

Handleiding: Voorlopige reserveringsovereenkomst af te sluiten (el contrato de reserva).

Algemeen

Een “Contrato de Reserva” vormt een belangrijke eerste stap in het aankoopproces van een woning in Spanje. Het biedt kopers de mogelijkheid om hun interesse in een woning vast te leggen en de woning exclusief te reserveren zonder meteen de bindende verplichtingen van een volledig koopcontract, zoals een *Contrato de Arras*, aan te gaan.

Dit contract creëert een periode van exclusiviteit, waarin de koper de zekerheid heeft dat de woning gedurende een bepaalde termijn van de markt wordt gehaald. Dit voorkomt dat andere geïnteresseerden de woning kunnen kopen, terwijl de koper de tijd krijgt om noodzakelijke stappen te ondernemen, zoals het uitvoeren van juridische en technische inspecties, het regelen van financiering, en het grondig overwegen van de aankoopbeslissing.

Het *Contrato de Reserva* biedt een zekere mate van flexibiliteit en vermindert het financiële risico, omdat de vereiste reserveringsfee meestal lager is dan de aanbetaling die vereist is bij een *Contrato de Arras*.

Dit maakt het voor kopers mogelijk om hun intentie vast te leggen en de woning te beschermen tegen verkoop aan derden, zonder al direct grote financiële verplichtingen aan te gaan. Tegelijkertijd kunnen de koper en verkoper afspraken maken over de voorwaarden en de looptijd van het contract, die doorgaans tussen één en vier weken ligt. Deze periode biedt de koper voldoende tijd om met vertrouwen alle voorbereidingen voor de definitieve aankoop te treffen.

Wat staat er beschreven in een Contrato de Reserva?

In een *Contrato de Reserva* worden diverse details en voorwaarden vastgelegd om zowel de koper als de verkoper zekerheid en duidelijkheid te bieden over de reservering van een woning in Spanje. De volgende elementen staan meestal beschreven in een *Contrato de Reserva*:

1: Identificatie van de Partijen

- Koper: Volledige naam, identiteitsgegevens, en contactinformatie van de koper(s).
- Verkoper: Volledige naam, identiteitsgegevens, en contactinformatie van de verkoper(s) of de vertegenwoordiger, zoals een makelaar.

2: Beschrijving van de woning

- Gedetailleerde beschrijving van de woning, inclusief het adres, perceelnummer, eigendomsreferentie (registratiegegevens), en andere specifieke kenmerken die de woning duidelijk identificeren.

- Indien aanwezig, wordt vaak een kopie van de eigendomsakte of de registratie opgenomen ter bevestiging van het eigendom.

3: Koopprijs van de Woning

- De overeengekomen koopprijs voor de woning, inclusief alle belastingen die van toepassing zijn.
- Dit bedrag wordt vastgelegd en kan tijdens de looptijd van de reservering niet worden gewijzigd zonder instemming van beide partijen.

4: Reserveringsfee (Aanbetaling)

- De hoogte van de reserveringsfee, die de koper betaalt om de woning tijdelijk te reserveren. Dit bedrag varieert doorgaans tussen €3.000 en €6.000, er wordt ook wel 1% van de aankoopwaarde gebruikt, afhankelijk van de waarde van de woning en de afspraken tussen beide partijen.
- De voorwaarden voor het gebruik en de eventuele teruggave van de reserveringsfee bij annulering worden duidelijk omschreven.

5: Looptijd van de Reservering

- De duur van de reserveringsperiode, die meestal varieert van één tot vier weken, afhankelijk van wat koper en verkoper overeenkomen.
- Binnen deze termijn mag de verkoper de woning niet aan andere potentiële kopers aanbieden en blijft de woning exclusief beschikbaar voor de koper.

