



AANKOOPGIDS · ROFFA REAL ESTATE

10 zaken die wij altijd controleren

voordat wij een woning in Andalusië adviseren

Een praktische gids voor buitenlandse kopers



Welkom

Een woning kopen in Andalusië is voor veel mensen een droom. En terecht. Het klimaat, de omgeving en de levensstijl maken Zuid-Spanje tot een fantastische plek om te wonen, overwinteren of investeren.

Toch merken wij in de praktijk dat veel kopers zich voorbereiden met informatie die vooral uitlegt welke documenten je nodig hebt, maar nauwelijks hoe je ze moet beoordelen. Vrijwel iedereen heeft inmiddels gehoord van de Nota Simple, de Escritura of het Kadaster. Maar wat vertellen die documenten eigenlijk? En misschien nog belangrijker: wat vertellen ze juist níét?

Deze gids is geen juridische handleiding en ook geen complete uitleg van het aankoopproces. Daarvoor is het onderwerp simpelweg te uitgebreid. Wel geven we je tien inzichten waar wij als aankoopbegeleiders dagelijks naar kijken wanneer wij een woning beoordelen.

Sommige punten lijken vanzelfsprekend. Andere hoor je zelden terug in blogs of video's. Juist die laatste maken in de praktijk vaak het verschil tussen een zorgeloze aankoop en een vervelende verrassing achteraf.

Ons doel is eenvoudig: zorgen dat je met andere ogen naar een woning kijkt. Niet alleen naar de foto's of de vraagprijs, maar ook naar de juridische, praktische en financiële aspecten die minstens zo belangrijk zijn.

Inhoud

- 01** Word niet verliefd op de woning, maar op de locatie
- 02** Koop een woning die past bij jouw leven
- 03** Een Nota Simple is pas waardevol als je weet wat je leest
- 04** Geen Nota Simple? Dat hoeft niet direct een probleem te zijn
- 05** Vergunningen zijn belangrijk, maar de werkelijkheid is genuanceerder
- 06** Heb je een hypotheek nodig? Begin eerder dan je denkt
- 07** Een bank kijkt verder dan alleen je inkomen
- 08** Jij kiest de notaris — maar ook de verantwoordelijkheid
- 09** De aankoopprijs is niet de totale investering
- 10** Een goede aankoop begint met de juiste vragen

Drie instanties, drie verschillende functies

Een van de grootste misverstanden bij buitenlandse kopers is dat alle overheidsinstanties dezelfde informatie registreren. Dat is niet zo.



Registro de la Propiedad

Registreert de juridische eigendom van een woning en de daarop rustende rechten, zoals hypotheek en beslagen.



Catastro

Registreert vastgoed voor fiscale doeleinden en vormt de basis voor belastingen zoals de IBI. De gegevens zeggen niet automatisch iets over eigendom of legaliteit.



Ayuntamiento

De gemeente is verantwoordelijk voor de urbanistische situatie: bestemmingsplannen, vergunningen en eventuele urbanistische overtredingen.

Dat een woning bij één instantie geregistreerd staat, betekent dus niet automatisch dat de gegevens bij de andere instanties overeenkomen. Juist daarom vergelijken wij deze informatie altijd met elkaar.

Word niet verliefd op de woning, maar op de locatie



Veel kopers worden verliefd op een woning voordat zij de omgeving echt hebben leren kennen. Dat is begrijpelijk. Een prachtig uitzicht, een sfeervolle Andalusische patio of een mooi zwembad spreken direct tot de verbeelding. Toch is juist dat eerste enthousiasme vaak de grootste valkuil tijdens het aankoopproces.

Vrijwel alles aan een woning kun je aanpassen. Een keuken kun je vervangen. Een badkamer kun je moderniseren. Zelfs een indeling of een complete renovatie behoort vaak tot de mogelijkheden.

De locatie kun je nooit veranderen.

