

GeGe Groep

- *Advocatuur & juridisch advies*
- *Dienstverlening*
- *Creatief & ontwikkeling*
- *Makelaardij & taxaties*

GEGE GROUP Kft. - HONGARIJE
Bonyhád / Pellérd / Pécs / Lothárd
Europees BTW-nr.: HU21932478
Inschrijfnr. Handelsrechtbank: 17-06-005971

GeGe Makelaardij & taxaties Thuis-in-Hongarije-Makelaardij

www.hongarijehuis.nl
www.thuis-in-hongarije-makelaardij.nl

Szabadság utca 44, H-7831 Pellérd

Tel.: (+36) 30 / 2323 702

info@hongarijehuis.nl

contact@thuis-in-hongarije-makelaardij.nl

- Advocatuur & Juridisch advies
- Dienstverlening
- Creatief & Ontwikkeling
- Makelaardij & Taxaties



GEGE GROUP - MÉÉR DAN ERKEND MAKELAAR

Thuis *In* Hongarije

UW HUIS IN HONGARIJE VAN DROOM NAAR WERKELIJKHEID

INFORMATIEMAP HONGARIJE

Samenstelling en teksten: mr. drs. Robert H.C. Kemkers, alg. dir. GeGe Groep
Stand van zaken: maart 2021

- **INFORMATIE OVER HONGARIJE**
- **EMIGREREN NAAR HONGARIJE**
- **SERVICE EN HULP BIJ EMIGRATIE**
- **DE ACTUELE SITUATIE OP DE HUIZENMARKT**
- **TIPS VOOR HET PLANNEN VAN EEN BEZICHTINGSREIS**
- **HÉT ADRES VOOR VASTGOED EN ADVIES IN HONGARIJE**

Omdat wij u graag kennis laten maken met het land Hongarije, de mensen, het leven, de mogelijkheden voor en de stappen die komen kijken bij emigratie naar Hongarije, alsmede de actuele ontwikkelingen op de Hongaarse onroerend goedmarkt, bieden wij u deze informatiemap aan met achtergrondinformatie, welke recent is geactualiseerd. Ook geven we nog enkele tips voor het plannen van een bezichtigingsreis, ook daarbij zijn wij u graag van dienst.

Alles over Hongarije: landschap, cultuur, regio's, plaatsen en meer

Eerste kennismaking met Hongarije

Hongarije - of 'Magyarország' in het Hongaars, dat 'Land van de Magyaren' betekent - is een republiek in Centraal-Europa die grenst aan maar liefst zeven andere landen, met de klok mee: Oostenrijk, Slowakije, Oekraïne, Roemenië, Servië, Kroatië en Slovenië. Tot 1920, na het trekken van nieuwe grenzen aan het einde van de Eerste Wereldoorlog hoorden delen van deze buurlanden (en Slowakije in het geheel) ook bij Hongarije, toen het land ongeveer 2,5 keer zo groot was als nu. In al deze landen wonen ook vandaag de dag nog grotere en kleinere groepen Hongaarse minderheden, met name in Zuid-Slowakije en het Roemeense Transsylvanië. Tegenwoordig heeft Hongarije een oppervlakte van 93.030 km², ongeveer 2,5 keer de landoppervlakte van Nederland of 3 maal België.

Er wonen echter maar krap 10 miljoen mensen, vergelijkbaar met België, hetgeen neerkomt op ongeveer 108 mensen/km², wat gemiddeld is voor dit deel van Europa. Hiervan wonen ruim 1,7 miljoen in de hoofdstad Boedapest; met de voorsteden erbij is dit 2,5 miljoen. Dat maakt Groot-Boedapest tot een heel grote stad voor een land met de huidige omvang en bevolking van Hongarije, want een op de vier Hongaren woont hier. Deze stad (in 1876 een samenvoeging van de drie steden Boeda, Pest en Oud-Boeda) is dan ook in alle opzichten de veruit belangrijkste plaats en het centrum van het land. In elke regio liggen kleinere, maar ook belangrijke regionale en culturele, educatieve en economische centra, die allemaal meer dan 100.000 inwoners tellen: Debrecen (ZO), Pécs (ZW), Miskolc (NO), Szeged (Z), Győr (NW), Nyíregyháza (O), Kecskemét (Oost-Centraal) en Székesfehérvár (West-Centraal).

Het historische Hongarije ligt als een bekken tussen de vrijwel volledig omsluitende bergketens Alpen en Karpaten; vandaar dat dit gebied bekend staat als het Karpatenbekken; het wordt echter ook sinds de Romeinse Tijd aangeduid met de naam Pannonische Vlakte. Volgens de overlevering vestigde de leider van de Hongaarse stammen, Árpád, in 896 zich met de andere Magyaren in deze immense vallei. De daaropvolgende eeuw namen zij grote delen land in bezit en breidden hun rijk uit. Het was in het jaar 1000 dat de eerste Hongaarse koning, Sint Stefanus ('Szent-István király') zich kerstende en het Koninkrijk Hongarije stichtte, dat vrijwel het gehele Karpatenbekken omvatte en bijna een millennium lang zou blijven bestaan, tot de communistische machtsovername na de Tweede Wereldoorlog.

Het landschap van de Republiek Hongarije kan tegenwoordig grofweg in vier hoofdregio's verdeeld worden, die weer onderverdelingen kennen in kleinere gebieden. De grootste landschapsstreek is de 'Alföld', de Grote Hongaarse Laagvlakte. Dit is een grotendeels vlak gebied met slechts enkele licht glooiende zandheuvels, dat het grootste deel van het oosten van Hongarije omvat. Hier vinden we ook de uitgestrekte 'puszta' (poesta), de laatste steppen in West-, Noord-, Zuid- en Centraal-Europa, waarvan die van Hortobágy het grootst en bekendst is. Ten noordwesten hiervan ligt het Tisza Meer, een stuwmeer in de gelijknamige rivier. Dit gebied werd oorspronkelijk vooral bewoond door nomadische stammen en kleine boerengemeenschappen, pas de laatste twee eeuwen is de streek op grote schaal ontgonnen en werden naast de bestaande marktstadjes nieuwe, relatief grote dorpen gesticht met een duidelijk geplande opzet. Ten noorden hiervan, parallel aan de Slowaakse grens ligt het zogenoemde 'Felföld', het Noordelijke Hoogland, dat gevormd wordt door de middengebergten Bükk en Mátra; hier bevindt zich ook de Kékes ('Blauwe' (Berg)), met 1015 m. de hoogste berg van Hongarije, waar evenals op een paar andere bergen in de winter geskied kan worden. In deze streek vinden we behalve enkele industrie- en mijnsteden vooral heel veel kleine dorpjes en stadjes, in valleien aan de rand van de bergen, met verder heel veel bos. In het westen van het land ligt een ander groot landschap, het zogenoemde Transdanubië, of voluit het Transdanubische Heuvel- en Bergland. In het midden hiervan ligt het bekende Balatonmeer, met 596 km²

het grootste binnenmeer van Centraal-Europa, alsmede het kleinere zusje, het Velencemeer of Meer van Velence. In tegenstelling tot de 'Alföld' is dit gebied veel glooiender, met enkele bergruggen (zoals onder andere de Mecsek, ten noorden van het Balatonmeer en aan de westkant op de grens met Oostenrijk de Voor-Alpen) die rijken tot ongeveer 700 tot ruim 800 meter hoogte. Deze streek wordt al lang bewoond en reeds in de Romeinse Tijd was dit een kruispunt van handelsstromen tussen West en Oost, Noord en Zuid. Er liggen vele natuurparken, er is veel bos en behalve enkele interessante en mooie oude steden vinden we ook hier vooral veel kleine dorpjes en stadjes. Het vierde Hongaarse landschap is het kleinste, dit betreft de 'Kis-Alföld', de Kleine Hongaarse Laagvlakte, gelegen in het noordwesten, richting Wenen. Dit gebied is landschappelijk gezien goed vergelijkbaar met de 'grotere broer' in het oosten en het heel licht glooiende land loopt hier uiteindelijk af richting het Meer van Neusiedl of Neusiedler See (Fertő tó in het Hongaars).