6: Exclusiviteitsrecht voor de Koper

- Er wordt bevestigd dat de verkoper de woning niet aan anderen mag aanbieden of verkopen tijdens de looptijd van het *Contrato de Reserva*. Dit garandeert dat de koper exclusieve rechten heeft om de woning te kopen binnen de afgesproken periode.

7: Doel van de Reserveringsperiode

- Vermelding van de stappen die de koper binnen deze termijn mag nemen, zoals:
 - Juridische controle van eigendomsrechten en eventuele schulden op de woning.
 - Technische inspecties om de staat van de woning te verifiëren.
 - Het regelen van financiering of hypotheek.

8: Annuleringsvoorwaarden

- De voorwaarden waaronder het contract kan worden geannuleerd door beide partijen:

- Annulering door de koper: Het contract beschrijft of de koper de reserveringsfee kan verliezen als hij de koop niet voortzet, en in welke situaties deze aanbetaling mogelijk (deels) kan worden teruggevorderd.
- Annulering door de verkoper**: Als de verkoper zich terugtrekt, kunnen er boetes van toepassing zijn, zoals het terugbetalen van de reserveringsfee aan de koper.

9. Overgang naar een Definitief Koopcontract

- In sommige gevallen wordt aangegeven dat, indien de koper doorgaat met de aankoop, de reserveringsfee kan worden toegepast als deel van de aanbetaling voor het definitieve *Contrato de Arras*. Dit biedt transparantie over de overgang van de reserveringsfase naar de daadwerkelijke koopfase.

10: Juridische Clausules en Toepasselijk Recht

- Het contract vermeldt de juridische voorwaarden en wetgeving die van toepassing zijn. Aangezien de aankoop plaatsvindt in Spanje, vallen deze meestal onder het Spaanse burgerlijk recht (*Código Civil Español*).
- Vaak wordt ook vermeld dat eventuele geschillen bij voorkeur worden opgelost via bemiddeling of via de rechtbank in de regio waar het onroerend goed zich bevindt.

11: Handtekeningen van Beide Partijen

- Zowel de koper als de verkoper ondertekenen het contract om hun akkoord en intentie te bevestigen. Hiermee wordt het contract rechtsgeldig, mits alle details en afspraken naar waarheid zijn ingevuld.

Een *Contrato de Reserva* biedt met deze informatie structuur en zekerheid voor beide partijen en geeft de koper de tijd om verdere stappen zorgvuldig voor te bereiden voordat de woning definitief wordt aangekocht.

Welke ontbindende voorwaarden worden veel gebruikt in een contrato de reserva?

In een *Contrato de Reserva* worden vaak ontbindende voorwaarden opgenomen om de koper en de verkoper te beschermen tegen onvoorziene omstandigheden. Deze voorwaarden bieden partijen de mogelijkheid om het contract te annuleren zonder financiële gevolgen, mits bepaalde omstandigheden zich voordoen. Hier zijn enkele veelgebruikte ontbindende voorwaarden in een *Contrato de Reserva*:

1. Financieringsvoorbehoud

Dit is een van de meest voorkomende ontbindende voorwaarden, vooral voor buitenlandse kopers. Het contract kan worden ontbonden als de koper geen hypotheek of andere financiering krijgt binnen de gestelde termijn. Als de hypotheekaanvraag wordt afgewezen of niet wordt goedgekeurd tegen de verwachte voorwaarden, heeft de koper het recht om de reservering te annuleren en kan hij vaak zijn aanbetaling terugkrijgen.

2: Ongunstige Uitkomsten van de Juridische Controle

De koper kan het contract laten ontbinden als er juridische problemen worden ontdekt tijdens de due diligence. Voorbeelden hiervan zijn onduidelijkheden in de eigendomstitel, bestaande hypotheek of schulden op het onroerend goed, of juridische geschillen met betrekking tot de woning. Deze controle biedt zekerheid dat er geen verborgen lasten of juridische complicaties zijn.