Daarom kijken wij tijdens een bezichtiging altijd verder dan de woning zelf. Hoe is de bereikbaarheid? Hoe ver is het naar voorzieningen? Hoe ziet de omgeving eruit buiten het hoogseizoen? Zijn er plannen voor nieuwbouw of infrastructuur? En minstens zo belangrijk: past deze locatie bij de manier waarop jij wilt leven?

Een woning die perfect is als vakantiehuis, is niet automatisch geschikt om permanent te wonen. Andersom geldt precies hetzelfde. Ben je twee weken per jaar in Andalusië, dan is een rit van dertig minuten naar de supermarkt waarschijnlijk geen probleem. Woon je er het hele jaar en moet je meerdere keren per week boodschappen doen, kinderen naar school brengen of naar het ziekenhuis, dan ervaar je diezelfde afstand heel anders.

Denk daarom niet alleen na over de woning die je vandaag koopt, maar ook over het leven dat je er de komende jaren wilt leiden.

WAAR KIJKEN WIJ ONDER ANDERE NAAR?

- ✓ Past de omgeving bij het doel van de woning?
- ✓ Zijn winkels, zorg en andere voorzieningen goed bereikbaar?
- ✓ Hoe is de bereikbaarheid in de winter of bij slecht weer?
- ✓ Is de woning goed bereikbaar met een normale personenauto?
- ✓ Hoeveel privacy biedt de locatie werkelijk?
- ✓ Zijn er factoren die de waarde of het woongenot kunnen beïnvloeden?



PRAKTISCHE TIP

Maak vóór iedere bezichtiging een lijst met drie zaken die je absoluut niet kunt veranderen aan een woning — locatie, bereikbaarheid, omgeving of uitzicht. Beoordeel de woning eerst op die punten en kijk pas daarna naar de afwerking of de meubels.

“

Een woning koop je voor een bepaalde periode, maar een locatie kies je vaak voor vele jaren.



Een van de eerste vragen die wij onze klanten stellen is niet “Wat voor woning zoek je?”, maar “Hoe ziet jouw leven er over vijf jaar uit?” Dat klinkt misschien vreemd, maar juist het antwoord op die vraag bepaalt vaak welke woning uiteindelijk de beste keuze is.

Veel buitenlandse kopers beginnen hun zoektocht op basis van foto's, een budget en een aantal wensen. Pas later denken zij na over de praktische kant van het dagelijks leven. Terwijl die juist bepaalt of je jarenlang met plezier in een woning woont.

Koop je een vakantiehuis? Dan stel je waarschijnlijk andere eisen dan iemand die permanent verhuist. Ook een investering vraagt om een heel andere afweging dan een woning waarin je zelf gaat wonen.

Er bestaat geen perfecte woning. Iedere koper zal concessies moeten doen. De kunst is om concessies te doen op de punten die voor jou minder belangrijk zijn, en juist niet op de punten die bepalend zijn voor jouw dagelijkse leven.

STEL JEZELF EERST DEZE VRAGEN

- ✓ Hoe vaak ga ik de woning daadwerkelijk gebruiken?
- ✓ Wil ik hier in de toekomst permanent gaan wonen?
- ✓ Werk ik vanuit huis en heb ik een goede internetverbinding nodig?
- ✓ Wil ik winkels, restaurants en voorzieningen op loopafstand?
- ✓ Heb ik een auto nodig voor vrijwel iedere boodschap?
- ✓ Kan ik mijzelf hier over vijf of tien jaar nog zien wonen?



PRAKTISCHE TIP

Maak voordat je gaat zoeken twee lijstjes: 'Must have's' en 'Nice to have's'. Een zwembad, een moderne keuken of een extra slaapkamer zijn vaak later nog te realiseren. Een onpraktische locatie is veel moeilijker te veranderen.

“Koop niet de woning die vandaag indruk maakt, maar de woning waar je over vijf jaar nog steeds met plezier woont.”

Een Nota Simple is pas waardevol als je weet wat je leest



Vraag je een aankoopmakelaar, advocaat of notaris welke documenten belangrijk zijn, dan zal de Nota Simple vrijwel altijd als eerste worden genoemd. Terecht: het is een uittreksel uit het Registro de la Propiedad en geeft een overzicht van de belangrijkste juridische gegevens van een woning.

