

# ALGEMENE INFORMATIE

VILLAPARK  
LE BOIS SENIS

## **INHOUD**

- 1 Introductie
- 2 Omgeving
- 3 Golf des Forges
- 4 Routebeschrijving
- 5 Kopen op Le Bois Senis
- 6 Kosten op Le Bois Senis
- 7 Organisatie van Le Bois Senis
- 8 Verhuur
- 9 Fiscale zaken
- 10 Informatie

## 1 INTRODUCTIE

In het hart van de Poitou-Charentes ligt, op een fraai 19e-eeuws landgoed, het maar liefst 280 hectare grote Domaines Les Forges. Hier is recent het viersterren villapark Le Bois Senis gerealiseerd. Le Bois Senis biedt u de aangename combinatie van al het goede van het landelijke Franse leven en modern comfort.

Les Forges ligt dichtbij historische plaatsen als Poitiers, Parthenay en Niort. De gelijknamige golfbaan is met maar liefst 27 holes een absolute uitdaging voor elke golfliefhebber. Maar ook zonder golfclubs is het hier goed toeven. In de directe omgeving treft u er ongerepte natuur, pittoreske dorpen met hun typische markten, en kastelen in overvloed. Maar ook de wijngaarden van de Cognac en de prachtige Atlantische kust bij La Rochelle liggen binnen bereik. U leest er meer over in hoofdstuk 2.

Een huis op Le Bois Senis is zonder meer een uitstekende investering. De regio Poitou-Charentes grenst aan bekende vakantiegebieden als de Dordogne, de Loire en Bretagne, en is een regio in opkomst. Niet in de laatste plaats vanwege het aangename, zonzekere klimaat. Het voorjaar begint er anderhalve maand eerder dan in Nederland, de zomer duurt er drie maanden langer. De invloed van de 'Atlantique' voorkomt extreme hitte, en zorgt voor aangename warmte. Prettige bijkomstigheid is de prima bereikbaarheid: vanaf Utrecht per auto in 7,5 à 8 uur.

Le Bois Senis biedt twee- en driekamer-villa's, op kavels met een gemiddeld oppervlak van 550m<sup>2</sup>. U kijkt uit op licht glooiend weidelandschap en bossen. Door de strenge Franse bouwbeperkingen bent u er van verzekerd dat de omgeving de identiteit en charme blijft houden van 'La vrai campagne Française'.

U koopt een villa op Le Bois Senis met een constructiegarantie van 10 jaar. Het grootste deel van het villapark is reeds opgeleverd. Mede door de afbouwgarantie van onze partner SNS property finance zal het villapark naar verwachting medio februari 2008 gereed zijn.

Indien uw interesse concreet wordt, kunt u uiteraard nu al een afgebouwde villa kopen.

Een villa met twee slaapkamers koopt u vanaf €161.000,- (exclusief BTW). De villa's met drie slaapkamers zijn te koop vanaf €196.000,- (exclusief BTW).

Met uw villa kunt u deelnemen aan een verhuurprogramma. De details leest u in hoofdstuk 8.

Villapark Le Bois Senis ligt vrijwel naast de 'Golf des Forges'. De in 1987 geopende, ruim opgezette golfbaan is eigendom van de Euroase-groep, een grote organisatie met uitgebreide ervaring in het managen van golfclubs. De baan heeft een oppervlak van circa 100 hectare en is toegankelijk voor elk niveau. Het is de enige golfbaan in Frankrijk waar het mogelijk is om een Nederlands Golfvaardigheidsbewijs te halen.

## 2 DE OMGEVING

### POITOU-CHARENTES: ZON, RUST, NATUUR EN CULTUUR.

De regio Poitou-Charentes ligt in het departement Deux-Sèvres. Begrensd door bekende gebieden als de Loire, Bordeaux, Limousin, en de Atlantische oceaan, en met als hoofdstad Poitiers, ongeveer dertig kilometer van Les Forges. Uw bestemming bereikt u gemakkelijk en snel via de A10 van Parijs naar Bordeaux.

Het massatoerisme laat 'Deux-Sèvres' vooralsnog ongemoeid. Daarom is het een ideale omgeving om in alle rust te genieten van ontspannende activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, paardrijden en natuurlijk golfen. Maar wanneer u behoefte heeft aan wat meer reuring kunt u de gezellige drukte van de kust of van één van de grotere steden opzoeken.