3: Technische of Structurele Gebreken

Het contract kan een voorwaarde bevatten die de koper toestaat om de reservering te annuleren als er significante structurele gebreken of andere technische problemen aan het licht komen tijdens een bouwkundige keuring. Voor oudere gebouwen of woningen met onbekende renovatie geschiedenis is dit een belangrijke bescherming voor de koper.

4: Niet-nakoming door de Verkoper

Als de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld door de woning toch aan een andere partij te verkopen of de voorwaarden te wijzigen zonder akkoord van de koper, kan dit als ontbindende voorwaarde worden opgenomen. In dit geval kan de koper het contract annuleren en vaak zijn aanbetaling terugvorderen of een schadevergoeding eisen.

5: Vertraging in de Oplevering of Overdracht

Bij nieuwbouwprojecten of woningen die nog gerenoveerd moeten worden, kan een voorwaarde worden toegevoegd voor het geval de verkoper niet op tijd kan opleveren. Als de bouw of oplevering aanzienlijk vertraagd is, heeft de koper het recht om de reservering te annuleren.

6: Problemen met Vergunningen of Legalisaties

Als er problemen worden ontdekt met bouwvergunningen, woonvergunningen of legalisaties die essentieel zijn voor het gebruik van de woning, kan de koper het contract laten ontbinden. Dit voorkomt dat de koper vastzit aan een woning zonder de benodigde vergunningen.

7: Onvoorziene Persoonlijke Omstandigheden

In sommige gevallen kunnen persoonlijke omstandigheden van de koper, zoals ernstige ziekte, verlies van inkomen of andere veranderingen in persoonlijke situatie, als ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Dit type voorwaarde is minder gebruikelijk, maar kan soms worden opgenomen als beide partijen hiermee instemmen.

8: Niet-verkrijgen van het NIE-nummer

Het *Número de Identificación de Extranjero* (NIE-nummer) is verplicht voor buitenlandse kopers om een woning in Spanje te kunnen kopen. Als de koper om welke reden dan ook dit nummer niet kan verkrijgen binnen de afgesproken termijn, kan dit een grond voor annulering zijn.

Aanbeveling voor het Gebruik van Ontbindende Voorwaarden

Het opnemen van duidelijke ontbindende voorwaarden in een *Contrato de Reserva* is essentieel voor kopers, vooral voor buitenlandse kopers die wellicht niet volledig bekend zijn met de Spaanse regelgeving. Het is aan te raden om een aankoopmakelaar te raadplegen bij het opstellen van deze voorwaarden, zodat ze juridisch bindend zijn en de koper optimaal beschermen tegen onvoorziene omstandigheden.

Door deze voorwaarden zorgvuldig te bepalen en vast te leggen in het *Contrato de Reserva*, kunnen zowel koper als verkoper met vertrouwen het koopproces ingaan, wetende dat er bescherming is tegen potentiële risico's.

Verschil tussen een contrato de reserva en een contrato de arras?

Een *Contrato de Reserva* en een *Contrato de Arras* zijn beide contracten die worden gebruikt bij de aankoop van onroerend goed in Spanje, maar ze hebben verschillende doelen, verplichtingen en juridische gevolgen. Hier zijn de belangrijkste verschillen tussen deze twee contracten:

1: Doel en Fase in het Aankoopproces

- **Contrato de Reserva:** Dit is een voorlopig contract dat vaak in de beginfase van het aankoopproces wordt gebruikt om een woning tijdelijk te reserveren. Het geeft de koper exclusieve rechten om de woning gedurende een bepaalde periode van de markt te halen terwijl hij de nodige voorbereidingen treft, zoals juridische controles en financieringsregelingen. Het is een minder bindend contract en wordt gebruikt om een tijdelijke zekerheid te creëren.
- **Contrato de Arras:** Dit contract komt in een latere fase van het aankoopproces en bindt beide partijen formeel aan de verkoopvoorwaarden. Het *Contrato de Arras* bevestigt de definitieve intentie van de koper om de woning te kopen en verplicht de verkoper om de woning aan de koper te verkopen. Het contract omvat doorgaans een hogere aanbetaling en heeft juridisch zwaardere gevolgen bij niet-nakoming door een van beide partijen.