Maar de echte waarde zit niet in het feit dát je de Nota Simple hebt. De echte waarde zit in de manier waarop je de informatie interpreteert.

Wie zijn de geregistreerde eigenaren? Controleer altijd of de geregistreerde eigenaar ook daadwerkelijk degene is die verkoopt. Wij kijken ook naar de manier waarop de eigenaar de woning heeft verkregen. Is er sprake van een recente erfenis of echtscheiding? Dan kan het nodig zijn na te gaan of alle formaliteiten zijn afgerond — het register wordt niet automatisch bijgewerkt wanneer de persoonlijke situatie verandert.

Zijn er hypotheek of beslagen ingeschreven? Een ingeschreven hypotheek of beslag betekent niet automatisch dat er nog een schuld openstaat. Regelmatig zien wij dat een lening jaren geleden is afgelost, terwijl de doorhaling nooit in het register is verwerkt. In dat geval moet de registratie eerst worden bijgewerkt.

Komt de geregistreerde omschrijving overeen met de werkelijkheid? Klopt de oppervlakte? Zijn alle gebouwen opgenomen? Staat het zwembad geregistreerd? Maakt de garage onderdeel uit van de registratie? Afwijkingen komen vaker voor dan veel mensen denken — dat betekent niet automatisch dat er een probleem is, maar wel dat nader onderzoek nodig kan zijn.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Wie is juridisch eigenaar?
- ✓ Hoe is de woning verkregen?
- ✓ Zijn alle geregistreerde lasten nog actueel?
- ✓ Is de VPO-status correct?
- ✓ Komt de geregistreerde omschrijving overeen met de werkelijkheid?
- ✓ Zijn er verschillen die nader onderzoek vereisen?



PRAKTISCHE TIP

Gebruik een Nota Simple nooit als eindcontrole, maar als vertrekpunt van je juridische onderzoek. Een goede Nota Simple geeft antwoorden, maar roept vaak ook nieuwe vragen op. Juist die vragen bepalen welke aanvullende controles nodig zijn.

“

Een Nota Simple vertelt je wat er geregistreerd staat. De kunst is om te beoordelen wat die informatie in de praktijk betekent.

Geen Nota Simple? Dat hoeft niet direct een probleem te zijn



Veel kopers schrikken wanneer een verkoper geen Nota Simple kan overleggen. Dat is begrijpelijk, maar niet altijd terecht. In Spanje is het namelijk niet verplicht om een woning in te schrijven in het Registro de la Propiedad. Een woning kan dus juridisch eigendom zijn zonder dat er een Nota Simple beschikbaar is.

Dat betekent echter niet dat je dezelfde zekerheden hebt als bij een geregistreerde woning. Een bank verstrekt doorgaans geen hypotheek op een woning die niet correct is ingeschreven, en het kan later lastiger zijn om de woning opnieuw te verkopen of te financieren.

Wanneer er geen Nota Simple is, stopt het onderzoek niet. Het begint juist op een andere manier. Wij vragen dan onder meer de Escritura Pública op — de notariële eigendomsakte — en de Certificación Catastral. Belangrijk: het Catastro is géén eigendomsregister. Registratie in het Catastro betekent niet automatisch dat de juridische eigendom of de bebouwing correct is vastgelegd.

Juist omdat iedere instantie een andere functie heeft, vergelijken wij deze documenten met elkaar: komen de oppervlakten overeen, is dezelfde bebouwing opgenomen, sluiten de perceelgrenzen aan, en zijn verschillen logisch te verklaren? Bij oudere woningen komen afwijkingen regelmatig voor — een aanbouw, garage of zwembad kan wel in het Catastro staan maar niet in de Escritura, of andersom.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Is de eigendom voldoende onderbouwd?
- ✓ Komen de gegevens uit de verschillende registraties overeen?
- ✓ Zijn verschillen verklaarbaar?
- ✓ Welke gevolgen hebben eventuele afwijkingen voor de aankoop?