Door Hongarije lopen meerdere rivieren, waarvan de meeste gedeeltelijk de grens vormen met een van de buurlanden, zoals de Donau ('Duna' in het Hongaars), Tisza (of 'Theiß' in het Duits), Rába, Ipoly, Dráva en Körös. De belangrijkste twee - de Donau en Tisza - vormen de basis voor een alternatieve, veel gebruikte indeling van de streken in Hongarije: het deel ten oosten van de Tisza heet 'Tiszántúl', ten westen van de Donau ligt 'Dunántúl' (Transdanubië; ongeveer zo groot als Nederland) en daartussen ligt het Midden van Hongarije.

Hongarije is verdeeld in 19 provincies (officieel 'comitaat' of 'komitaat' genoemd; in het Hongaars: 'megye') en de hoofdstad Boedapest, die een soort stadsprovincie vormt, waarbij de 23 stadsdelen een bijzondere gemeente vormen. Alle steden buiten de hoofdstad met meer dan 50.000 inwoners hebben een speciale status en vallen feitelijk buiten de provinciale indeling. De vroegere districten zijn afgeschaft, wel zijn er tegenwoordig 174 statistische regio's ('kistérség'). Bijna alle plaatsen in Hongarije vormen een afzonderlijke gemeente ('önkormányzat'), sommige hebben amper een paar dozijn inwoners. In totaal zijn er (in 2010) 3152 gemeenten, waarvan er begin 2010 in totaal 328 de status van 'stad' hadden, met een inwonertal variërend van iets meer dan 1.000 tot de 1,7 miljoen van Boedapest. Steeds belangrijker wordt de sinds het midden van de jaren negentig geïntroduceerde indeling in regio's, vooral in Europees verband en op het gebied van regionale ontwikkeling. Op dit moment hebben deze regio's nog geen bestuurlijke en politieke functie, maar dat wordt wel overwogen. De zeven regio's (met tussen haakjes hun Hongaarse naam en 'hoofdstad') zijn: Centraal-Hongarije (Közép-Magyarország; Budapest), Centraal-Transdanubië (Közép-Dunántúl; Székesfehérvár), West-Transdanubië (Nyugat-Dunántúl; Győr), Zuid-Transdanubië (Dél-Dunántúl; Pécs), Zuidelijke Laagvlakte (Dél-Alföld; Szeged), Noordelijke Laagvlakte (Észak-Alföld; Debrecen) en Noord-Hongarije (Észak-Magyarország; Miskolc).

Zuid-Transdanubië: de thuishandelaar van GeGe Makelaardij en Thuis-in-Hongarije-Makelaardij

GeGe Makelaardij en Thuis-in-Hongarije-Makelaardij zijn als Hongaarse makelaars gespecialiseerd in vastgoed in de regio Zuid-Transdanubië, dat de provincies Baranya, Tolna en Somogy omvat. Deze streek is –terecht- zeer geliefd, niet alleen bij de Hongaren zelf, maar ook bij Nederlanders. Waar Duitse gasten over het algemeen hun voorkeur hebben voor het Balatonmeer (de Plattensee), weten Nederlandse en Belgische toeristen en zij die er hun tweede thuis van hebben gemaakt meer en meer de weg te vinden naar deze streek in Zuidwest-Hongarije. Overigens heeft GeGe Makelaardij ook altijd objecten te koop elders aan de oevers van het Balatonmeer, alsmede in West-Hongarije, richting de grens met Oostenrijk (met name de Provincies Zala, Vas en Veszprém), in en rond Boedapest en af en toe ook in andere van de eerder beschreven regio's.

Dat de Nederlandstaligen een duidelijke voorkeur hebben voor Zuid-Transdanubië kan wel eens met het aantrekkelijke landschap te maken hebben: in tegenstelling tot grote delen van Hongarije, waar de Grote en Kleine Laagvlakte (Alföld) duidelijke overeenkomsten vertonen met het landschap van de Lage Landen, is dit gebied heuvelachtig, bosrijk, met kleinschalige verkaveling, en bezit het glooiende terrein veel natuurschoon. Daarbij is de streek zeer afwisselend, zoals moge blijken uit de navolgende korte beschrijving, met voor elk wat wils: natuur, water, bos, cultuur in interessante steden en een gastvrije bevolking. Maar eigenlijk leest u nu wellicht niets nieuws, want ongetwijfeld heeft u deze ervaring reeds zelf geproefd en kent u de goed bewaard gebleven schatten van Zuid-Transdanubië, dat al bij de Romeinen (de provincie Valeria was onderdeel van het rijkdeel Pannonia) geliefd was. De meeste schoonheid ligt vaak wat verborgen, nét van de hoofdwegen af, in die pittoreske, slaperige dorpjes, waar iedereen elkaar kent en ook buitenlanders die van goede wil zijn met grote vreugde deel worden van de

leefgemeenschap. Juist in zulke plaatsjes is veel van het aanbod van onroerend goed van GeGe Makelaardij in Hongarije gelegen.

De regio is goed ontsloten middels goede primaire en secundaire hoofdwegen, waaronder de nieuwe autosnelwegen M6 en M60: Boedapest – Szekszárd – Bóly / Mohács - Pécs. Grotendeels parallel loopt Rijksweg 6 (Boedapest - Szekszárd - Bonyhád - Pécs - Barcs - Kroatië). Autosnelweg M7 loopt vanaf Boedapest via Székesfehérvár aan de zuidkant van het Balatonmeer langs en is inmiddels doorgetrokken van Zamárdi (bij Siófok) via Nagykanizsa richting Zagreb, hetgeen met name Somogy en Zala goed ontsluit. Ten slotte wordt binnen afzienbare tijd gestart met de aanleg van autosnelweg M9, die de regio geheel doorsnijdt en West-Hongarije via Kaposvár en Szekszárd zal verbinden met Szeged en Oost-Hongarije. Een nieuwe brug over de Donau bij Szekszárd, alsmede enkele andere delen van deze weg, waaronder de rondweg bij Kaposvár zijn reeds geopend. Door de goede infrastructuur (ook per spoor) zijn vanuit Zuid-Transdanubië zowel Boedapest, als het Balatonmeer en Kroatië binnen een tot twee uur te bereiken. Internationale vliegvelden in Boedapest (Ferihegy), Pécs-Pogány, Sármellék (Balaton) en net over de grens in Wenen (Schwechat) en Bratislava zorgen voor een snelle en tegenwoordig heel voordelige connectie van de regio met West-Europa. Vanaf diverse (regionale) vliegvelden bieden lage-kostenmaatschappijen voor zeer aantrekkelijke prijzen dagelijkse vluchten aan. Vanaf Nederland of België is het doorgaans 1,5-2 uur vliegen. Met de auto varieert de afstand van 1200-1600 kilometer, vrijwel geheel over autosnelwegen. Voor wie dat wil en kan afwisselen, is het goed in een keer te rijden, anders is een overnachting halverwege in Duitsland of Oostenrijk een goede optie.