2: Aanbetalingen en Financieel Risico

- **Contrato de Reserva:** De aanbetaling is meestal relatief laag, vaak enkele duizenden euro's (meestal tussen €3.000 en €6.000). Deze aanbetaling dient vooral om de exclusieve reservering te garanderen en is doorgaans lager dan bij een *Contrato de Arras*. Het financiële risico is dus beperkt, wat het aantrekkelijk maakt in de beginfase van het aankoopproces.

- **Contrato de Arras:** Hier bedraagt de aanbetaling meestal 10% van de totale koopprijs van de woning. Dit is een aanzienlijk bedrag, wat meer zekerheid geeft aan beide partijen, maar ook het risico verhoogt. Bij annulering kan de koper deze aanbetaling verliezen, of de verkoper moet in sommige gevallen het dubbele terugbetalen als hij zich terugtrekt.

3: Juridische Gevolgen en Bindend Karakter

- **Contrato de Reserva:** Dit contract is minder bindend en biedt beide partijen enige flexibiliteit om zich terug te trekken, vaak zonder al te zware financiële of juridische gevolgen. Er kunnen wel ontbindende voorwaarden worden opgenomen, maar het biedt over het algemeen meer ruimte voor de koper om het aankoopproces te beëindigen, bijvoorbeeld als financiering niet rondkomt.
- **Contrato de Arras:** Dit is een bindend contract met duidelijke juridische gevolgen. Als de koper zich zonder geldige reden terugtrekt, verliest hij doorgaans de volledige aanbetaling. Als de verkoper zich terugtrekt, moet hij vaak het dubbele van de aanbetaling aan de koper terugbetalen. Dit maakt het *Contrato de Arras* juridisch en financieel zwaarder dan een *Contrato de Reserva*.

4: Duur en Tijdelijke Exclusiviteit

- **Contrato de Reserva:** De looptijd is meestal kort, vaak tussen 1 en 4 weken. Gedurende deze periode krijgt de koper exclusieve rechten op de woning, maar deze exclusiviteit is beperkt in tijd en verplichtingen. Het contract geeft kopers de ruimte om hun interesse te bevestigen en verdere stappen te plannen.
- **Contrato de Arras:** De exclusieve rechten in een *Contrato de Arras* zijn niet tijdelijk, maar bedoeld voor de volledige duur van het aankoopproces, totdat de definitieve koopakte bij de notaris is getekend. Dit biedt de koper volledige zekerheid dat de woning daadwerkelijk voor hem beschikbaar blijft.

5: Overgang naar de Notariële Koopakte (Escritura Pública)

- **Contrato de Reserva:** Het *Contrato de Reserva* is meestal bedoeld om de koper de mogelijkheid te bieden om alle voorbereidingen af te ronden voordat hij overgaat op een bindend *Contrato de Arras*. Het vormt geen verplichting om daadwerkelijk tot koop over te gaan, tenzij de koper doorzet naar de volgende fase.
- **Contrato de Arras:** Dit contract fungeert als een juridisch bindende stap vóór de ondertekening van de definitieve koopakte bij de notaris (*Escritura Pública*). De verplichting tot koop is aanzienlijk sterker, en beide partijen worden geacht zich aan de vastgelegde voorwaarden te houden.

Samenvattend:

Een *Contrato de Reserva* biedt een minder bindende reservering met een lagere aanbetaling en meer flexibiliteit, bedoeld voor de beginfase van het koopproces. Een *Contrato de Arras* daarentegen is een bindend contract dat beide partijen verplicht tot verkoop en aankoop, meestal met een aanbetaling van 10% en duidelijke juridische consequenties als een van de partijen zich terugtrekt.