PRAKTISCHE TIP

Laat je niet afschrikken wanneer een woning geen Nota Simple heeft. Vraag jezelf vooral af welke documenten er wél beschikbaar zijn en welke informatie daaruit kan worden afgeleid.

“ *Geen Nota Simple betekent niet automatisch meer risico, maar wél een ander onderzoekstraject.* ”

Vergunningen zijn belangrijk, maar de werkelijkheid is genuanceerder



Een van de meest gestelde vragen is: “Heeft de woning een vergunning?” Een logische vraag, maar het antwoord is lang niet altijd een eenvoudige 'ja' of 'nee'.

In Andalusië bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit oudere woningen. Zeker in landelijke gebieden, maar ook binnen dorpskernen, zijn veel woningen gebouwd of verbouwd in een periode waarin vergunningen anders werden verleend, anders werden geregistreerd of soms helemaal niet werden vastgelegd zoals we dat nu kennen. Dat betekent niet automatisch dat een woning illegaal is.

De vraag die wij stellen is daarom niet alleen óf er ooit een vergunning is verleend, maar vooral: wat is de huidige urbanistische situatie van de woning?

Daarvoor vragen wij informatie op bij de gemeente (Ayuntamiento). Afhankelijk van de situatie kan dat een Informe Urbanístico, een Certificado Urbanístico of een Certificado de No Infracción Urbanística zijn. Deze documenten lijken op elkaar, maar hebben niet dezelfde inhoud of juridische betekenis. Een gemeente geeft doorgaans geen uitgebreid juridisch advies — zij verstrekt de informatie die volgens haar procedures beschikbaar is. Het is aan de koper, of diens adviseur, om die correct te interpreteren.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Welke urbanistische informatie is bij de gemeente beschikbaar?
- ✓ Welk document geeft de gemeente in deze situatie af?
- ✓ Wat zegt dat document wél — en wat zegt het juist níét?
- ✓ Is aanvullend onderzoek nodig?



PRAKTISCHE TIP

Laat je niet geruststellen door één document en schrik ook niet direct wanneer een vergunning ontbreekt. De juiste conclusie trek je pas wanneer je de informatie van de gemeente combineert met het Registro, het Catastro en de overige documenten.

“ Een vergunning is belangrijk, maar vormt zelden het hele verhaal.

Heb je een hypotheek nodig? Begin eerder dan je denkt



Veel kopers beginnen pas met het regelen van een hypotheek zodra zij hun droomwoning hebben gevonden. Dat lijkt logisch, maar kan juist voor onnodige tijdsdruk zorgen.

Regelmatig hoor je dat een hypotheek in Spanje binnen zes tot acht weken geregeld kan zijn. Soms lukt dat, maar het kan ook aanzienlijk langer duren. De doorlooptijd hangt af van de bank, de complexiteit van je dossier en vooral van de vraag hoe compleet je aanvraag is. Bovendien werkt niet iedere bank hetzelfde — de maximale financiering, de voorwaarden en de gevraagde documenten kunnen verschillen.

Zorg dat je financiële dossier zo compleet mogelijk is: een geldig identiteitsbewijs, recente inkomensgegevens, belastingaangiften, bankafschriften, informatie over bestaande leningen en — als ondernemer — de jaarcijfers van je onderneming. Hoe completer het dossier, hoe sneller een bank je aanvraag kan beoordelen.

Houd ook rekening met de termijnen in het aankoopproces. Na een reserverings- of koopovereenkomst krijg je vaak een beperkte periode om de financiering rond te krijgen. Die termijnen lopen door, óók wanneer de bank nog bezig is met de beoordeling.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Is het beschikbare budget realistisch?
- ✓ Past de gewenste woning binnen de financieringsmogelijkheden?
- ✓ Is het dossier compleet voordat de aanvraag wordt ingediend?
- ✓ Sluiten de afgesproken termijnen aan op de doorlooptijd van de bank?



PRAKTISCHE TIP

Begin met de hypotheekaanvraag zodra je serieus op zoek gaat, niet pas nadat je een woning hebt gevonden. Een goed voorbereid dossier kan het verschil maken tussen een ontspannen proces en een race tegen de klok.