Hongarije, land van paarden, poesta en prima wijnen, biedt alles dat een aangenaam verblijf, ook voor langere tijd garandeert. Het zeer gevarieerde aanbod van GeGe Makelaardij en Thuis-in-Hongarije-Makelaardij in Hongarije speelt hier op in, nu in verschillende delen van juist deze interessante regio onroerend goed ter bemiddeling wordt aangeboden. De medewerkers kennen het gebied als geen ander en kunnen uw eigen informatie, ervaringen en kennis indien gewenst altijd aanvullen.

Het afwisselende landschap van Hongarije: van meren tot bossen tussen bergen en dalen

Het landschap van Zuid-Transdanubië kan onderverdeeld worden in enkele kleinere delen. Het meest opvallende is het centraal gelegen Mecsek gebergte, in Baranya. De toppen hier rijken tot 682 meter (de Zengő). Geen Alpen dus, maar voor Nederlandse en Hongaarse begrippen zeker bergjes. Het kenmerkende is de relatief kleine oppervlakte van deze oost-west georiënteerde bergrug. Tussenin liggen verscholen dalen met kleine dorpjes en veel bossen, met waterloopjes en eindeloze paden: een waar paradijs voor wandelaars. Aan de zuidkant gaat de Mecsek bij de stad Pécs (Europese Hoofdstad van Cultuur in 2010) geleidelijk over in een licht glooiend geheel. Er liggen hier enkele natuurgebieden, zoals de grote Oostelijke Mecsek (Keleti Mecsek). Naast het fraaie kastanjebos van Zengővárkony vinden we hier ook diverse beschermde flora en fauna, waaronder enkele slechts hier voorkomende wilde roossoorten. Door de smalle afstand tussen noord en zuid is het gebied veel beter begaanbaar dan menig ander bergrug en daardoor ook goed ontsloten, waardoor vrijwel elk dorp een snelle, directe verbinding heeft met de doorgaande wegen; toch niet onbelangrijk in het winterseizoen.

De bergrug gaat aan de voet vloeiend over in heuvels, die aan de noordoostkant bekend staan als de berg- en heuvelrug van Tolna (tolnai hegység és dombság), een verrassend veelzijdig en rustig gebied. Op 20 kilometer ten zuiden van Pécs in Baranya vinden we een tweede kleine bergrug, die van Villány. Dit zeer aantrekkelijke gebied is bekend om haar vele wijngaarden en zonnige heuvels; de Wijnstraat Villány-Siklós is het thuisland van goede wijnen als 'Villányi kékoportó', 'Siklósi chardonnay' en enkele andere; wellicht niet zo bekend als de Tokaj wijnen, bij kenners echter niet minder vermaard. Ook in deze streek heeft GeGe Makelaardij geregeld aanbod van woningen. Iets weidser is Somogy, dat de rust van zeer authentieke gebieden als het bos- en heuvelrijke Zselic, dat doorloopt tot in het westen van Baranya, combineert met de nabijheid van het Balatonmeer en interessante, onontdekte stadjes. Voor wie dit meer - en dan met name de zuidkant - wat te druk en te groot vindt, is er even ten oosten van de stad Székesfehérvár in de Provincie Fejér het warme en ondiepe Velencemeer, ideaal voor kleinere kinderen. Tegelijk vinden we in Somogy een overgang van heuvels naar glooiende, uitgestrekte akkers en weiden van Hongarije. Voor de Nederlander of Belg die de ruimte zoekt en het zat is thuis altijd inkijk van de burens hebben is dit dunstbevolkte gebied van Hongarije een verademing.

Voor water- en hengelliefhebbers zijn er vele meren en de rivieren de Dráva en de Donau. Met name de laatste kent een eindeloze delta, die tussen Szekszárd en Baja onderdeel is van het Wild- en Natuurpark Gemencwoud. Hongarije is ook wereldberoemd voor de jacht.

Steden en dorpen van Hongarije: van werelderfgoed tot natuurlijk goed

Allerlei soorten nederzettingen kunnen worden aangetroffen in de regio. Het meest kenmerkende zijn de kleine dorpjes; alleen in Baranya zijn er al bijna driehonderd. Sommige hiervan hebben minder dan 50 inwoners, de grootste enkele duizend. Duidelijk herkenbaar zijn de verschillende cultuurhistorische invloeden van de Kroatische bevolking nabij de grens en rond Mohács, terwijl in het gehele oostelijke gedeelte van Baranya (Branau in het Duits) en rond het stadje Bonyhád (Bonnhard) in Tolna (Tolnau) de Duitse minderheid ('Schwabes') duidelijk hun stempel hebben gedrukt op de ruimtelijke structuur en de vorm van de huizen. Het duidelijkst is dit wellicht zichtbaar in het dorpje Mecseknádasd, dat oorspronkelijk een eigen Hongaarse en een Duitse dorpskern kende. Het gemeenschappelijke kenmerk is dat veel dorpen vaak verscholen liggen in de dalen tussen of gesitueerd zijn aan de voet van de heuvels. Andere zijn in iets vlakke delen gelegen, in de vallei van een rivier, zoals het rustieke Ormánság, rond het stadje Sellye.

Steden zijn er ook in Zuid-Transdanubië. Het regionale centrum van dit deel van Hongarije is de zeer aantrekkelijke stad Pécs (150.000 inwoners en Europese Culturele Hoofdstad in 2010), momenteel nét na Szeged qua inwoners de 5e stad van het land. De stad is uitgewaaid over uitlopers van de Mecsek en al met al ruim 20 kilometer van oost naar west. De plaats is gesitueerd op vele heuvels - terwijl het centrum zelf gelegen is in een dal, zonder rivier - waardoor er veel eengezinswoningen op ruime kavels met wijngaarden zijn. Aan de ene kant is de sfeer hierdoor gemoedelijk, terwijl het centrum met hypermoderne ruim opgezette winkelcentra alles biedt dat men zich kan wensen. Feitelijk is het cultureel, economisch en op onderwijsgebied na Boedapest tezamen met Debrecen de tweede stad van Hongarije. Op ruim 600 meter gelegen biedt de bijna 200 meter hoge t.v.-toren een geweldige blik over dit alles. De stad is zeer bezienswaardig, o.a. door de opvallend vele musea, de oorspronkelijk 12e-eeuwse kathedraal, de goed gerestaureerde stadsmuren en de op de Werelderfgoedlijst van UNESCO geplaatste vroeg-christelijke grafkelders (2e eeuw n.Chr.) met het omliggende stadsdeel. Daarnaast bezit de stad de meeste monumenten uit de Turkse tijd van het hele land, waaronder twee moskeeën.

Andere leuke en interessante steden zijn o.a. Kaposvár (66.000 inw.), de gezellige en historische hoofdstad van Somogy, het gemoedelijke, groene Szekszárd (34.000 inw.), hoofdstad van Tolna en een lokaal wijncentrum, en Mohács (19.000 inw.), samen met Boedapest de enige stad in Hongarije die aan beide zijden van de Donau is gelegen. Nabij hier vond in 1526 de Slag bij Mohács plaats, dat het begin van de Turkse bezetting van Hongarije inluidde. Het stadje is voorts bekend om haar folklore, zoals het speciale 'busó', een unieke variant op het carnaval. Wie op zoek is naar meer vertier en een goede uitgaansgelegenheid kan terecht in Siófok (24.000 inw.), het centrum van de zuidoever van het Balatonmeer.

Bezienswaardig zijn ook de fraaie burchten in stadjes als Siklós, Pécsvárad en Szigetvár (alle drie in Baranya). Een goed voorzieningsniveau is in Hongarije misschien niet immer zo dicht om de hoek als in Nederland of België, maar naast alle voornoemde plaatsen en de provinciehoofdsteden beschikken stadjes als Bonyhád, Dombóvár, Paks en Tamási (Tolna), Nagyatád, Marcali en Barcs (Somogy), Komló (Baranya) en Keszthely (Zala) over een compleet voorzieningspakket.