### KLIMAAT

Het klimaat is beduidend aangenamer dan u in Nederland gewend bent. De regio is een van de zonnigste in Frankrijk dankzij de invloed van de warme golfstroom in de Atlantische oceaan. Het zeeklimaat zorgt voor een aangename temperatuur, en stelt u in staat om vrijwel het hele jaar af te slaan. Het gemiddeld aantal zonuren komt op circa 2.250 per jaar, alleen streken in de nabijheid van de Middellandse zee hebben er meer!

### KUST

De afstand tussen Les Forges en de Atlantische kust bedraagt 110 kilometer. Hier treft u bekende badplaatsen met fraaie, langgerekte zandstranden. Vlak voor de kust van de Poitou-Charentes liggen Ile de Ré, Ile d'Aix en Ile d'Oleron. Deze schilderachtige eilandjes zijn een populaire zomerbestemming door de fraaie ligging en de gezellige vissersplaatsjes.

Ook de badplaats Royan, aan de Côte de Beauté, is populair, maar echt druk is het in La Rochelle. Met meer dan 3 miljoen toeristen per jaar is dit een van de meest bezochte kustplaatsen van Frankrijk, waardoor het ook wel het St.Tropez van de Atlantique genoemd wordt.

### 'LA FRANCE PROFONDE'

De Poitou-Charentes bestaat uit een bonte mengeling van uiteenlopende landschappen. Van uitgestrekte agrarische weides tot enorme bossen, van binnenmeren tot het befaamde moerasgebied Marais Poitevin, ook wel groen Venetië genoemd. De omgeving ademt de landelijke sfeer van 'la

France profonde ofwel het echte Frankrijk. Met zijn imposante middeleeuwse steden, sfeervolle dorpjes en uitgestrekte velden met zonnebloemen. Villapark Le Bois Senis ligt op slechts 3 kilometer van Vasles met als koosnaam 'mouton village' vanwege de wekelijkse schapenmarkt.

## KEUKEN

Als liefhebber van de goede Franse keuken bent u in de Deux Sèvres aan het juiste adres. Voor de bereiding van lunch of diner bieden lokale markten u ingrediënten waarnaar u in Nederland vaak tevergeefs zoekt. En die bovendien in Frankrijk altijd beter smaken. Maar ook buitenshuis treft u hier vele zeer goed aangeschreven restaurants aan, niet zelden gehuisvest in een historische entourage. De geitenkaas van de streek en de verse oesters van Ile d'Oleron mogen in dit bestek niet onvermeld blijven.

Rondom de plaats Cognac bevinden zich immer de wijngaarden waarvan de opbrengst wordt gedistilleerd tot het befaamde gelijknamige product.

## POITIERS

Op de plek waar de rivieren Clain en Boivre samenkomen ligt Poitiers, zowel de hoofdstad van Deux-Sèvres als van de Poitou-Charentes. Poitiers herbergt vele architectonische en cultuurhistorische schatten zoals het Musée Ste. Croix en het Baptistère St. Jean uit de eerste helft van de vierde eeuw na Christus: een prachtig voorbeeld van pre-Romaanse bouwkunst. Voorbeelden van Romaanse kerken zijn de St. Hilaire-le Grand met prachtige koepels, de Ste. Radegonde, de St. Jean de Montierneuf en de Nôtre Dame la Grande met haar rijk geornamenteerde façade. In de gotische kathedraal St. Pierre bevindt zich een zeldzaam 13<sup>e</sup> eeuws koor. Enkele andere belangrijke overblijfselen zijn de grote zaal van het voormalige hertogelijk paleis en de donjon van Poitiers.

## EEN TRADITIE VAN CULTUUR

De cultuurhistorische en natuurlijke en rijkdom van de streek vindt men ook in het achterland van Poitiers. De vele kastelen, kerken, abdijen, forten en andere vestingwerken vormen opvallende bakens in deze regio die een bewogen geschiedenis achter de rug heeft. Bovendien zijn er tal van overblijfselen te vinden uit de Romeinse tijd. Andere bezienswaardigheden zijn de kerken van Aulnay, Saint Savin (met de mooiste Romaanse muurschilderingen van Frankrijk), Talmont, Chauvigny en Melle. Plus natuurlijk de steden Saintes, Niort en Partenay.

Gedurende het gehele jaar kunt u terecht op uiteenlopende culturele evenementen van niveau (feesten, festivals, concerten). Vermeldenswaard zijn in ieder geval de 'Francofolies' in La Rochelle en het 'Festival de la Bande Dessinée' in Angoulême.

