FRANCE MIDI

Wonen · Leven · Ondernemen in Zuid-Frankrijk

EDITIE 2027

# Investeren in een vakantiewoning in de Gard

*Wat je krijgt voor je budget, wat het echt kost, wat het netto oplevert – en hoe je er zelf van geniet.*

Koenraad · France Midi · francemidi.com

## Voor je begint

Deze gids is geschreven voor Vlamingen en Nederlanders die overwegen om in het zuiden van Frankrijk een huis te kopen, het een deel van het jaar te verhuren aan vakantiegangers en de rest van het jaar zelf te gebruiken. Ik schreef hem omdat ik wil dat je met open ogen beslist: met de echte cijfers, de regels zoals ze vandaag zijn en de valkuilen waar wij zelf in getrapt zijn.

Ik ben geen makelaar, geen notaris, geen boekhouder en geen financieel adviseur. Ik ben iemand die sinds 2010 in de Gard komt, hier sinds 2012 grond kocht en huizen liet bouwen en verbouwen, en sinds 2018 zelf een vakantiehuis verhuurt. Wat volgt is wat ik had willen weten vóór ik begon.

**BELANGRIJK – LEES DIT EERST**

Deze gids bevat **algemene informatie**, geen beleggings-, fiscaal of juridisch advies. Regels en tarieven veranderen; in Frankrijk de laatste jaren zelfs snel. Alle cijfers in rekenvoorbeelden zijn **voorbeelden**, geen beloftes. Elk rekenvoorbeeld is een **simulatie** met de regels en prijzen zoals ze in november 2026 golden; we vermelden het telkens. Laat je eigen situatie altijd nakijken door een notaris, een boekhouder (*expert-comptable*) en je bank, in Frankrijk én in je thuisland.

Stand van de regels: november 2026. Bij elk belangrijk cijfer staat de bron vermeld.

### Hoe gebruik je deze gids?

- **Lees hem één keer volledig**, van voor naar achter. De hoofdstukken bouwen op elkaar voort: eerst je doel en je budget, dan de kosten, dan de opbrengst, dan de regels.
- **Vul de werkbladen in** (in de bonus *Werkbladen en modelbrieven*, die je samen met deze gids krijgt). Pas als jouw eigen cijfers op papier staan, weet je of dit voor jou klopt.
- **Let op de gekleurde kaders:**

**INFO**

Extra uitleg of een feit met bron.

**LET OP**

Een risico, een valkuil of iets wat geld kan kosten.

**MIJN ERVARING**

*Wat wij zelf meegemaakt hebben. Persoonlijk, geen officieel feit.*

**JOUW CIJFERS**

Een plek om je eigen bedragen of antwoorden te noteren.