“ De grootste vertraging ontstaat meestal niet bij de bank, maar door een voorbereiding die te laat begint.



Een veelgehoorde opmerking is: “Ik verdien voldoende, dus een hypotheek zal geen probleem zijn.” In de praktijk ligt dat vaak genuanceerder.

Een bank kijkt niet alleen naar hoeveel je verdient, maar vooral of jouw financiële situatie stabiel genoeg is om de hypotheek gedurende de looptijd te dragen. Werk je in loondienst, dan spelen de duur van je dienstverband, het type contract en de continuïteit van je inkomen een rol. Ben je ondernemer, dan zal een bank meestal meerdere jaren aan financiële informatie beoordelen.

Daarnaast kijkt een bank naar bestaande leningen en kredieten, eventuele negatieve kredietregistraties in je woonland, je maandelijkse verplichtingen en de verhouding tussen inkomsten en vaste lasten.

Wat veel kopers niet weten: beslissingen die je ruim vóór de aanvraag neemt kunnen de beoordeling beïnvloeden. Een nieuwe lening, een auto op afbetaling of een sterke inkomensdaling kunnen gevolgen hebben voor de maximale financiering. Het is verstandig grote financiële veranderingen uit te stellen wanneer je weet dat je binnenkort wilt kopen.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Is het inkomen voldoende stabiel?
- ✓ Past de gewenste hypotheek bij de financiële situatie?
- ✓ Zijn er bestaande verplichtingen die de aanvraag beïnvloeden?
- ✓ Zijn er aandachtspunten die beter vóór de aanvraag worden opgelost?



PRAKTISCHE TIP

Ben je van plan binnen ongeveer een jaar te kopen? Vermijd dan onnodige leningen, grote aankopen op krediet of andere ingrijpende financiële wijzigingen totdat de hypotheek is geregeld.

“

Een bank beoordeelt niet alleen hoeveel je verdient, maar vooral hoe betrouwbaar en stabiel jouw financiële situatie is.

Jij kiest de notaris — maar ook de verantwoordelijkheid



Veel buitenlandse kopers denken dat de verkoper bepaalt bij welke notaris de overdracht plaatsvindt. In Andalusië is dat in principe niet zo: het is de koper die de notaris mag kiezen.

Minstens zo belangrijk is de rol die je als koper hebt. Veel mensen gaan ervan uit dat de notaris het volledige dossier samenstelt, ontbrekende documenten opvraagt en zorgt dat alles op tijd geregeld is. In de praktijk werkt dat anders. De notaris passeert de akte en controleert de aangeleverde documenten, maar is geen dossierbeheerder.

Dat betekent dat jij verantwoordelijk bent voor de communicatie met de notaris en ervoor moet zorgen dat alle documenten tijdig beschikbaar zijn. Een deel lever je zelf aan; voor andere stukken ben je afhankelijk van de verkoper of diens makelaar — denk aan de Escritura, een recente Nota Simple, het energiecertificaat en informatie van de Vereniging van Eigenaren.

Ga er niet vanuit dat deze documenten automatisch bij de notaris terechtkomen. Wij zien regelmatig dat een overdracht moet worden uitgesteld omdat één of meer documenten ontbreken — soms wordt de afspraak zelfs geannuleerd, terwijl de koper daar pas op het laatste moment achter komt.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Is de notaris tijdig gekozen?
- ✓ Weet de notaris dat jij de koper bent en is het dossier geopend?
- ✓ Zijn alle documenten opgevraagd bij de verkoper of diens makelaar?
- ✓ Heeft de notaris alle stukken daadwerkelijk ontvangen?
- ✓ Zijn er nog openstaande vragen vóór de dag van de overdracht?



PRAKTISCHE TIP

Neem enkele dagen vóór de overdracht contact op met het notariskantoor en vraag of het dossier compleet is. Wacht niet af, maar controleer actief. Ontbreekt er iets? Vraag dit dan direct op bij de verkoper of diens makelaar.