### 3 DE GOLF DES FORGES

#### DE BAAN

De Golfclub Château des Forges maakt deel uit van het landgoed Domaines Les Forges. Met maar liefst 27 holes één van de mooiste golfcourses van Frankrijk, met hoogteverschillen, waterpartijen, bossen en weidelandschappen. U kunt hier per 9 holes afslaan, met restaurant 'La Bergerie du Golf' als perfecte pleisterplaats om te pauzeren. Op zomerse dagen, en dat zijn er hier veel, neemt u een verfrissende duik in het pal ernaast gelegen zwembad, terwijl u zich in de winter kunt opwarmen bij de open haard.

Dankzij het geïntegreerde drainage systeem stelt Golfclub Château des Forges u in de gelegenheid om het gehele jaar te spelen. Iedere cluster van 9 holes heeft een eigen moeilijkheidsgraad waardoor de golfbaan een uitdaging vormt voor spelers van ieder niveau. Meer informatie over de golfclub vindt u op:

[www.golfdesforges.com](http://www.golfdesforges.com)

#### HET CLUBHUIS

Het centrale punt van de Golf des Forges is het clubhuis met restaurant, golfshop, receptie en zwembad. Het clubhuis staat bekend om haar vriendelijke, internationale sfeer. In het restaurant kunt u terecht voor een 'petit snack', maar ook genieten van een uitgebreid diner. Tijdens het voor-, zomer- en naseizoen zijn de wekelijkse jazzavonden erg populair, zowel bij golfers als bij mensen uit de omgeving. Daarnaast zijn in het clubhuis dagelijks internationale kranten beschikbaar, zodat u volledig op de hoogte kunt blijven van het nieuws aan het thuisfront.

Bij de receptie wordt u geholpen door een gastvrije equipe. Zij geven u desgevraagd interessante tips met betrekking tot de omgeving en andere golfmogelijkheden. Hier reserveert u eenvoudig een starttijd, iets wat overigens ook via internet mogelijk is.

De vereniging van de golfclub organiseert meerdere toernooien per jaar en tevens een competitie waaraan u kunt deelnemen.



## LIDMAATSCHAP

U kunt lid worden van de Golf des Forges, maar kunt natuurlijk ook op basis van green fee's op deze golfbaan terecht. Hieronder vindt u de tarieven. Prijsstijgingen voorbehouden.

<b>Volwassenen</b>	<b>laag seizoen</b>	<b>hoog seizoen</b>
9 holes	32 euro	40 euro
18 holes	40 euro	50 euro
<b>volwassenen, per 2 personen</b>	<b>laag seizoen</b>	<b>hoog seizoen</b>
9 holes	60 euro	75 euro
18 holes	75 euro	90 euro
<b>juniores</b>	<b>laag seizoen</b>	<b>hoog seizoen</b>
9 holes	25 euro	25 euro
18 holes	75 euro	90 euro

## 4 ROUTEBESCHRIJVING

Villapark Le Bois Senis is zowel per auto, per trein (TGV) als per vliegtuig uitstekend bereikbaar.

Hieronder vindt u een routebeschrijving plus aanvullende reisinformatie:

### PER AUTO

van	naar	kilometers	tijd
Utrecht	Les Forges	850 km	7,5 uur

Via internet vindt u automatisch de meest actuele en gedetailleerde routebeschrijving op

[www.viamichelin.com](http://www.viamichelin.com). De meest gangbare route is de volgende.

#### **Van A10 (Poitiers) naar Le Bois Senis (Les Forges)**

Op de snelweg A10 (Parijs-Bordeaux) neemt u afslag 29 (Poitiers Nord).

Volg 'Parthenay' (N149) tot Vouillé.

In Vouillé neemt u de D62 richting Latillé. In Latillé gaat u rechtsaf richting Vasles, waarna u de borden 'Les Forges' volgt.

In Les Forges neemt u de eerste mogelijkheid rechts richting 'Le Bois Senis'. Na ongeveer 500 m ziet u het villapark aan uw rechterzijde, te herkennen aan de vlaggen.

#### **Van het centrum van Poitiers naar Le Bois Senis (Les Forges)**

Vanuit het centrum van Poitiers rijdt u richting vliegveld Poitiers Biard.