Recreatie in Hongarije: grote grotten en gezond ontspannen in kuuroorden en meren

Naast die heerlijke rust en idyllische wandelingen is er ook genoeg te recreëren in Hongarije. Wie het aangename met het gezonde wil combineren kan terecht in een van de vele kuuroorden, waarbij Harkány, Dombóvár-Gunaraszfürdő, Magyarhertelend en het bij Komló gelegen Sikonda het bekendst zijn. Andere leuke kuuroorden zijn bijvoorbeeld Zalakaros en het thermaalmeer van Hévíz in Zala en Bükfürdő in Vas. Maar ook in plaatsen als Szigetvár, Tamási, Bonyhád, Kaposvár, Igal, Csokonyvisonta, Barcs, Marcali en Nagyatád kan men in de warme baden terecht, evenals in diverse kasteelhotels, die vandaag de dag dikwijls over een uitgebreid wellnessgedeelte beschikken, zoals bijvoorbeeld in Bikal en Hógyész. Zwemmen kan in overdekte en openluchtwembaden en in de vele meren, bijvoorbeeld de vier van Orfű, niet ver

van Pécs. Hier kan men ook heel goed vissen. En natuurlijk ligt ook het Balatonmeer, het grootste meer van Centraal-Europa, dichtbij genoeg voor een dagtripje; evenzo het Velencemeer.

Verder zijn er legio mogelijkheden, voor jong en oud, voor rust- en vertierzoekers in Hongarije. Zoals bijvoorbeeld de fraaie druipeengrot te Abaliget, of het reeds genoemde Gemeencwoud. Op diverse plaatsen rijden smalspoortreintjes dwars door de bossen en wildparken (zoals in Almamellék), en kan men mountainbiken, vissen, zwemmen, leuke streek- en openluchtmusea bezoeken, wandelen, fietsen of in de winter zelfs genieten van de sneeuw. Voor wie de paar liftjes in Hongarije te klein zijn, rijdt in een paar uur naar de Oostenrijkse Alpen, of de nabije bergen in Kroatië en Slovenië. In de zomer is een uitstap(je) naar deze landen, de Adriatische kust, of bijvoorbeeld Italië (Venetië!), Roemenië of Slowakije zeer interessant en dichterbij dan u denkt! Over het algemeen zijn de prijzen in Hongarije voor Nederlandse en Belgische begrippen vrij laag, hetgeen ook geldt voor het nuttigen van een maaltijd buitenshuis. Maar dat is lang niet altijd nodig, want dikwijls wordt men als gast uitgenodigd bij burens of vrienden! Ontdekt u het zelf...

Emigreren naar Hongarije

Informatie over het emigreren van Nederland of België naar Hongarije

Hongarije is de laatste jaren steeds meer in trek als emigratiebestemming voor Nederlanders en Vlamingen uit vrijwel alle leeftijdscategorieën. Gedurende de kleine twee decennia van het bestaan van ons kantoor hebben wij een duidelijke toename kunnen constateren van klanten die bewust overwegen te emigreren en om die reden een huis zochten en hebben gekocht in Hongarije. Net als voorheen zijn er nog steeds kopers die vooral een vakantiehuis zoeken, maar er is een duidelijke verschuiving waarneembaar naar mensen die een meer (semi-)permanent verblijf in het land van de Magyaren overwegen. De zeer lage prijzen van onroerend goed (de huizenprijzen in Hongarije behoren tot de laagste binnen de EU!) hebben daar natuurlijk een positief effect op. Ook zijn er steeds meer mensen die na enkele jaren een huis in Hongarije te bezitten, besluiten om hier over enkele jaren permanent zich te gaan vestigen, bij hun pensionering. Diverse families hebben hun droom zelfs eerder kunnen verwezenlijken en konden eerder stoppen met werken omdat de kosten van levensonderhoud in Hongarije aanmerkelijk lager liggen en de belastingtarieven ook veel gunstiger zijn.

De tarieven voor het daadwerkelijke gebruik van de meeste nutsvoorzieningen bedragen in Hongarije ongeveer de helft van de tarieven in de Benelux, waarbij men ook nog eens nauwelijks betaalt voor het vast recht. Men kent geen vermogensbelasting, de totale gemeentelijke belastingen zijn voor de meesten slechts enkele eurocentjes per jaar, de wegenbelasting is voor de meeste auto's minder dan €10/maand en voor de WA-verzekering gelden vergelijkbare bedragen. De inkomstenbelasting bedraagt 15% ('vlaktax') en in principe hoeft men over pensioenen helemaal geen belasting te betalen; in de meeste gevallen kunnen Nederlanders en Belgen die permanent in Hongarije wonen en niet meer in het land van herkomst staan ingeschreven en daar ook niet meer werken hun (aanvullend) pensioen daarom ook bruto ontvangen zonder belasting daarover te hoeven betalen in Hongarije!

Dat de brandstof voor de auto (thans ca. €1,05-1,10/l voor Euro95), uit eten gaan (€3-6 p.p. voor een goede lunch of maaltijd in een restaurant), uitstapjes en een bezoek aan een thermaalbad, alsmede de dagelijkse boodschappen ook nog eens veel goedkoper zijn, is natuurlijk mooi meegenomen. Evenals het feit dat men voor een zeer aantrekkelijk uurloon van vele diensten gebruik kan maken die in de Benelux als 'luxe' gelden, zoals een tuinman, schoonmaakster, ouderenverzorgster of schoonheidsspecialist....

Voor de meeste Nederlandse en Belgische immigranten in Hongarije geven echter andere dan puur financiële redenen de doorslag. Dat is op zich ook helemaal niet vreemd, want het land heeft enorm veel te bieden! Zo is er ten eerste heel veel ruimte: er wonen minder mensen dan in België (krap 10 miljoen), maar het land is driemaal groter. In vergelijking met alleen Vlaanderen of Nederland komen we uit op een bevolkingsdichtheid die zelfs 4-5 keer zo laag is, waarbij we ons ook nog dienen te bedenken dat ongeveer 2,5 miljoen Hongaren in de agglomeratie Groot-Boedapest wonen. Zeker op het platteland is naast de uitgestrekte natuur heel veel ruimte beschikbaar: in de meeste dorpen geldt een tuin van minder dan 1000 m² (10 are) als tamelijk klein, een grondstuk van 2000-5000 m² (dat laatste is een halve hectare!) is eerder regel dan uitzondering. Ruimte gaat hier vrijwel altijd samen met rust. Omdat de huizen doorgaans niet pal op elkaar staan heeft men meer vrijheid en privacy, files zijn (op de binnenstad van

Boedapest op vrijdagmiddag na) in Hongarije vrijwel onbekend en 's nachts is het nog écht donker: men kan vanuit de eigen tuin vele sterrenbeelden aanschouwen....

Hongarije is dichterbij dan de meesten denken: wie goed doorrijdt kan het in een dag met de auto bereiken, wie rustig aan wil doen neemt een overnachting in Duitsland of Oostenrijk. Dagelijks kan men met goedkope vliegtickets vanaf diverse Nederlandse en Belgische luchthavens naar Hongarije vliegen in slechts ca. 100 minuten! De infrastructuur is ook verder goed, met moderne, zeer goed onderhouden autosnelwegen en comfortabele IC-treinen naar alle provincies.

