

“Ik wil een bedrijf starten in Frankrijk. Kan ik hiervoor een hypotheek krijgen?”

Bijna dagelijks krijg ik mensen aan de telefoon die een eigen bedrijf willen starten in Frankrijk. Zij hebben eigen geld maar om hun perfecte woning, camping of gîtes te kunnen kopen is een hypotheek nodig. Wat zijn de mogelijkheden en waar let de bank op?

Inkomen belangrijkste beoordelingscriterium

Net zoals voor de aankoop van een ‘gewone’ (tweede) woning in Frankrijk is het inkomen een belangrijke factor. De bank wil zeker zijn dat er voldoende inkomen is om de hypotheek te betalen. Het argument, ‘ik vraag slechts een hypotheek van euro 200.000,- terwijl het huis minimaal euro 500.000,- waard is, dus de bank loopt geen risico’ zal geen gehoor vinden; .

Als ondernemer moet het inkomen elk jaar weer verdiend worden. Als men geen ervaring heeft als ondernemer is de bank zeer terughoudend. Een goed idee en enthousiasme zijn geen garantie voor succes.

Toerisme

Veel Nederlanders willen een bedrijf starten in de toeristische sector. Hoewel Frankrijk nog steeds het meest favoriete vakantie-land ter wereld is (78 miljoen toeristen in 2006) is de concurrentie groot. Je moet iets extra bieden om de mensen te trekken. Dit kan bijvoorbeeld zijn een thema of unieke ligging.

Naast een goed idee moet men beschikken over voldoende kennis van de Franse taal, wetten en natuurlijk belastingzaken.

Het toerisme is een moeilijke sector en de Franse banken zijn erg voorzichtig en kritisch, zeker ten opzichte van buitenlanders.

Minimale omzet

Het bepalen van de potentiële omzet is belangrijk. De omzet wordt bepaald door prijs, lengte van het seizoen, bezettingsgraad, etcetera. Afhankelijk van bijvoorbeeld het aantal kamers of staanplaatsen kan men de maximale omzet eenvoudig berekenen. Als men vervolgens de exploitatiekosten en financieringskosten van de omzet aftrekt kan men snel zien of men van het bedrijf kan leven of dat men een andere bron van inkomsten nodig heeft. Zeker bij een chambres d'hôtes komt men vaak tot de conclusie dat men eigenlijk alleen werkt om de hypotheek te kunnen betalen en de overige vaste lasten.

Men moet ook niet vergeten dat de het concept van chambres d'hôtes is ontstaan als bijverdienste en aanvulling op (vaak onvoldoende) reguliere inkomsten.

Eigen geld

De tweede belangrijke factor is het eigen geld. Het eigen geld is nodig omdat de Franse banken zelden de volledige aankoopsprijs financieren. Daarnaast heeft men een buffer nodig om de opstartfase door te komen.

Vaak zit dit geld in de overwaarde van de woning in Nederland.

Men wil deze woning nog niet verkopen voordat men iets anders in Frankrijk gekocht heeft. Als men echt serieus is om naar Frankrijk te emigreren dan moet het geld direct beschikbaar zijn. Dit is voor veel mensen een te grote stap.

Een mooie tussenstap is om eerst in de geliefde regio een vakantiewoning te kopen. Dit is makkelijker te financieren omdat men het inkomen in Nederland behoudt. Men kan aan de streek en cultuur wennen, de taal leren en onderzoeken of de plannen die men heeft ook daadwerkelijk kans maken. De woning die men koopt kan misschien al geschikt zijn voor de toekomstige plannen maar dit hoeft niet. Mocht men na een aantal jaar nog steeds overtuigd zijn dat men wil gaan ondernemen in Frankrijk dan kan de woning worden verkocht of worden verbouwd. Om aan het eigen geld te komen kan men ook een beroep doen op familie en/of vrienden. Dit brengt wel risico's met zich mee als degene zijn geld terug wil omdat hij het zelf nodig heeft of als u de lening niet terug kan betalen volgens de gemaakte afspraken.

Bestaand bedrijf overnemen of eigen bedrijf meenemen

Het starten van een volledig nieuw bedrijf, in een sector waarin men onvoldoende ervaring heeft in een land dat men onvoldoende kent en waar de concurrentie groot is, is risicovol. Een keuze zou kunnen zijn om werkzaam te blijven in je eigen vakgebied of misschien zelfs je hobby. Voorbeelden zijn bakker, loodgieter, bouwkundige, automonteur maar ook schoonheidsspecialiste, webdesigner, grafisch ontwerper of hondentrimmer.

Soms is het een goed idee om bestaand bedrijf over te nemen. In Frankrijk zijn veel kleine bedrijven te koop van ondernemers zonder opvolging. (kijk op: www.cci.fr, www.commerces-a-vendre.com) Als bij het bedrijf ook een woning wordt gekocht zijn banken eerder geneigd om een financiering te verstekken.

De eenvoudigste manier om in Frankrijk te wonen en te werken is het bedrijf uit Nederland ‘meenemen’. Zo zijn er veel vertalers, ontwerpers, consultants die in Frankrijk wonen en in Nederland werken. Als men kan aantonen dat men in Frankrijk voor dezelfde opdrachtgevers kan blijven werken en men beschikt over goede jaarcijfers is een hypotheek een stuk eenvoudiger te krijgen.

Het starten van een bedrijf brengt veel met zich mee. De financiering is vaak een bottle neck. Helaas wordt hier van te voren onvoldoende bij stil gestaan. Daarnaast moet men verder denken dan alleen het toerisme. Er leiden tenslotte meer wegen naar Frankrijk.

Ronald Claes

Financieel Adviseur

Ronald Claes Real Estate Finance

www.claesfinance.com

info@claesfinance.com 073 -523 06 16