Voor het vliegveld gaat u linksaf en rijdt u door Biard Village. Daarna volgt u de route naar Lavausseau, Bennassay en rijdt u aldoor rechtdoor.

Aan uw linkerhand verwijst een bord naar Les Forges.

In Les Forges neemt u de eerste mogelijkheid rechts en volgt de borden 'Le Bois Senis'. Het villapark ligt even verder aan de rechterzijde.

## PER VLIEGTUIG

van	naar	maatschappij	website
Amsterdam	Bordeaux	KLM	<a href="http://www.klm.nl">www.klm.nl</a>
Amsterdam	Bordeaux	Air France	<a href="http://www.airfrance.nl">www.airfrance.nl</a>

## PER TREIN

van	naar	maatschappij	website
Amsterdam / Den Haag / Rotterdam	Poitiers	TGV / Thalys	<a href="http://www.tgv.com">www.tgv.com</a>

## AUTOHUUR

<b>Poitiers vliegveld</b>		
Avis	Tel : +33 (0)5 49 58 13 00	<a href="http://www.avis.com">www.avis.com</a>
Budget	Tel : +33 (0)5 49 58 28 14	<a href="http://www.budget.com">www.budget.com</a>
National / Citer	Tel : +33 (0)5 49 58 51 58	<a href="http://www.citer.fr">www.citer.fr</a>
Europcar	Tel : +33 (0)5 49 58 25 34	<a href="http://www.europcar.fr">www.europcar.fr</a>
Hertz	Tel : +33 (0)5 49 58 24 24	<a href="http://www.hertz.fr">www.hertz.fr</a>
<b>Poitiers treinstation</b>		
Rent a car	Tel : 00 33 (0)5 49 37 39 41	
Avis	Tel : 00 33 (0)5 49 58 13 00	<a href="http://www.avis.com">www.avis.com</a>
Europcar	Tel : 00 33 (0)5 49 58 25 34	<a href="http://www.europcar.fr">www.europcar.fr</a>
Hertz	Tel : 00 33 (0)5 49 58 24 24	<a href="http://www.hertz.fr">www.hertz.fr</a>

## 5 KOPEN OP LE BOIS SENIS

Wanneer u een villa koopt op Le Bois Senis wordt u volledig eigenaar van de villa, én van de grond waarop deze is gebouwd. U heeft in uw eigendomsrechten geen enkele beperking en u bent geheel verantwoordelijk voor uw eigen bezit.

Na aanschaf kunt u ervoor kiezen om deel te nemen aan een verhuurprogramma. Door deelname beperkt u zich in uw gebruiksmogelijkheden, maar hier tegenover staan ook grote voordelen. In hoofdstuk 8 leest u hierover meer.

De villa's op Le Bois Senis zijn gebouwd op plots welke in grootte uiteenlopen van 330m<sup>2</sup> tot circa 900m<sup>2</sup>. U heeft de keuze tussen twee basistypen: de tweeslaapkamer-villa 'Gâtine 80' meet 80m<sup>2</sup>, terwijl de 'Gâtine 100' drie slaapkamers telt en 100m<sup>2</sup> groot is. Beide types zijn voorzien van een ruim, overdekt terras van 30m<sup>2</sup>, binnen- en buitenhaard, luxe ingebouwde keuken, en net sanitair. Ze zijn dusdanig secuur afgewerkt dat u uw villa alleen nog maar hoeft te meubileren. Gedetailleerde informatie over de indeling kunt u bij ons opvragen.

Le Bois Senis is op dit moment zo goed als gereed. Dit geeft u de mogelijkheid om een compleet afgebouwde villa te kopen.

### DE VERKOOPPROCEDURE

Wij adviseren u om van tevoren een bezoek te brengen aan Le Bois Senis. Wij leiden u graag rond en geven u alle gewenste informatie ter plekke. Maar natuurlijk kunt u ook met ons van gedachten wisselen op ons kantoor in Nederland.

Wanneer u uw keuze heeft gemaakt tekent u een reserveringsovereenkomst. Hiermee reserveert u het door u gewenste huis, waardoor het is uitgesloten dat een ander aanspraak kan maken op het perceel van uw keuze. Voor een geldige reservering is een aanbetaling van 5% noodzakelijk op de derdenrekening van de Franse notaris (Cabinet Herve Ducoin) die vervolgens ook belast zal zijn met het passeren van de leveringsakte. Deze betaling dient te geschieden binnen twee weken na ontvangst van het ondertekende reserveringscontract.