# Inhoud


DEEL 1 – HET PLAN

1. Waarom deze gids, en waarom de Gard 4

2. De droom en de rekensom: drie topmaanden verhuren, de rest genieten 8

3. Wat krijg je voor je budget? 12

DEEL 2 – KOPEN

4. Zo verloopt een aankoop in Frankrijk 22

5. Financieren en de aankoopkosten 26

DEEL 3 – DE CIJFERS

6. Alle jaarlijkse kosten op een rij 31

7. Wat brengt verhuren op? 36

8. Drie rekenvoorbeelden van A tot Z 41

DEEL 4 – REGELS EN BELASTINGEN

9. De regels voor vakantieverhuur (loi Le Meur) 50

10. Belastingen: verhuur, classement en verkoop 56

DEEL 5 – VERHUREN IN DE PRAKTIJK

11. Beheer op afstand 65

12. Je eigen merk en rechtstreekse boekingen 70

13. De 15 grootste valkuilen 73

14. Je stappenplan in 12 maanden 76

15. Later verkopen: je exitplan 79

16. Wordt dit huis later je thuis? 83

BIJLAGEN

A. Officiële tools om een huis te checken 85

B. De inrichting: wat koop je, en wat kost het? 89

C. Veelgestelde vragen 92

D. Woordenlijst Frans – Nederlands 95

E. Bronnen 99

De volgende stap: kom kijken in Cardet 102

HOOFDSTUK 1

# Waarom deze gids, en waarom de Gard

*"Iedereen toont je het zwembad. Bijna niemand toont je de rekening."*

## Waarom ik deze gids schreef

Elke zomer zie ik hetzelfde. Mensen uit België en Nederland zitten bij een glas rosé op een terras in Anduze, kijken naar de heuvels en zeggen: "Hier zouden we iets moeten kopen. Een paar maanden verhuren, dan betaalt het zichzelf terug." Een deel van hen doet het ook. En een deel daarvan komt een paar jaar later bedrogen uit: de renovatie duurde twee keer zo lang, de verhuur bracht minder op dan gedacht, de belastingen bleken anders, en het huis staat negen maanden leeg te wachten op een eigenaar die maar twee keer per jaar kan komen.

Dat hoeft niet. Een vakantiewoning in het zuiden kan een prachtig project zijn – financieel én persoonlijk – maar alleen als je het als een project behandelt: met een plan, een budget, een realistische opbrengst en een beeld van wat het van jou vraagt.

Op internet vind je genoeg algemene artikels over "investeren in vakantieverhuur" en zelfs cursussen in het Nederlands. Wat je bijna nergens vindt, is een uitleg voor één concrete streek, met de Franse regels van vandaag en cijfers van iemand die het zelf doet. Dat is wat deze gids probeert te zijn.

## Wie ben ik?

Ik ben Koenraad, Vlaming, en samen met mijn vrouw Bieke woon ik in de Gard. Ik werkte vijftien jaar internationaal, onder meer bij Cisco, voor we de stap zetten. In 2010 kwamen we hier voor het eerst. Na vele bezoeken kochten we in 2012 een stuk grond en begonnen we te bouwen; in 2015 kwam er een tweede huis bij, in 2017 een derde. Twee ervan zijn nieuwbouw, door aannemers gezet; het derde is een bestaand oud huis dat we laten verbouwen en uitbreiden – en dat loopt, zoals je verderop zult lezen, ver achter op schema.

Sinds 2018 verhuren we een van die huizen, **Le Clos Licagnas** in Cardet, als vakantiewoning: 140 m² bewoonbaar, vier slaapkamers waarvan we er drie verhuren (de vierde is onze opslagruimte voor lakens en materiaal), twee badkamers, een eigen zwembad van 24 m², ± 700 m² omheinde grond met uitzicht op de wijngaarden, en de voie verte vlak achter het tuinpoortje. Onze gasten komen uit Nederland, België, Frankrijk, Duitsland, Zwitserland en steeds vaker Denemarken; negen op de tien brengen hun hond mee. Buiten het hoogseizoen ontvangen we er mensen die willen *proefwonen*: een week of een maand leven in de streek voor ze zelf iets kopen.

Ik gebruik Le Clos Licagnas doorheen deze gids als voorbeeld. Niet omdat het het perfecte huis is, maar omdat ik er de cijfers van ken.

> **MIJN ERVARING**
>
> *Het meeste heb ik niet uit boeken geleerd, maar uit fouten: een contract dat we te vroeg tekenden, een aannemer die beloofde en niet leverde, een belastingregel die van het ene jaar op het andere veranderde. Elke valkuil in hoofdstuk 13 heeft ons of iemand die we kennen geld gekost.*

# Waarom de Gard?

Frankrijk is groot, en "het zuiden" is een ruim begrip. Deze gids gaat over één streek: de Gard, en meer bepaald het gebied tussen Alès, Anduze, Uzès en Quissac, aan de voet van de Cevennen. Waarom daar?

## De ligging

- **Bereikbaar met de auto.** Vanuit Vlaanderen ben je hier in één (lange) dag; vanuit het zuiden van Nederland in iets meer. Dat is belangrijk: veel kopers willen zelf met de auto heen en weer kunnen, met hond, fietsen en bagage.
- **Alles binnen handbereik.** Vanuit Cardet rijd je in een kwartier naar Anduze, in een uur naar de Middellandse Zee en in anderhalf uur naar de Mont Aigoual. Nîmes, Uzès, de Pont du Gard en de Camargue zijn dagtrips.
- **Natuur.** Rivieren om in te zwemmen (de Gardon), wandel- en fietsroutes, de voie verte van Quissac naar Lézan, het Nationaal Park van de Cevennen.