“

Een notaris kan alleen werken met de documenten die hij ontvangt. Een goed voorbereide koper voorkomt onnodige vertraging.

De aankoopprijs is niet de totale investering



Wanneer je een woning koopt, is de vraagprijs slechts een deel van de totale investering. Naast de koopsom krijg je te maken met belastingen en bijkomende kosten. Welke precies van toepassing zijn, hangt af van het type woning, de financiering en of je bestaand of nieuwbouw koopt.

Als vuistregel adviseren wij rekening te houden met ongeveer 10 tot 13% van de aankoopprijs aan bijkomende kosten.

Daaronder kunnen vallen: overdrachtsbelasting (ITP) of btw (IVA), notariskosten, kosten voor inschrijving in het Registro, eventuele hypotheekkosten zoals een taxatie, en — wanneer je daarvoor kiest — de kosten van een aankoopbegeleider of juridisch adviseur.

Niet alle kosten betaal je op hetzelfde moment. Een taxatie vindt meestal vroeg plaats, terwijl de factuur voor de inschrijving soms pas weken of maanden ná de overdracht komt. Zorg dat je niet alleen budget hebt voor de aankoop zelf, maar ook voor wat daarna nog volgt.

Vergeet ook de terugkerende kosten niet: de onroerendezaakbelasting (IBI), de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren, verzekeringen en de belastingen die samenhangen met het bezit van een woning in Spanje.

WAT WIJ CONTROLEREN

- ✓ Welke belastingen zijn op deze aankoop van toepassing?
- ✓ Welke bijkomende kosten kan de koper verwachten?
- ✓ Op welk moment moeten deze kosten worden betaald?
- ✓ Past de totale investering binnen het beschikbare budget?



PRAKTISCHE TIP

Maak vooraf niet alleen een begroting van de hóógte van de kosten, maar ook van het móment waarop je ze moet betalen. Zo voorkom je dat je na de overdracht wordt verrast door facturen.

“ De aankoopprijs bepaalt wat je koopt. De totale investering bepaalt of je de aankoop financieel zorgeloos kunt afronden.

Een goede aankoop begint met de juiste vragen



Een woning kopen in Andalusië hoeft niet ingewikkeld te zijn. Maar het vraagt wel om een goede voorbereiding. Je krijgt te maken met verschillende instanties, documenten en regels. Het Registro de la Propiedad, het Catastro en de Ayuntamiento hebben ieder een eigen functie. Een Nota Simple vertelt iets anders dan een Escritura. Een registratie bij het Catastro zegt iets anders dan een vergunning van de gemeente.

Juist daarom bestaat er zelden één document waarin je alle antwoorden vindt. De kunst is niet om zoveel mogelijk documenten te verzamelen, maar om de juiste vragen te stellen en de informatie met elkaar te vergelijken. Een afwijking betekent lang niet altijd een probleem — en andersom kan een woning er op papier perfect uitzien terwijl er in de praktijk toch aandachtspunten zijn.

Laat je daarom niet leiden door aannames, maar door feiten. Controleer informatie, stel vragen en neem geen beslissingen omdat “het waarschijnlijk wel goed zit”. Een woning koop je meestal voor vele jaren. Een goede voorbereiding kost misschien wat extra tijd, maar kan je achteraf veel geld, tijd en zorgen besparen.

VOLGENDE STAP

Heb je al een woning op het oog?

Stuur ons vrijblijvend de link van de advertentie. Wij bekijken de woning zoals wij dat ook voor onze eigen klanten doen en laten je weten welke juridische, praktische en financiële aandachtspunten wij als eerste zouden onderzoeken.

Je ontvangt geen verkoopverhaal, maar een eerlijke eerste indruk op basis van de beschikbare informatie. Misschien blijkt de woning prima in orde. Misschien zien we direct een aantal zaken die nader onderzoek verdienen. In beide gevallen weet je beter waar je aan toe bent voordat je verdere stappen zet.



Roffa Soluciones

Juridische aankoopbegeleiding in Andalusië

Web www.roffa.es

E-mail hola@roffa.es