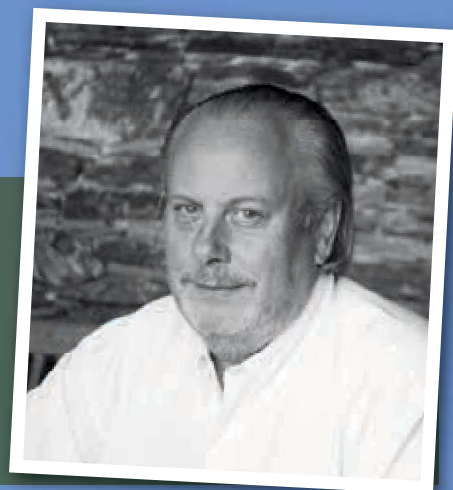


Wonen in Frankrijk

Evaringen van de leermeester

Maître Marc STUBBE is advocaat in Frankrijk en ervaringsdeskundige voor vastgoed daar. Meer dan 20 jaar geleden vertrok hij uit Brugge met zijn gezin, een Gentse echtgenote en zijn drie zonen, om een nieuw bestaan op te bouwen in Saint-Riquier, een middeleeuws witstenenstadje tegenaan de Baai van de Somme. We bezochten hem in zijn woning “La Maison Napoléon”, een geklasseerd monument met een gevel in de vorm van de hoed van de Keizer.



Marc STUBBE is advocaat aan de balie van Rijsel (Lille). Hij is auteur van drie boeken rond vastgoed in Frankrijk. Zijn laatste Nederlandstalig boek “Vivre en France”, een praktische gids over vastgoed in Frankrijk werd uitgegeven door Die Keure in mei 2016. Zijn eerste boek kende een verkoop van meer dan 5.000 exemplaren. Vlamingen en Nederlanders zijn klaarblijkelijk nog altijd geïnteresseerd om vastgoed te verwerven in Frankrijk.

WAAROM HEBBEN JULLIE VLAANDEREN GERUILD VOOR FRANKRIJK?

Een lang verhaal! Twee grootmoeders verlieten Vlaanderen in de jaren 20 om in Picardië landbouwuitleidingen over te nemen. De politiek van de Franse Overheid na de Eerste Wereldoorlog was Vlamingen aantrekken om hofsteden in Frankrijk over te nemen die bewoond werden door oorlogsweduwen. Vlamingen waren immers bekend als noeste werkers. Het was een gebruik in veel West-Vlaamse families dat de aanverwante Vlaamse neven rond hun 12 jaar naar de neven en nichten in Frankrijk werden gestuurd om de Franse taal aan te leren gedurende de zomervakantie en mee te helpen op de boerderij. Ik ben een van die “slachtoffers”!

Tijdens mijn jeugd werd ik verliefd op die regio. We kochten er finaal een buitenverblijf in het merengebied tegenaan de Baai van de Somme waar we praktisch ieder weekend doorbrachten.

MAAR JULLIE VESTIGDEN ZICH DAAR TOCH DEFINITIEF?

Het was 1995, we waren beiden 40 jaar, *midlife crisis*! Als advocaat generalist voelde ik me stilaan uitgezogen om nog verder echtscheidingsprocedures te behandelen totdat een advertentie in de lokale “Courrier Picard” onze aandacht trok: “Saint-Riquier, oud witstenen abtsgebouw te koop, *en mauvais état*”.

Het was liefde op het eerste gezicht, maar wel een ruïne! We kochten het gebouw voor 25.000 €.

Een week later stond een Franse ambtenaar aan



onze deur die ons voorstelde het gebouw om te toveren tot een klein luxehotel waarbij hij voor alle werken 33 % Europese subsidies aanbood.

We beslisten: "hier gaan we ons settelen". Het werd Hôtel Jean de Bruges daar onze Jan van Gruuthuse in de abdijkerk begraven ligt. Gedurende 10 jaar runde mijn echtgenote Bernadette het hotel en ik reed dagelijks op en neer naar Brugge langs de A16 Boulogne-Calais-Dunkerque-Veurne. Een rit van 2 uur. Na 10 jaar exploitatie kroop de mot in onze klederen. Ik was het beu om dagelijks die rit te maken. Bovendien bleek het hotel te klein om veel personeel te hebben en te zwaar om het alleen te runnen.

We vonden een Vlaamse ondernemer "nonkel" Willy NAESSENS, de bekende betonboer die zich wilde diversifiëren, om in de horeca. In 2005 werd ik dankzij de Europese reglementering de eerste Belg in Frankrijk die de titel "advocaat-avocat" mocht hanteren. De aanvang was niet eenvoudig daar mijn kantoor gevestigd was in een "boerengat". Ik had toen een zee van tijd en besliste een boek te schrijven over mijn ervaringen rond vastgoed. We kochten, verkochten, bouwden en verbouwden in Frankrijk met alle perikelen er rond. Ik had nood om mijn landgenoten op een bevattelijke manier uit te leggen hoe de wetgeving en de reglementering in Frankrijk ineens teekt en ook hoe je dagdagelijkse zaken moet aanpakken.

VOELEN JULLIE ZICH GEACCEPTEERD ALS BIJENLANDER IN FRANKRIJK?