Als aantrekkelijk punt wordt door veel landgenoten verder het Hongaarse klimaat genoemd, met zeer veel zonuren, een vroeg voorjaar, lange zomer en nazomer en 'ouderwetse winters'. Er is altijd een briesje dat voor verkoeling zorgt, in het bijzonder in het zuidwesten, dat in de provincie Baranya (en zuidelijke delen van het aangrenzende Tolna en Somogy) als enige over een sub-Mediterraan klimaat beschikt.

Naast de uitgestrekte wouden, prachtige meren (veel meer dan alleen het Balaton-, Velence- en Tiszameer!), glooiende wijngaarden en weidse velden met zonnebloemen, is er op recreatief en sportief vlak ook veel te beleven: van fietsen tot roeien, van surfen en zeilen tot bergbeklimmen en van vissen of jagen tot vogels spotten. In elke regio is wel iets te beleven en te doen, voor alle leeftijden. Liefhebbers van cultuur komen in de vele gezellige historische stadskernen aan hun trekken en hypermoderne overdekte winkelcentra bieden vandaag de dag echt alles dat men in West-Europa ook vinden kan (en dikwijls voor een nog iets aantrekkelijkere prijs).

Voor wie beschikt over een minder goede gezondheid is Hongarije ook geschikt als emigratiebestemming. Het land is niet voor niets wereldberoemd om zijn honderden thermaalbaden en kuuroorden. In vrijwel elke streek zijn ze voor handen, allemaal hebben ze hun eigen geneeskrachtige werking voor bepaalde aandoeningen. Alleen al rond de stad Pécs bereikt men in een uurtje rijden zeker een dozijn thermaalcomplexen. De meeste kuuroorden zijn uitgerust met een moderne kliniek met vele faciliteiten. Verder zijn er diverse goede, zeer moderne privé-klinieken en tandartspraktijken te vinden waar men zonder uitzondering goed Engels en/of Duits spreekt en waar men voor een fractie van de kosten in de Benelux geholpen kan worden, zonder lange wachtlijsten.

Sowieso is de gezondheidszorg in Hongarije zeker goed te noemen. Ook de door de staat gefinancierde ziekenhuizen en klinieken bieden alle behandelingen aan op een hoog niveau; in het bijzonder geldt dit voor de academische ziekenhuizen in Hongarije (o.a. in Pécs, Szeged, Debrecen en Boedapest), die studenten trekken van over de gehele wereld. De beroemde arts Semmelweis was Hongaar en velen zijn in zijn voetsporen getreden. De ziekenhuizen zien er niet altijd even modern uit, maar in Hongarije gelooft men dat men het geld beter kan gebruiken om medicijnen goedkoop te houden en de wachtlijsten te verkorten dan om nieuwe luxe gebouwen neer te zetten. Er zijn per hoofd van de bevolking aanmerkelijk meer specialisten en huisartsen: zelfs in het kleinste dorp is elke week een spreekuur van een (huis)arts en voor een permanente huisartsenpost hoeft men nooit ver te rijden, evenmin voor een gezondheidscentrum of ziekenhuis.

Het voordeel voor Nederlanders en Belgen is dat Hongarije als EU-land uiteraard de Europese ziekenfondskaartjes (EHIC) accepteert. Daarmee kan men overal terecht in geval van spoed, vrijwel altijd gratis. Voor wie besluit permanent te gaan wonen in Hongarije is er de mogelijkheid om zich te verzekeren via het Hongaarse Nationale Ziekenfonds. Gepensioneerden of zij die een uitkering ontvangen vanuit Nederland of België en zich daar laten uitschrijven kunnen een zogenoemd E121-formulier aanvragen, bijvoorbeeld bij het CAK of informeel bij uw eigen ziektekostenverzekering. In dit geval wordt de (relatief lage) premie ingehouden op de toelage door het land van herkomst. Voor inwonende familieleden bestaat er een mogelijkheid zich ook op deze wijze te laten verzekeren, daarvoor zijn andere formulieren beschikbaar. Indien men eenmaal een ingevuld formulier vanuit Nederland of België heeft en beschikt over een Hongaarse adreskaart kan men zich heel eenvoudig aanmelden bij het Hongaarse ziekenfonds en men krijgt vervolgens een pas voor gratis ziekenzorg. Het is voor wie geen toelage of pensioen ontvangt ook mogelijk zich tegen betaling te verzekeren in Hongarije. Voor wie werkt in Hongarije wordt de premie ingehouden op het loon door de werkgever (in totaal ca. 7%), wie niet werkt dient zich zelf te verzekeren voor een basisbedrag van omgerekend ca. €24/maand. Men kan dit tegenwoordig redelijk eenvoudig regelen via het ziekenfonds en de belastingdienst in Hongarije.

Ook voor vele andere zaken geldt dat emigreren naar Hongarije in tegenstelling tot wat men vanwege de taal misschien denkt helemaal niet zo ingewikkeld is. Omdat Hongarije sinds 2004 tot de EU behoort, hoeft dit geen langdurige en moeilijke kwestie te worden. In feite hoeft er in Hongarije niet zo heel veel geregeld te worden wanneer u emigreert. Het voornaamste is het bemachtigen van een verblijfsvergunning en de adreskaart. Dit kan tegenwoordig in één procedure bij de Immigratiedienst (met een vestiging in elke

provincie), er zijn daar altijd mensen aanwezig die goed Engels spreken, doorgaans ook Duits, en op enkele dagen ook Frans of een andere Europese taal. Men dient hier een eenvoudig formulier van 2 bladzijden in het Engels of Duits in te vullen. De enige vereisten voor EU-burgers is dat zij beschikken over een geldige identiteitskaart, Europese ziektenverzekering (EHIC), een eigen woning (of een huurcontract en toestemming van de eigenaar) en dat men kan aantonen over voldoende financiële middelen te beschikken voor de dagelijkse levensbehoeften. Doorgaans moet men uitgaan van ca. € 350/maand p.p., zijnde ongeveer het minimum bruto maandloon in Hongarije. Men kan hiervoor bankafschriften van de afgelopen 6 maand meenemen of loonstrookjes, maar die moeten wel voorzien zijn van een handtekening en stempel van de bank of uitkeringsinstantie; ook moet het duidelijk leesbaar zijn en zonodig in het Hongaars worden vertaald. Veel eenvoudiger is het echter als men ter plaatse eenmalig kan aantonen over een bedrag van ca. € 1300 p.p. contant te beschikken (of als dat bedrag is gestort op een Hongaarse bankrekening), dan is men heel snel klaar. Als de leges van 1.000 forint (ca. €3,20) direct betaald worden en het zit mee, krijgt men terwijl men wacht reeds de registratiekaart (verblijfsvergunningspasje) voor onbepaalde tijd. Binnen 10-15 dagen stuurt men de Hongaarse adreskaart dan per aangetekende post naar uw nieuwe woonadres. Het is in Hongarije ook mogelijk om onder een tweede woonadres (naast een ander Hongaars of buitenlands hoofdadres) ingeschreven te worden. Men kan dit dus ook aanvragen als men nog niet besluit definitief te emigreren, d.w.z. zich uit te schrijven uit Nederland of België! Ook verandert de nationaliteit niet, men blijft gewoon Belg, Nederlander of welke (Europese) nationaliteit men ook maar heeft! En men kan na een emigratie ook altijd zonder enige moeite weer terug naar Nederland of België; als staatsburger van dat land kan men zich daar weer zonder problemen opnieuw laten inschrijven.

Met deze verblijfsvergunning en adreskaart kunnen diverse zaken geregeld worden in Hongarije, waaronder het kopen of invoeren van een auto op Hongaars kenteken, het afsluiten van een abonnement voor de mobiele telefoon enzovoort. Voorts kan men stemmen voor de plaatselijke gemeenteraad. Veel voordelen dus en geen nadeel dat ik mij zo kan bedenken (uitgezonderd zeer speciale gevallen i.v.m. fiscale regels).