## De vraag van vakantiegangers

Juli en augustus zijn hier volgeboekt: Fransen, Nederlanders, Belgen, Duitsers, Zwitsers en steeds vaker Scandinaviërs (vooral Denen) zoeken een huis met zwembad, rust en zon. Juni en september zijn steeds populairder, zeker bij mensen zonder schoolgaande kinderen en bij gasten met honden. Van november tot maart is het rustig; dan heb je vooral langere verblijven (zoals proefwonen, of mensen die overwinteren) of een leeg huis.

## De prijzen

In vergelijking met de Provence, de Côte d'Azur of de kust van het Hérault zijn de huizen hier nog betaalbaar. Gemiddeld betaal je in de Gard ongeveer €2.300 tot €2.500 per m² voor een bestaand huis (details in hoofdstuk 3). Aan de kust (Le Grau-du-Roi, Aigues-Mortes) ligt dat bijna dubbel zo hoog.

## De nadelen – eerlijk gezegd

- **Hitte.** In juli en augustus loopt het kwik geregeld boven de 35 °C. Een huis zonder schaduw, isolatie of airco is dan zwaar.
- **Droogte en brandgevaar.** Er gelden regels voor het onderhoud van begroeiing rond je huis (*débroussaillement*) en soms waterbeperkingen in de zomer – ook voor het vullen van zwembaden.
- **Een kort hoogseizoen.** Je verdient het grootste deel van je huur in tien tot veertien weken.
- **Afstand.** 1.000 tot 1.200 km van huis betekent: je kan niet even gaan kijken als er iets misloopt. Je hebt mensen ter plaatse nodig (hoofdstuk 11).
- **Taal.** Notaris, gemeente, belastingen, aannemers: alles gebeurt in het Frans.

**INFO**

Belgen kiezen het vaakst voor Frankrijk als ze naar een ander EU-land verhuizen: op 1 januari 2023 woonden er 117.125 Belgen in Frankrijk, bijna drie keer zoveel als in Spanje. Je zult hier dus niet de enige zijn – in de Facebookgroepen en op de markten hoor je geregeld Nederlands.

Bron: Statbel, via Belga News Agency.

## Voor wie is deze gids?

Deze gids is geschreven voor mensen die:

- een budget hebben van ongeveer €150.000 tot €400.000 of meer, uit eigen middelen of met een lening;
- het huis **zelf willen gebruiken**, maar het in het hoogseizoen willen verhuren om de kosten te dekken of er iets aan over te houden;
- (nog) niet permanent in Frankrijk wonen, of overwegen om later te verhuizen;
- geen professionele belegger zijn met tien appartementen, maar een gezin of koppel met één project.

Ben je vooral op zoek naar het hoogste rendement, zonder zelf te genieten? Dan is een vakantiewoning op het platteland waarschijnlijk niet de beste belegging, en dat zeg ik je liever nu dan dat je het na drie jaar zelf ontdekt.

EINDE VAN DE LEESPROEF

# Benieuwd naar de cijfers?

In de volledige gids (104 pagina's) lees je onder meer:

- wat je krijgt voor €150.000, €250.000 of €400.000 rond Anduze en Cardet
- alle jaarlijkse kosten op een rij
- drie huizen van A tot Z doorgerekend, van bruto huur tot netto
- de loi Le Meur, het classement en de belastingen, helder uitgelegd
- de 15 grootste valkuilen en een stappenplan in 12 maanden

Met werkbladen en Franse modelbrieven, en naar keuze twee bonussen en de volledige rekentool.

**Bekijk de volledige gids**

francemidi.com/investeren-vakantiewoning-gard

© 2026 Koenraad Guldentops · France Midi. Deze leesproef mag je vrij delen, ongewijzigd.