Uw vraag is pertinent. Fransen zijn bekend als chauvinisten. Als Belgen hebben wij het voordeel dat de Fransen nog steeds spreken over "nos cousins les Belges", alsof we een geannexeerde provincie van hen zijn. Nederlanders hebben het veel moeilijker dan ons daar ze niet als "cousins" worden aanzien. Het stuit me tegen de borst dat bevriende Nederlanders of Britten na jarenlang verblijf in Frankrijk geen enkele inspanning doen om de Franse taal te spreken. Will je integreren in Frankrijk, leer dan Frans! In ons dorp hebben we toch 10 jaar nodig gehad om ons opgenomen te voelen in hun gemeenschap. Waarom? In Frankrijk zijn de buitenlanders uit de omliggende landen meer dan welkom. Ze kopen bouwvallige huizen op aan prijzen ver boven de lokale marktprijs. Ze verbouwen met lokale aannemers die hun bestekken verdubbelen in prijs omdat wij buitenlanders aanzien worden als rijke dagdromers.

De Franse Overheid kijkt genoegzaam toe. Creaties van chambres d'hôtes en gîtes worden toegestaan met een vooralsnog lage belastingdruk. De buitenlanders hebben immers het vermogen het plat-

teland op te graden. Fransen denken: laat ze maar ons vastgoed opkalfateren! Na 5 jaar zijn ze het op en neer rijden naar hun tweede verblijf beu en dan wordt het "à vendre".

Na 10 jaar verblijf voelden wij: "Les Belges restent, ils ne partent pas". Vanaf dan maakten we volwaardig deel uit van hun gemeenschap.

WELK VERSCHIL ERVAAR JE TUSSEN HET LEVEN IN VLAANDEREN EN IN FRANKRIJK?

Ik gebruik graag de oude term "de wijsheid". Frankrijk is een immens land. Als advocaat in Brugge ging ik op een voormiddag pleiten in Gent, Antwerpen of Brussel. Een uur rijden met de auto. Nu neem ik wekelijks vanuit Lesquin (naast Rijsel) het vliegtuig rond 7 uur. Om 9 uur sta ik op de Rechtbank in Nice, Marseille, Montpellier of Bordeaux. *Another way of life!* De afstanden zijn veel groter. Dagelijks kom ik in streken of steden terecht waarop ik onmiddellijk verliefd werd: Nice, de Provence, Bordeaux, de Dordogne, Baskenland. Daarnaast zijn er streken die ik niet koester. Dat zijn, sorry, Bretagne (buiten Rennes en Saint-Malo), Clermont-Ferrand en het Katalenland. Dit is wel een persoonlijke subjectieve visie. Wat ik overall ervaar is dat de Fransen minder onderhevig zijn aan stress. Ze nemen de tijd tussen de shifts om zich te ontspannen, door te dejeuneren of te dineren met een glaasje wijn erbij. Fransen eten 's middags en 's avonds warm en ook mijn drie zonen eisen dit op. Ik heb me moeten aanpassen maar het is best leuk om 's middags te leuteren over de politiek en de sport of over het lokale gebeuren. Een voor mij belangrijk gegeven moet me van het hart om iedereen gerust te stellen die naar Frankrijk emigreert. Zoals velen hadden wij schrik rond de vraag: wat als we ziek vallen? Zo vlug mogelijk terug naar Vlaanderen? Nee. Meerdere gezinsleden ondergingen in Franse ziekenhuizen operaties voor allerlei kwaaltjes. Frankrijk behoort beslist bij de top van de geneeskunde. Bovendien word je na een operatie omringd door niet twee maar zeker tien verpleegsters. Dus maak je daar geen zorgen over.

WAAROM ZOU JE EEN VLAMING AANRADEN VASTGOED TE KOPEN IN FRANKRIJK?

Recent las ik in de Vlaamse pers dat we dichterbij elkaar moeten gaan wonen daar er geen beschikbare gronden meer zijn in Vlaanderen. In Frankrijk is er nog ruimte in overvloed die je kan verwerven aan schappelijke prijzen. Ik spreek niet over de grootsteden en ook niet over de toeristische luxe oorden zoals de Côte d'Azur. Een voorbeeld: landbouwgronden worden in Vlaanderen nu verkocht aan prijzen gaande zelfs tot 120.000 euro per



hectare. De gemiddelde prijs voor landbouwgrond in Frankrijk ligt rond de 5.000 euro per hectare. Ik kocht recent een prachtige schuur met een flinke lap grond *in the middle of nowhere*. Een tra, een open plek midden de bossen, zonder enig autogeluid en dit voor 8.000 euro! We bouwden de schuur om tot een mooi buitenverblijf. Ook de complicaties waren vlug opgelost: geen water, we lieten een boorput graven en genieten van ons zuiver gratis water. Geen elektriciteit, geen probleem. Een generator voorziet ons optimaal in de toelevering van elektriciteit. Resultaat: aan niemand moeten we taksen, lasten of verbruik betalen. Het enige wat we doen is genieten. 

INFO **VIVRE EN FRANCE IS TE BESTELLEN BIJ DIE KEURE: JURIDISCHEUITGAVEN.DIEKEURE.BE ONDER DE ZOEKTERM 'VIVRE EN FRANCE'**