De volgende stap in het kooptraject is het tekenen van de koopakte en het passeren van de akte. Deze aangelegenheid heeft plaats ten overstaan van de notaris. Wij zullen u van te voren uitgebreid inlichten over de, overigens eenvoudige, procedure.

## HET KOPEN VAN EEN AFGEBOUWDE VILLA

Wanneer u geïnteresseerd bent in het kopen van een al afgebouwde villa ondertekent u de koopakte en betaalt u het aankoopbedrag ineens. Het betreft hier een 'turn key' verkoop. De 5% reserveringskosten worden uiteraard in mindering gebracht op aankoopbedrag bij levering bij de notaris.

## **6 KOSTEN LE BOIS SENIS**

### EENMALIGE KOSTEN

#### **Kosten aankoop**

De prijzen voor villa's op Le Bois Senis beginnen bij 151.000,- euro (ex. BTW) voor een twee slaapkamer -villa, en 196.000,- euro (ex. BTW) voor een villa met drie slaapkamers. Zie hiervoor de prijslijst van het villapark.

#### **BTW**

In Frankrijk betaalt u 19,6% BTW. Indien u meedoet aan een verhuurprogramma heeft u de mogelijkheid om deze belasting terug te vorderen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 8 en 9.

#### **Winstbelasting bij verkoop**

In Frankrijk betaalt u winstbelasting over de winst die u maakt bij verkoop van uw villa. Deze belasting is in eerste instantie gefixeerd op 16%. Nadat u uw villa 5 jaar in bezit hebt wordt de winstbelasting elk jaar met 10% verminderd. Dit houdt in dat u na 15 jaar bij verkoop helemaal geen winstbelasting meer betaalt.

#### **Aansluitkosten voor water en elektra**

De kosten voor het plaatsen van water- en elektriciteitsmeters, en het aansluiten ervan, bedragen per aansluiting circa 100 euro.

#### **Notariskosten**

De notaris berekent een fee van 3% over de aankoopssom inclusief BTW van uw villa. Deze fee is in Frankrijk wettelijk bepaald.

## JAARLIJKS TERUGKERENDE UITGAVEN

### **Lidmaatschap Vereniging van Eigenaren (VvE)**

De gemeenschappelijke faciliteiten zoals het zwembad, de receptie, en de tennisbanen zijn eigendom van de VvE. De kosten voor deze faciliteiten zijn geschat op 125 euro per maand (1500 euro op jaarbasis). Een eventuele wijziging van deze bijdrage wordt bepaald door de VvE, en dus mede door uzelf.

### **Water en elektriciteit**

De uitgaven voor water en elektriciteit schatten wij in op rond de 500 euro per jaar. Uiteraard hangt dit bedrag af van de intensiteit van het verbruik.

### **Belastingen**

Er zijn twee gemeentebelastingen in Frankrijk: de Taxe Foncière (onroerend goed belasting) en de Taxe d'Habitation (gebruikersbelasting). Tezamen bedragen deze belastingen circa 300 euro per jaar.

### **Verzekeringen**

We raden u aan om uw villa te verzekeren tegen brand, stormschade etc. Dit kost u ongeveer 120 euro per jaar. De beheerder kan u in contact brengen met partijen die dit voor u kunnen regelen.

### **Kosten voor tuinonderhoud**

Indien u het onderhoud van uw tuin uitbesteedt, betaalt u een tarief per vierkante meter per jaar. U bent geheel vrij een eigen tuinman in de arm te nemen. Bij het uitbesteden van tuinonderhoud kunt u rekenen op een tarief van ongeveer 4 euro per vierkante meter per jaar.

### **Kosten bij verhuur**

Hierover informeren we u in hoofdstuk 8 (Verhuur).

## 7 DE ORGANISATIE

Dit hoofdstuk geeft u informatie over de vereniging van eigenaren (VvE), de beheerder en de ontwikkelaar.

- De **VvE** is het orgaan dat de gemeenschappelijke parkdelen in eigendom krijgt, en besluiten neemt over het beheer van deze gemeenschappelijke delen.
- De **beheerder** verricht beheerwerkzaamheden op het villapark in opdracht van de VvE.
- Sarl Le Bois Senis is de **ontwikkelaar** van het villapark.

### VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Om de belangen van de eigenaren van villa's op Le Bois Senis goed te behartigen is een VvE opgericht. De VvE heeft ten doel het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen te organiseren en het parkreglement te handhaven. Zij neemt besluiten over alle gemeenschappelijke voorzieningen op het villapark nadat deze door de ontwikkelaar zijn opgeleverd. De VvE heeft de plicht het beheer van deze gemeenschappelijke voorzieningen op zich te nemen. In de praktijk wijst de VvE een professionele partij aan die uitvoer geeft aan de beheeractiviteiten. De eigenaren van alle 97 villa's worden automatisch lid van de VvE, en hebben allen een 1/97 stem. De kosten die door de VvE worden gemaakt worden gelijkmatig verdeeld over de villa-eigenaren.

### BEHEER

Door de VvE zal een beheerder worden aangewezen. De concessie voor beheer wordt telkens voor een periode van drie jaar verleend/verlengd. De kosten van beheer worden betaald uit de kas van de VvE.

## BEHEERTAKEN

De beheerder van het villapark voorziet in het onderhoud van wat in eigendom toebehoort aan de VvE, plus enkele taken die het serviceniveau van het villapark verhogen. Hier volgt een opsomming:

### BEHEER VAN CENTRALE VOORZIENINGEN:

- beheer van tennisbanen
- beheer van zwembad
- beheer van de wandelpaden
- beheer van de algemene groenvoorzieningen
- beheer van de straten
- beheer van het parkeerterrein

### RECEPTIETAKEN:

- toezicht op entree villapark
- contactadres voor gebruikers van het villapark
- ontvangst van gasten en bezoekers
- postadres voor gebruikers van woningen (de post zal op een centrale plaats overzichtelijk worden aangeboden)
- informatiepunt voor gebruikers van villa's
- het bieden van hulp in geval van noodsituaties
- sleuteladres voor gebruikers van villa's, reparateurs, toeleveranciers, etc.

### BEHEERSTAKEN TEN AANZIEN VAN VILLA'S OP HET VILLAPARK:

- het waarschuwen van villa-eigenaren in geval van ongebruikelijke situaties betreffende hun villa
- bij inbraak, brand of andere calamiteiten het waarschuwen van brandweer, politie etc.
- bij in het oog springende situaties, het waarschuwen van de eigenaar
- in geval van in het oog springende schade: het nemen van maatregelen om de schade zoveel mogelijk te beperken

## ADDITIONELE TAKEN

U kunt met de beheerder extra afspraken maken over beheerstaken. Zo kunt u bij hem terecht voor onderhoud van de tuin, schoonmaakwerkzaamheden, verbouwingswerkzaamheden etc.

## ONTWIKKELAAR

Het villapark wordt ontwikkeld door Sarl Le Bois Senis 1. Zoals de Franse wet vereist, heeft Sarl Villa Forges Vasles afbouw garantieverzekeringen gesloten welke de afbouw van het gehele villapark garanderen. Tevens werkt Sarl Villa Forges Vasles nauw samen met SNS Property finance als financiële partner.

## 8 VERHUUR

### ALGEMEEN

Als eigenaar van een villa op Le Bois Senis heeft u de volledige beschikking over uw eigendom. U kunt er voor kiezen om uw villa permanent te bewonen of om er slechts af en toe gebruik van te maken. In dit laatste geval kunt u overwegen om uw villa te verhuren via een professioneel intermediair. Zij neemt u de zorg uit handen, terwijl u profiteert van een aantal aantrekkelijke financiële voordelen. Als 'verhuurder' bent u gerechtigd om de BTW (19,6%) op de aanschaf van uw villa terug te vorderen, maar ook de kosten voor tuinaanleg en van meubilering. Last but not least haalt u extra rendement uit uw villa vanwege de opbrengsten uit verhuur. Op basis van ervaringsgegevens is geschat dat de villa's op villapark Le Bois Senis gemiddeld 12 weken per jaar verhuurd zullen zijn. Hieronder lees u verder over de belangrijke kenmerken van het verhuurprogramma.

### VERHUURORGANISATIE

De verhuur van villapark Le Bois Senis is uitbesteed aan de professionele verhuurorganisatie Fronthouse. Fronthouse werkt met een aantal touroperators zoals Vrijuit, Thomas Cook, Liberty Tours en Nouvelles Frontieres en bereikt dus een zeer grote doelgroep. Fronthouse is een organisatie met 15 jaar ervaring en organiseert op een zevental parken te Frankrijk probleemloos de verhuur.