Voor gezinnen geldt dat de kinderen leerplichtig zijn in Hongarije vanaf 3 jaar, maar dat onderwijs in principe gratis is, inclusief schoolboeken en in de meeste gevallen ook de lunch overdag. Indien er geen school in de eigen plaats is, wordt voor de leerlingen van de basisschool (t/m 14 jaar) gezorgd voor gratis vervoer, oudere kinderen reizen voor een laag bedrag met het overigens goede en wijdvertakte ov (en 65+'ers reizen helemaal gratis!).

Wie eenmaal geëmigreerd is en graag economische, recreatieve of andere activiteiten wil opzetten kan ook alle kanten op in Hongarije: het land kent een zeer ondernemersvriendelijk klimaat met startsubsidies, investeringspremies en een binnen de EU ongekend lage vennootschapsbelasting van slechts 9%! De bevolking is relatief goed opgeleid, met nog veel handige vaklieden in de traditionele handwerkberoepen en steeds meer Hongaren hebben de afgelopen jaren werkervaring opgedaan in Duits-, Engels- of Nederlandstalige landen.

Met deze tekst beoog ik zeker niet om een compleet overzicht te geven en ik ben vanwege de beschikbare ruimte gebonden aan generalisaties, desondanks hoop ik hiermee toch een antwoord op de doorgaans meest prangende vragen gegeven te hebben. Voor het overige dienen wij u graag van aanvullend advies!

Onze service

De dienstverlening van de GeGe Groep en Thuis-in-Hongarije-Makelaardij

De GeGe Groep, met o.a. haar kantoren GeGe Makelaardij en Thuis-in-Hongarije-Makelaardij zijn meer dan een kantoor dat enkel huizen in Hongarije verkoopt. Wij doen ons uiterste best om ook na de verkoop u zo goed mogelijk van dienst te zijn.

Wij bieden elke, bij ons kopende klant een standaard servicepakket aan, tegen een vooraf helder afgesproken prijs.

Het standaard servicepakket van GeGe Makelaardij & Thuis-in-Hongarije-Makelaardij:

Wanneer u bij ons een woning in Hongarije koopt kan het volgende allemaal voor u in orde worden gemaakt:

- Tweektalige koopovereenkomst en overige documenten.
- Volledige juridische, financiële en fiscale afhandeling van de aankoop.
- Overschrijven van een bestaande elektriciteitsaansluiting.
- Overschrijven van een bestaande gasaansluiting.
- Overschrijven van een bestaande wateraansluiting.
- Overschrijven van een bestaande telefoon- (internet-) aansluiting.
- Bijhouden van alle binnenkomende post t.b.v. de woning, gedurende de eerste 12 maanden.
- Het openen van een bankrekening.
- Uw woning verzekeren.
- Aanwezigheid van een van onze medewerkers tijdens de officiële overdracht van de woning en de sleutels.
- Emigratie naar Hongarije, waaronder inschrijving bij de Immigratiedienst, aanvragen adreskaart, belastingnummer, eventueel ziekenfonds.
- Bijstand en advies aangaande de emigratie in het Nederlands (of evt. Hongaars, Duits of Engels) en hulp bij het vertalen gedurende het eerste jaar na aankoop.
→ *Is het standaardpakket onvoldoende en wenst u meer zorg en mogelijkheden dan bieden wij op aanvraag een op maat passend uitgebreider assortiment aan.*

Het kopen van een huis in Hongarije.... waarom juist nú aantrekkelijk?

Het is bijna dagelijks nieuws: de ontwikkelingen op de woningmarkt in Nederland en België. Stijgende prijzen, krapte op de woningmarkt en een tekort aan bepaalde type woningen in het ene deel van het land en daarnaast langere doorlooptijden en krimp in andere, meer perifere landsdelen. De lage rente speelt bij dit alles zeker een rol.

Maar hoe is de situatie op dit moment in Hongarije? Is het verstandig om daar nu onroerend goed te komen en waarom juist nu?

Voorop gesteld: de onroerend goedmarkt in Hongarije valt niet goed te vergelijken met die van andere landen, zoals Nederland, België, Duitsland, Spanje, Polen of Kroatië. De markt zit anders in elkaar en is afhankelijk van verschillende factoren, specifiek voor de Hongaarse maatschappij. Uiteraard hebben de huidige economische omstandigheden daar zeker ook invloed op, maar die blijken, zoals makelaars uit het veld beamen en die allemaal hun eigen streek kennen, heel anders te zijn dan in West-Europa. Andere factoren spelen een rol met bovendien een ander resultaat.

Wat als eerste opvalt bij een bestudering van de Hongaarse huizenmarkt is dat de gemiddelde prijzen hier in internationaal perspectief zeer laag liggen; niet slechts in het verleden, ook vandaag de dag behoren ze tot de laagste binnen de EU. Natuurlijk zijn er uitschieters en uitzonderingen, waaronder de betere wijken van Boedapest en populaire delen van steden als bijvoorbeeld Pécs, Szeged, Győr en Debrecen, direct aan het strand van het Balaton- of Velencemeer, of in geliefde kuuroorden.

De prijzen van nieuwe appartementen en kantoren in bepaalde districten van de hoofdstad waren de afgelopen jaren buitensporig gestegen, waardoor de prijzen niet meer reëel waren en feitelijk kunstmatig hoog – een situatie die goed vergelijkbaar is met grote delen van de Nederlandse huizenmarkt. Als gevolg van de economische crisis heeft die markt in Boedapest zich nu meer gestabiliseerd, de 'lucht' is er uitgelopen.

Voor veruit het grootste deel van de Hongaarse markt geldt echter dat de prijzen de afgelopen twee decennia weliswaar geleidelijk waren gestegen, maar goed de pas hielden met de inflatie en reële economische groei. Omdat de prijzen nog steeds verhoudingsgewijs laag zijn, is er een veel kleiner gevaar dat deze prijzen scherp zullen dalen de komende jaren, omdat ze goed in verhouding staan tot de intrinsieke waarde, ook laag zijn als men het afzet tegen het arbeidsloon en 'nog goedkoper' vaak niet kan, omdat de verkoper het geld ergens nodig voor heeft. Dat is objectief goed nieuws natuurlijk voor wie overweegt om te investeren in Hongaars onroerend goed.

Ook zijn de laatste jaren de prijzen van bouwmaterialen nog veel meer gestegen dan de inflatie, waardoor nieuwbouw ruim duurder is geworden en daarmee ook de prijzen van bestaand onroerend

goed in positieve zin beïnvloed worden; zelfs verbouwen geheel naar eigen smaak van een bestaand object is zeer vaak nog altijd goedkoper dan complete nieuwbouw.

Tegelijk is het wel zo dat ook in Hongarije de onroerend goedmarkt momenteel vrijwel in het gehele land ontspannen is: er is ruim voldoende keuze, in alle regio's is in alle prijsklassen en in vrijwel elk segment aan soort onroerend goed een ruim aanbod voorhanden (al blijven de meest unieke plekje's altijd zeldzaam). Dat is gunstig voor een klant die nu op zoek is, want die hoeft niet met minder genoegen te nemen dan een passend huis, bouwperceel of commercieel object op een geschikte locatie. Men hoeft niet overhaast en onder druk beslissingen te nemen, maar kan goed vergelijken. Natuurlijk dient men zich altijd wel te bedenken dat, net als in Nederland en Vlaanderen, prijzen sterk kunnen verschillen tussen bepaalde provincies, regio's en zelfs plaatsen of wijken. Zo liggen in grote lijnen gesproken de prijzen ten westen van de Donau hoger dan aan de oostkant; hoe verder van de Oostenrijkse grens, Boedapest of belangrijke groeicentra als Pécs of Debrecen af, hoe goedkoper. Zwakkere economische regio's, zoals het noord(oost)en hebben te kampen met een groter huizenoverschot en dus sneller met prijzen die onder druk komen te staan.

