torenhoge leningen aangaan en rente betalen (in Turkije liggen die rentevoeten dubbel zo hoog als hier)? Dat is nu een ramp met de financiële crisis.
- Als klant kan je een 'ipotek' (hypotheek) nemen via de (onafhankelijke) advocaat (kost wel +/- 1,5 % van de totale koopprijs meer).
- Een appartement kopen dat af is, niet off-plan, is natuurlijk de allerbeste garantie. What you see, is what you get.
- Laat je vertegenwoordigen door een tussenpersoon die je in België kan aanspreken en die hier geregistreerd staat bij het BIV.
- Neem een advocaat ter plaatse en stort geld voor de aankoop op rekening van de advocaat en niet rechtstreeks aan de verkoper.
- Lees heel goed je verkoopovereenkomst voor je tekent en laat deze nakijken door een professional.

Meer weten over een tweede woning in het buitenland? Ga naar de beurs Second Place van 25 tot 27 september in Brussels Expo. Info: [www.secondplace.be](http://www.secondplace.be).

[Neem een gratis abonnement op onze wekelijkse nieuwsbrief.](#)

[Overzicht](#)

[Publiceer je pand op Livios](#) in enkele eenvoudige stappen. Deze dienst is gratis voor BNP Paribas Fortis klanten, niet-BNP Paribas Fortis klanten betalen een minimale bijdrage voor een maximale dienst.

#### Bezoek onze partners in de rubriek 'Heet van de Naald':



Primagaz is met 70 jaar ervaring dé butaan- en propaanspecialist in België.

#### Bezoek onze hoofdparters in de rubriek 'NIEUWS':



Bekijk alle bedrijven van deze rubriek:

Selecteer een provincie