

## 6. De oriëntatiefase

Nadat u de beslissing heeft genomen om een interessant object te kopen in Tsjechië en voldoende informatie heeft verzameld over het land, de verschillende gebieden en uw financiële mogelijkheden, is het van belang zoveel mogelijk informatie over het onroerend goed aanbod in Tsjechië te verzamelen.

Tsjechië is immers voor velen een onbekende onroerend goedmarkt en door de vele aanbieders en aanbiedingen op de markt is het vaak onmogelijk om zonder goede voorbereiding een weloverwogen keuze te maken. Zoek daarom gericht informatie over onroerend goed waarnaar u naar op zoek bent.

### Informatie op het internet

Het meeste aanbod over onroerend goed in Tsjechië vindt u op internet. Er zijn steeds meer Nederlandse makelaars die via Nederlandse sites onroerend goed in Tsjechië aanbieden. In de regel wordt dit onroerend goed ook aangeboden via de Tsjechische onroerend goed sites. In Nederland kunt u (bv. via [www.google.nl](http://www.google.nl)) zoeken naar Nederlandstalige sites via de zoekwoorden onroerend goed en Tsjechië of via de sites als [www.funda.nl](http://www.funda.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). De Tsjechische sites hebben vaak ook een Engelse versie. De belangrijkste internetsites in Tsjechië zijn op dit moment:

[www.seznam.cz](http://www.seznam.cz) Tsjechisch grootste zoekmachine met uitgebreide onroerend goed site  
[www.centrum.cz](http://www.centrum.cz) Tsjechisch op één na grootste zoeksite  
[www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz) met verwijzingen naar de verschillende regio's in Tsjechië  
[www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)  
[www.reality.cz](http://www.reality.cz)  
[www.realit.cz](http://www.realit.cz)

Door op deze sites te kijken krijgt u een goede indruk van het aanbod van onroerend goed in Tsjechië en een indruk van de prijzen van onroerend goed in de verschillende regio's van Tsjechië.

### Informatie uit advertenties in onroerend goed bladen

Een andere informatiebron zijn de Nederlandse onroerend goed kranten en magazines die steeds vaker plaats hebben ingeruimd voor aanbod van onroerend goed uit Tsjechië. Enerzijds komt u via deze advertenties in contact met Nederlandse makelaars die onroerend goed in Tsjechië aanbieden. Anderzijds verbreedt het uw kijk op het aanbod van onroerend goed in Tsjechië. Met name kan men denken aan het Second Home Magazine en Huis en Aanbod

## **Makelaars en bemiddelaars in Nederland**

Er zijn een tiental onroerend goedbemiddelaars in Nederland die onroerend goed in Tsjechië aanbieden. Bekende makelaars waaronder ons bedrijf, zijn de volgende:

Coolbergen Consulting sro	<a href="http://www.coolbergen.net">www.coolbergen.net</a>
Tsjechie-Totaal	<a href="http://www.tsjechieslowakijetotaal.cz">www.tsjechieslowakijetotaal.cz</a>
De Groot	<a href="http://www.vastgoedtsjechie.nl">www.vastgoedtsjechie.nl</a>
Eunite	<a href="http://www.eunite.nl">www.eunite.nl</a>
EKRK	<a href="http://www.ekrk.com">www.ekrk.com</a>

## **Makelaars en bemiddelaars in Tsjechië**

Er zijn in Tsjechië enkele duizenden makelaarskantoren. De meeste makelaars opereren over het algemeen regionaal, maar bieden in de regel ook objecten uit andere regio's van Tsjechië aan. De meeste makelaars vindt u, in Nederland, via internet of in Tsjechië via de uithangborden in de belangrijkste straten.

## **Projectontwikkelaars en hun agenten in Nederland**

Projectontwikkeling in de recreatie begint zich in Tsjechië steeds sterker te ontwikkelen. Na het pioniersproject Marina Lipno van Dormio Projectontwikkeling, hebben andere Nederlandse ontwikkelaars de trend gevolgt.

Projectontwikkelaar Arcadis is met name actief rondom het Reuzengebergte, Sparcs en Berik Projects zijn actief in Lipno nad Vltavou. Willems ontwikkelt een golfresort in Nová Bystřice en MEI Moravia ontwikkelt parken in Borová Lada en Zuid-Moravië. Een nieuw project in de sterk opkomende locatie Nová Pec is ingezet door Moldau Park Nová Pec.

Oostenrijkse projectontwikkelaars ontwikkelen vooral projecten rondom het Lipnomeer. Oostenrijkers hebben het project Riviera Lipno ontwikkeld, een nieuw project in Frymburk aan het Lipnomeer is ingezet door de projectontwikkelaar UBM Bohemia.

Tsjechische projectontwikkelaars zijn met name actief in het Reuzengebergte (Sekyra Group, SPS, IPB Real), de Krusné Hory en de kuuroorden in West Bohemen (Arllen Development). Projectontwikkelaars uit de regio České Budějovice, zoals Mane Invest en Českobudějovice Pozemní Stavby ontwikkelen ook projecten aan het Lipnomeer (Přední Výtoň, Frymburk). De toenemende wens van Tsjechen om een tweede woning in de bergachtige gebieden te kopen, heeft er toe geleid, dat er steeds meer Tsjechische projectontwikkelaars in de markt komen.

Projectontwikkelaars bieden hun projecten vaak via de eigen organisaties aan, hoewel er ook een aantal projecten via agenten op de markt verkopen. Bekende agenten voor projecten in Tsjechië zijn bijvoorbeeld Sparcs, International Properties en Lupker Bouckhaert..