Omdat de prijzen in het algemeen laag zijn, kan het relatieve verschil zeer groot zijn: een bepaald type huis kan in de ene plaats, bijvoorbeeld in of vlakbij een stad, zomaar een paar maal zo duur zijn als een vergelijkbaar object elders, in een klein dorpje op het platteland. Het is dus altijd goed om te bedenken waar men graag wil zitten en hoe belangrijk de bereikbaarheid is; voor buitenlanders met een auto die vooral in de vakanties komen, of als gepensioneerde, is een goede trein- of busverbinding naar een industrieterrein of winkelcentrum wellicht minder belangrijk dan voor wie er dagelijks van afhankelijk is en geen auto bezit. Ook is het vanuit het oogpunt van investeringen belangrijk om altijd naar de toekomst te kijken: hoe goed kan men een bepaald, gerenoveerd en luxueuzer huis ooit weer verkopen? Dat zal in een streek of regio waar veel kapitaalcrachtige Hongaren of buitenlanders zitten veel eenvoudiger zijn dan in bij het grote publiek minder populaire plaatsen. De Oostenrijkers bijvoorbeeld treft men vooral aan dicht langs hun grens, de Duitsers rond het Balatonmeer en verder, net als de Nederlanders, Belgen en overige Europeanen in het zuidwesten; ongeveer de helft van de Nederlandstaligen in Hongarije is te vinden in de provincies Baranya, Tolna en Somogy.

Ook de Hongaarse koper en verkoper weten dat er voldoende aanbod is, zij zijn gewend aan een ontspannen markt zoals nu. De potentiële koper die soms schrikt van de vele huizen die te koop staan ('het halve Balatonmeer lijkt wel te koop') dient zich bewust te zijn van het volgende verschil: wie in Nederland of Vlaanderen een huis te koop aanbiedt, wil of moet vaak ook daadwerkelijk op korte termijn verhuizen en houdt rekening met een verkoop binnen een half of een klein jaar. In Hongarije is er dikwijls minder haast en bieden mensen hun huis te koop aan 'voor als er iemand komt met interesse' die de gewenste prijs betalen wil. Wordt het pand niet verkocht, geen probleem; indien wel, dan verhuist men of ziet men daarna wel weer. Het is dus niet zo dat het grote aanbod betekent dat al die huizen op de markt gedumpt gaan worden en een directe bedreiging vormen voor de ontwikkeling van de prijzen.

Naast het ruime aanbod en de op zich redelijk stabiele prijzen kan de buitenlander die in euro rekent (of nog beter, wie het geluk heeft op dit moment in Zwitserse franken zijn salaris te ontvangen) zeker op dit moment ook nog eens profiteren van een extra koersvoordeel: i.t.t. het jarenlange gemiddelde van ongeveer 250, schommelt de koers nu rond de 340-360, hetgeen 35-40% voordeel betekent t.o.v. de situatie enkele jaren terug. Die vlieger gaat echter niet overal op, omdat veel buitenlandse en ook steeds meer Hongaarse verkopers in euro rekenen bij de verkoop van hun eigendom, omdat men meer vertrouwen heeft in de hardheid van die munt of juist omdat men nog een hypotheek in buitenlandse valuta moet voldoen. De verwachting is dat huizenprijzen net als in diverse omliggende landen steeds meer in euro worden berekend en ook betaling dientengevolge in euro verlangd wordt, waardoor het koersrisico verdwijnt, maar daarmee ook de eventuele koerswinst. Wie de komende tijd in Hongarije koopt, kan er in elk geval nu zijn voordeel mee doen en daarnaast speculeren op stijgende prijzen bij verdere toename van de populariteit van de euro en de uiteindelijke verplichte invoering daarvan.

Een tijdelijk extra voordeel voor de koper – hoe triest ook voor de verkoper – kan zijn het huis van een eigenaar die door de bank gedwongen is om snel te verkopen, omdat hij de in buitenlandse valuta verstrekte hypotheek niet meer kan of wenst te voldoen en graag in bijvoorbeeld euro zijn huis verkoopt, desnoods ruim onder de marktprijs. Er zijn steeds meer aanpassingen door de regering voorzien in dit systeem, waardoor deze geheel of gedeeltelijk gedwongen verkopen op termijn meer en meer tot het verleden gaan behoren.

Naast het voorgaande zijn er nog enkele factoren die het kopen van onroerend goed in Hongarije juist nu extra aantrekkelijk maken. Zo is er de (wellicht slechts tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting,

vergelijkbaar met hetgeen ook in Nederland op enig moment is ingevoerd: deze is verlaagd van grotendeels 6% naar 4%. Drastischer is de verlaging van het standaardpercentage over al het onroerend goed dat geen woonhuis betreft: van 10% is dit verlaagd naar 4%, bedoeld om de huizenmarkt te stimuleren en doorstromen aantrekkelijker te maken. Wie nu besluit te kopen, kan daar direct zijn voordeel mee doen!

Verder is er nog een ander, minder bekend effect dat men steeds meer kan waarnemen: in de jaren negentig en het begin van de 21e eeuw hebben diverse buitenlanders een (tweede) huis gekocht in Hongarije, vooral Duitsers en Oostenrijkers, maar zeker ook Nederlanders en Belgen. Zij hebben die objecten toen relatief (heel) goedkoop gekocht, nog betaald in Duitse marken. Een niet gering deel van deze kopers van de 'eerste golf' is inmiddels op leeftijd gekomen of komt dat langzaam en overweegt het (vakantie)huis weer van de hand te doen. Heel vaak gaat het dan om fraai verbouwde, compleet ingerichte huizen op mooie locaties, die destijds al in de smaak vielen. Veel van deze verkopers hebben het geld niet direct nodig en omdat zij destijds zelf ook heel goedkoop gekocht hebben, verlangen zij geen hoge verkoopsom; men is dikwijls bereid de complete inrichting erbij te doen, of een ruime betalingstermijn te accepteren, eventueel in gespreide termijnen. Dit levert interessante koopjes op voor een nieuwe generatie kopers, die zonder eventuele verbouwingszorgen en -kosten voor een aantrekkelijke prijs, aanmerkelijk goedkoper dan nieuwbouw, een kant-en-klaar huis kunnen kopen.

Het blijft altijd lastig algemene uitspraken te doen over individuele gevallen, maar voor wie ooit al geïnteresseerd was om in Hongarije een aardig (vakantie)huis(je) aan te schaffen, een stuk bouwgrond of iets anders, lijken de seinen nu heel duidelijk op groen te staan. Hoewel iets lastiger bij zich te dragen dan goud (maar ook minder gevoelig voor diefstal), blijken 'grond en stenen' zeker in crisistijden een stabiele belegging, met een rendement hoger dan dat van de bank; tegelijk kan men verhuur overwegen of zelf genieten van een eigen droomhuis in Hongarije!

Wie even snel op internet rondkijkt, ziet dat zoiets vaak al voor minder geld kan dan de aanschaf van een beetje moderne caravan (minder waardeverval, afschrijving en hogere jaarlijkse kosten), of voor de prijs van een chalet of stacaravan dicht op elkaar in het bos op de Veluwe of in de Ardennen: een riant Hongaars landhuis, desnoods met zwembad, op een ruim perceel eigen grond.