### OPBRENGSTEN BIJ VERHUUR

Bij verhuur via een touroperator wordt een fee van 35% in rekening gebracht. Dit wil zeggen: bij verhuur voor 1.000 euro krijgt u als verhuurder 650 euro.

Indien de huurder niet via een tour operator komt maar bijvoorbeeld uit uw eigen netwerk, berekent de wederverhuurders slechts een fee van 15% en houdt u in dit geval 850 euro over.

### EIGEN GEBRUIK

Door deelname aan het verhuurprogramma heeft u fiscale voordelen. Hier tegenover stelt de Franse belastingdienst een strikt regime voor eigen gebruik: U betaalt ook voor uw eigen gebruik, echter wel tegen zeer gereduceerde aantrekkelijke tarieven. Bij deelname aan het verhuurprogramma betaalt u 15% over het eigen gebruik van de villa aan de verhuurorganisatie.

Er is geen beperking in het aantal weken bestemd voor eigen gebruik. U kunt komen zo vaak als u wilt. Wel is natuurlijk eigen gebruik van invloed op de huurinkomsten die u genereert: wanneer u in het

hoogseizoen uw villa zelf gebruikt, betekent dit dat de villa niet aan anderen kan worden verhuurd en dat daardoor de opbrengst wordt gedrukt.

In het hoogseizoen kan u uw villa per week boeken. In voor- na-, en laagseizoen is het zelfs mogelijk om per dag te boeken. U kunt er dan dus ook midweekjes of lange weekenden heen.

De verhuurorganisatie is een flexibele organisatie, met een speciale wens kunt u altijd met hen contact opnemen.

#### UITBETALEN VAN HUUR

U krijgt de huur vier keer per jaar uitbetaald (1/6, 1/8, 1/10, 1/12) Deze betalingen worden verricht vanuit een derdegelden stichting en deze zijn dus zodoende beschermd tegen mogelijke beslagen van derden.

#### KOSTEN

De kosten voor elektriciteit en water zijn voor uw rekening. Er wordt dus geen meterstanden administratie bijgehouden. Hierop zijn twee uitzonderingen: wanneer u een verwarmd zwembad ter verhuur aanbiedt of wanneer uw villa gedurende de winter maanden wordt verhuurd. In deze gevallen wordt de elektriciteit wel doorbelast aan de huurder, en krijgt u het gebruik uitbetaald.

U organiseert het onderhoud aan uw villa zelf. U kunt natuurlijk wel de beheerder inschakelen om onderhoud te verrichten. Wel stelt de verhuurorganisatie dat uw villa in een verhuurbare staat moet verkeren.

Schade welke is aangebracht door een huurder wordt natuurlijk verholpen op kosten van de huurder of, als dat niet mogelijk is, door de verzekering van de wederverhuurder.

De huurder betaalt schoonmaak, toeristen belasting, borg en eventuele extra's als openhaard hout.

U betaalt jaarlijks een bedrag van 350 euro aan de verhuurorganisatie: voor dit bedrag verricht hij zijn activiteiten in het kader van verhuur.

#### CONTROLE

Het is natuurlijk prettig om exact te weten wat er in uw villa gebeurt. Daarom heeft de verhuur organisatie een online systeem waarop u kunt zien wanneer uw villa is verhuurd. Tevens krijgt u drie keer per jaar de

verhuurstaten van het gehele villapark toegestuurd. Zodoende bent u altijd op de hoogte van wat er in uw villa en die van de burens plaats heeft.

## DUUR VAN DE OVEREENKOMST

U sluit een overeenkomst voor de duur van 11 jaar en vervolgens voor de duur van 9 jaar. U heeft echter wel de mogelijkheid om jaarlijks uit het verhuurprogramma te stappen.

## INRICHTING

Bij deelname aan een verhuurprogramma kunt u kiezen voor een volledig verzorgd meubelpakket. Wij hebben een aantal goede adressen met aantrekkelijke prijzen voor u opgesteld waarbij u uw meubels kan bestellen. U bent verder niet verplicht om een dergelijk inrichtingspakket aan te schaffen maar raden u wel aan een bepaalde kwaliteit te waarborgen: het villapark krijgt een vier sterren kwalificering.