## **Onroerend goed beurzen in Nederland**

De meest bekende onroerend goed beurs waar buitenlands onroerend goed wordt aangeboden, is de Second Home Beurs die twee keer per jaar in Nederland (Utrecht) wordt georganiseerd. Deze beurzen bieden een uitstekende gelegenheid om het aanbod van onroerend goed uit Tsjechië te bekijken en gesprekken te voeren met makelaars en bemiddelaars die op deze markt goed thuis zijn. Het geeft u evenwel als klant ook de mogelijkheid om het aanbod van onroerend goed uit Tsjechië te vergelijken met het aanbod uit andere landen. En dat kan uw keuze voor Tsjechië als land voor investeringen bevestigen of ontkennen.

## **Adviezen en tips tijdens de voorbereidingsfase**

Op grond van ervaringen die wij als bedrijf hebben met klanten en bemiddelaars, raden we u aan om de volgende zaken in de voorbereidingsfase goed op papier te hebben:

- Bekijk de financiële mogelijkheden die u nu hebt en de financiële middelen die in de toekomst eventueel beschikbaar komen uit verkoop van onroerend goed of uit enigerlei andere bron.
- Bestudeer vooraf de fiscale consequenties die de aankoop van onroerend goed in Tsjechië met zich mee brengt. In sommige gevallen is het handiger het onroerend goed in privé te kopen, in andere gevallen handiger via een besloten vennootschap.
- Neem contact op met meerdere verkopers en/of bemiddelaars om in de oriëntatiefase vergelijkingsmateriaal te krijgen over aangeboden onroerend goed en de condities waaronder het onroerend goed in Tsjechië wordt verkocht.
- Vergelijk de voor- en nadelen van het kopen van onroerend goed in een project (waarbij het onderhoud en de verhuur onderdeel is van het verkooppakket) en de koop van onroerend goed als zelfstandige eenheid, waarin u zelf alles moet regelen ten aanzien van het onderhoud en de exploitatie van het onroerend goed.
- Vergelijk de voor- en nadelen van het kopen van bestaand onroerend goed in vergelijking met nieuw te bouwen onroerend goed. In de meeste gevallen zal nieuwbouw duurder zijn, maar u bouwt dan wel naar eigen wens.
- Beslis pas wanneer u alle voor- en nadelen van de eventuele aankoop van het onroerend goed nog eens goed op een rijtje hebt gezet. Er is in Tsjechië veel te koop en alleen bij uitzondering is het nodig om ter plaatse te beslissen.
- Bezoek Tsjechië niet alleen in de zomer, maar ook in de winter wanneer er meestal een dik pak sneeuw ligt. In de winter ziet Tsjechië er heel anders uit, het kan in

sommige gebieden mooier zijn dan in de zomer, maar de bereikbaarheid van de locatie kan in de winter minder goed zijn.

- Kijk bij aankoop van onroerend goed ook naar verkoop van het huis op de langere termijn. Het is verstandig niet alleen te kijken naar uw eigen wensen, maar ook naar die van een bredere groep mensen. Uw huis dient bij verkoop weer goed in de markt te liggen. Het kan voorkomen dat u het object wilt verkopen om een ander object te kopen. Een huis dat goed in de markt ligt is ook makkelijker te verhuren, zodat het mes aan twee kanten snijdt.
- Controleer welke huizen al langere tijd te koop staan en welke niet. Dit kan het eenvoudigst worden gecontroleerd via publicaties op internet of bij inzage in iets oudere advertentiefoto's van huizen die u kunt opzoeken. Kijk ook naar het tijdperiode waarin de foto's van het object zijn genomen. Indien de foto's zijn genomen in de winter en u komt bij de makelaar in de zomer, staat het object dus al langere tijd te koop.
- Indien één van de voorwaarden tot aankoop van uw object goede verhuurmogelijkheden zijn dient u uw zoekkeuze hierop af te stemmen. Objecten met betere verhuurmogelijkheden dienen in een toeristisch attractieve omgeving te liggen. In de regel geldt dat objecten aan of met uitzicht op water betere verhuurmogelijkheden hebben dan objecten in of met uitzicht op de bossen. In de regel, uitzonderingen daargelaten, zijn deze objecten wel een stuk duurder.

## **Hoe ga ik op huizenjacht**

Het is aan te bevelen om alvorens echt op huizenjacht te gaan in Tsjechië een oriënterende reis te maken naar het gebied, dat u het meest geschikte lijkt voor uw investering. Rijd een weekje door het gebied heen en bezoek wat objecten ter oriëntatie, alvorens u concreet op zoek gaat naar een object. Nog beter is de regio één keer in de winter en één keer in de zomer te bezoeken, zodat u weet welke weersomstandigheden u kunt verwachten en hoe de omgeving er in twee verschillende jaargetijden uit ziet. U leert de streek dan ook van een andere kant kennen. Door de omgeving meerdere malen te bezoeken krijgt u ook een beter inzicht in het huizenaanbod, de prijzen en het aanbod van de makelaars.

Vervolgens is het aan te raden om op uw zoektocht in ieder geval een Nederlands sprekende adviseur of makelaar in de hand te nemen die u bij de aankoop begeleidt. Het voorkomt niet alleen communicatieproblemen tussen u en de Tsjechische makelaar maar een goede adviseur kan u geld en zorgen besparen tijdens het doorlopen van de procedures bij de aankoop van het onroerend goed.