Tips voor het plannen van een bezichtigingsreis voor een huis in Hongarije

Een kleine twee decennia ervaring heeft ons geleerd dat er zeer verschillende klanten zijn, die met een uiteenlopend doel andere objecten zoeken. En ook, dat de een zich anders voorbereidt op het bezoek dan de ander. Graag geef ik enkele tips voor het plannen van een bezichtigingsreis voor wie zich oriënteert op een huis in Hongarije.

Het eerste advies is om voldoende tijd uit te trekken voor de planning thuis. Als men zoals de meeste klanten slechts enkele dagen naar Hongarije komt en veel huizen bekijkt, is er weinig tijd om goed een afweging te maken en kan het zijn dat men na enkele dagen tot de conclusie komt iets heel anders te zoeken. Die situatie kan zich natuurlijk altijd voordoen, maar het is voor de makelaar(s) ook eenvoudiger om de juiste objecten te selecteren als men van te voren goed heeft overlegd wat de belangrijkste zoekcriteria zijn. Uit onze praktijkervaring blijkt dat de kans op succes aanmerkelijk groter is als men in alle rust enkele goed geselecteerde objecten bezoekt, dan als men, al dan niet verspreid over meerdere regio's en aangeboden door diverse makelaars, zoveel mogelijk huizen wil bekijken in korte tijd; er is dan vaak minder oog voor belangrijke details en daardoor bestaat het gevaar dat men aan het einde een huis kiest dat later eigenlijk toch niet blijkt te zijn wat men zocht.

Bedenkt u van te voren samen thuis wat voor u het doel is van de aankoop: een huis alleen voor vakanties (en hoe vaak per jaar?), of puur voor de verhuur, of om er zelf (semi-)permanent te gaan wonen? Als u overweegt het eerst te benutten als vakantiewoning en op termijn overweegt er langer te verblijven of zelfs om te emigreren is het verstandig een huis te kiezen dat ook voor dat laatste doel geschikt is en dan kan men zeker ook aan de locatie en het voorhanden zijn van (stedelijke) voorzieningen denken, alsmede de bereikbaarheid van de woning, ook in de winter. Bent u zelf een klusser, of juist niet? Naar Europese maatstaven zijn bestaande woningen in Hongarije nog altijd (heel) goedkoop, zowel op te knappen als reeds geheel gerenoveerde huizen. Arbeid is hier ook nog steeds (zeer) goedkoop, maar de prijzen van diverse bouwmaterialen zijn voor een belangrijk deel universeel. Heeft u een grote tuin nodig, of is dat

minder belangrijk? En hoeveel slaapkamers? Wat voor soort landschap spreekt u het meest aan en wat zijn belangrijke voorzieningen die in de nabijheid moeten zijn?

Communiceert u deze gegevens met de makelaar(s) en als het goed is komt zo een zoekprofiel tot stand. Naast door u zelf te kiezen objecten, kan de makelaar zo ook zelf nog andere geschikte objecten aandragen die voldoen aan uw criteria. Wijs een huis verder op voorhand, n.a.v. de foto's niet direct af of verwacht u er ook niet weer te veel van; een bezoek biedt de beste kans alles zelf te ervaren. Tijdens de bezichtigingsreis kunt u ook aangeven of u bij nader inzien misschien enkele zoekcriteria, waaronder de prijs, zou moeten bijstellen. Dit kunt u overleggen met de makelaar, die daarop het programma kan aanpassen. Mede hierom kan men de voorkeur geven om met minder makelaars een afspraak te maken voor enkele dagen, dan met vele slechts een of twee huizen te bekijken; de kans op bijstelling van het programma is dan minimaal. Makelaar is in Hongarije geen vrij beroep, maar gebonden aan inschrijvingen en een vergunning, vergewis u ervan dat de makelaardij hierover beschikt, om (nare) juridische problemen nadien te voorkomen.

Het is voorts aan te raden van te voren een bepaalde regio uit te kiezen en daar diverse huizen te bekijken, dan om kriskras door het land te rijden. Eventueel kunt u eerst een kennismakingsreis maken en verschillende streken bezoeken, zeker als men overweegt te emigreren bij voorkeur in verschillende seizoenen.

De makelaar kan vaak helpen met tips bij het plannen van een bezichtigingsreis, daarnaast zijn er diverse reisburo's en verhuurders van Hongaarse vakantiehuizen. Internet is gewillig met praktische tips, daarnaast zijn er ook diverse boeken, waarvan „Wonen en kopen in Hongarije" (Uitgeverij Guidelines) een aanrader is. Het klikt afgezaagd, maar een goede voorbereiding is het halve werk voor een weloverwogen keuze!

Thuis-in-Hongarije en de GeGe Groep: hét adres voor vastgoed en advies in Hongarije!

De **GeGe Groep** biedt juridisch, fiscaal, bedrijfs- én onroerend goedadvies over Hongarije in (o.a.) het Nederlands; bij ons vindt u dit alles onder één dak, bij een officieel geregistreerd kantoor. Van onze bedrijvengroep maken twee makelaarskantoren deel uit: **GeGe Makelaardij & taxaties** en **Thuis-in-Hongarije-Makelaardij**.

Wij zijn er als samenwerkingsverband trots op met ruim 18 jaar ervaring op de internationale markt reeds jaren het grootste aanbod aan Hongaars vastgoed in de Benelux te kunnen aanbieden, waaronder villa's, (vakantie)huizen, (woon)boerderijen, vakantieparken, ontwikkelingsprojecten, wijnhuisjes, (bouw)kavels en commercieel vastgoed; zowel te koop als te huur. Zoals velen vóór u, zult wellicht ook u versteld staan van de haast onvoorstelbaar lage prijzen en hoge prijs-kwaliteitverhoudingen voor onroerend goed in dit dynamisch ontwikkelende land in Centraal-Europa, inmiddels alweer 15 jaar lid van de Europese Unie.

Onze thuismarkten zijn het sub-Mediterrane Zuidwest-Hongarije en het Balatonmeer, maar ook in andere regio's en in en rond Boedapest hebben wij aanbod en kunnen wij bemiddelen, zowel als *aankoop-* als *verkoopmakelaar*; tevens zijn wij beschikbaar als erkend *taxateur* o.g. Wij werken samen met diverse kantoren verspreid over het land, waardoor wij niet alleen in alle regio's over een gevarieerd aanbod, maar ook over specialistische kennis beschikken.

Voorts begeleiden wij het gehele proces van *immigratie* en kunnen wij binnen geheel Hongarije van dienst zijn bij het oprichten van een *bedrijf*, afhandelen van *erfenissen*, opmaken van *testamenten* en het voeren van *juridische procedures*.

Wij bieden ondermeer voor de *aankoop van een woning en de stappen die komen kijken bij emigratie complete pakketten aan tegen heldere, vooraf afgesproken en zeer zeker concurrerende tarieven*; deze zijn ook beschikbaar voor wie niet bij ons heeft gekocht. Al onze medewerkers spreken naast Hongaars ook Nederlands en/of Duits of Engels.

Laat u positief verrassen en voel u spoedig „Thuis in Hongarije"!

S.J.M.H. (Sivert) Arends - makelaardij & algemeen advies

mw. E. (Erica) van Ettehoven-Spaans - administratie & servicemedewerker

dr. G. (Gábor) Genzler - advocatuur & makelaardij

mw. A. (Andrea) Kemkers-Gulyás - tolk en vertalingen & servicemedewerker

mr.dr.s. R.H.C. (Robert) Kemkers - juridisch en fiscaal advies & makelaardij en taxaties