Voorbeeld van een Contrato de Reserva

Hier is een voorbeeld van hoe een *Contrato de Reserva* eruit zou kunnen zien bij de aankoop van een woning in Spanje. Dit document is een sjabloon en moet altijd door een juridische professional worden gecontroleerd om aan de specifieke eisen en juridische vereisten te voldoen.

CONTRATO DE RESERVA

Partijen

Tussen:

1. **De Verkoper**

Naam: [Naam van Verkoper]

Identificatienummer (DNI/NIF): [DNI/NIF van Verkoper]

Adres: [Adres van Verkoper]

2. **De Koper**

Naam: [Naam van Koper]

Identificatienummer (NIE): [NIE van Koper]

Adres: [Adres van Koper]

Beschrijving van de Woning

De woning is gelegen aan [volledig adres van de woning], in de gemeente [gemeente], met kadasternummer [kadasternummer]. De woning wordt omschreven als [korte beschrijving van het type woning en kenmerken].

Koopprijs

De koopprijs van de woning bedraagt **€[bedrag]** (zegge: [voluit bedrag in woorden] euro's).

Reserveringsbedrag

De Koper betaalt een reserveringsbedrag van **€[bedrag]** (zegge: [voluit bedrag in woorden] euro's), als garantie voor de reservering van de woning. Dit bedrag wordt direct bij ondertekening van dit contract betaald aan de Verkoper.

Doel en Duur van de Reservering

Dit *Contrato de Reserva* biedt de Koper exclusieve rechten op de woning voor een periode van **[aantal] weken/dagen**, ingaande op de datum van ondertekening. Gedurende deze periode zal de Verkoper de woning niet aanbieden aan andere potentiële kopers.

Ontbindende Voorwaarden

De Koper behoudt het recht om het *Contrato de Reserva* te annuleren en het reserveringsbedrag terug te krijgen indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. ****Financieringsvoorbehoud****: Indien de Koper geen financiering/hypotheek kan verkrijgen onder de gebruikelijke voorwaarden binnen de looptijd van dit contract.
2. ****Juridische Controle****: Indien de juridische due diligence aangeeft dat er juridische of eigendomsproblemen zijn met betrekking tot de woning die een succesvolle overdracht belemmeren.
3. ****Technische Gebreken****: Indien tijdens de bouwtechnische inspectie aanzienlijke gebreken worden aangetroffen die de waarde of veiligheid van de woning beïnvloeden.
4. ****Vergunnings- en Legaliteitsissues****: Indien de woning niet over de noodzakelijke vergunningen beschikt of er een legalisatieprobleem bestaat.

Verlies van Reserveringsbedrag

Indien de Koper zonder rechtmatige ontbindende redenen besluit de woning niet te kopen, behoudt de Verkoper het recht om het volledige reserveringsbedrag in te houden als compensatie voor het mislopen van andere verkoopmogelijkheden.

Overgang naar een Definitief Koopcontract

Indien de Koper besluit de woning te kopen, wordt het reserveringsbedrag verrekend met de aanbetaling van het definitieve koopcontract (*Contrato de Arras*), dat binnen de termijn van de reservering wordt ondertekend.

Juridische Geldigheid en Toepasselijk Recht

Dit contract is bindend voor beide partijen en wordt beheerst door het Spaanse burgerlijk recht. Eventuele geschillen zullen worden voorgelegd aan de rechtbank van [plaats waar de woning zich bevindt].

Ondertekening

Door ondertekening verklaren beide partijen de inhoud van dit contract volledig te begrijpen en ermee in te stemmen.

****Ondertekend op [datum] te [plaats].****

****[Naam Verkoper]****

Handtekening Verkoper: _____

****[Naam Koper]****



Handtekening Koper: _____

****Let op**:** Dit document is een voorbeeld en kan in de praktijk worden aangepast aan specifieke omstandigheden.