## VERHUURORGANISATIE

De verhuurorganisatie verricht voor u de volgende werkzaamheden

### *Promotie voor verhuur*

- afsluiten van contracten met touroperators
- het hosten van internetsites
- verstrekken van telefonische informatie
- verzenden van brochures en reserveringsformulieren
- het verrichten van marketing ter promotie van het villapark

### *Ten aanzien van huurders van uw villa*

- het verzenden van de verhuurovereenkomsten naar huurders;
- het innen van de huursommen
- ontvangst van de gasten bij aankomst
- dienstverlening en/of hulpverlening aan gasten
- het innen van de waarborgsom
- overhandigen van de sleutel
- eindcontrole van de woning
- verstrekken van toeristische informatie

- het verzorgen van schoonmaak na gebruik door huurder
- het verzorgen van linnengoed voor de huurder

#### *Administratief*

- het verzenden van de verhuuroverzichten naar de eigenaars;
- het verzorgen van de verhuuradministratie;
- het verzorgen van de afrekening en betalingen t.b.v. de eigenaar.
- Het betalen van tour operator fee's.

#### START VAN VERHUURPROGRAMMA

De verhuuractiviteiten op het park zijn gestart. Zomer seizoen 2008 is voorspoedig verlopen: gedurende de maanden juli en augustus zijn alle ter verhuur aangeboden villa's geheel verhuurd geweest. Ook tijdens het voor- en naseizoen is de bezetting op het park aanzienlijk geweest.

## 9 TERUGGAVE VAN BTW (TVA)

### ALGEMEEN

De BTW (in Frankrijk TVA) die in de aankoop van een vakantiewoning is inbegrepen kan bij de Franse belastingdienst worden teruggevorderd. Ook van kosten voor inrichting en tuinaanleg kan de BTW worden teruggevorderd. Het huidige in Frankrijk geldende BTW-tarief is 19,6%.

Als koper van een vakantievilla op Le Bois Senis komt u in aanmerking voor het terugvorderen van deze BTW, indien u zich aansluit bij een verhuurorganisatie die voldoet aan de basisvoorwaarden voor deze teruggavenregeling. Een voorwaarde is dat u uw villa beschikbaar stelt voor verhuur.

Een terzake kundig administratiekantoor is Paillet Expertice te Poitiers, welk graag voor u de belastingterugvordering verzorgt.

### KANTTEKENINGEN BIJ HET FRANSE BTW-REGIME

#### Voordelen

- Over de aanschafkosten van uw villa vordert u 19,6% BTW terug. Dit is een substantieel bedrag
- Over de aanschaf van het meubilair vordert u 19,6% BTW terug
- Over de aanleg van uw tuin vordert u 19,6% BTW terug

#### Bijzonderheden

- Ieder kwartaal dient u BTW-aangifte te doen. Een administratiekantoor kan dit u uit handen nemen. Deze handeling is niet complex en daardoor geen dure aangelegenheid
- Frankrijk kent inzake de BTW een termijn van 20 jaar. Dit betekent dat u gedurende twintig jaar aan de voorwaarden van de belastingdienst moet voldoen voordat uw villa volledig BTW-vrij is. Per jaar kwijt de belastingdienst u van 1/20<sup>ste</sup> van de BTW. Indien u bijvoorbeeld na 5 jaar verhuur besluit uw woning alleen zelf te gaan gebruiken, bent u alsnog verplicht 15/20<sup>ste</sup> van de eerder teruggevorderde BTW te betalen.
- De verkoop van uw villa verbreekt de verhuurovereenkomst. De financiële verplichtingen richting verhuurorganisatie blijven echter gelden voor het gehele jaar waarin u de villa verkoopt. Indien de opvolgende koper ook aan het verhuurprogramma wenst deel te nemen, heeft dit geen consequenties voor de verrichte BTW terugvordering.

## **10 INFORMATIE**

De informatie in dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, met als doel u zo volledig mogelijk in te lichten over dit project. Ondanks deze zorgvuldigheid zijn onjuistheden of onvolkomenheden niet geheel uit te sluiten. Daarom kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Sarl Le Bois Senis zal eventuele onjuistheden en onvolkomenheden in toekomstige versies corrigeren.

De versie die nu voor u ligt is op het laatste aangepast op 10 oktober 2008.

Mocht u na het lezen vragen of opmerkingen hebben over Le Bois Senis of over andere projecten welke door ons worden geïnitieerd, neemt dan vrijblijvend contact met ons op:

Sarl Le Bois Senis

Stijn J. Bavinck

T +31 (0)20 36 41 700