

Het proces van het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje



Inhoud

1:	Vorbereiding en Financiën	2-4
2:	Woning Zoeken	5-9
3:	Controle van Documenten	10-14
4:	Voorlopig Contract Ondertekenen	15-21
5:	Bouwwerkzaamheden Volgen	23-28
6:	Oplevering van de Woning	29-34
7:	Eigendomsoverdracht	34-38
8:	Belastingen en Bijkomende Kosten	39-44
9:	Verhuizing en Nazorg	45-50

1. Voorbereiding en Financiën

1.1. Financiële Situatie Analyseren

Voordat je begint met zoeken naar een woning, is het essentieel om je huidige financiële situatie te begrijpen:

- **Inkomen en Uitgaven:** Analyseer je maandelijks inkomen, vaste lasten, en eventuele schulden. Dit helpt bepalen hoeveel je comfortabel kunt besteden aan een woning.
 - **Eigen Vermogen:** Zorg ervoor dat je een duidelijk overzicht hebt van je spaargeld en andere middelen die beschikbaar zijn voor de aankoop.
 - **Schuldenlast:** Banken kijken naar je huidige schulden, zoals leningen of creditcardschulden, om te bepalen hoeveel risico je vormt.
-

1.2. Budget Vaststellen

Het budget omvat niet alleen de woningprijs, maar ook bijkomende kosten die je niet mag onderschatten. Houd rekening met:

- **Aanbetaling:** Bij een nieuwbouwwoning in Spanje moet je vaak een aanbetaling doen van 20-30% van de aankoopprijs. Dit bedrag varieert afhankelijk van je hypotheekvoorwaarden.
 - **Bijkomende Kosten** (gemiddeld 10-15% van de woningprijs):
 - **Belastingen:** Voor nieuwbouwwoningen geldt een btw-tarief (IVA) van 10% en een aktekostenbelasting (AJD) van 1-1,5%, afhankelijk van de regio.
 - **Notariskosten:** Voor de opstelling van de eigendomsakte (Escritura Pública), variërend tussen €800 en €1.200.
 - **Kadasterkosten:** Voor de registratie van de woning, meestal €400-€600.
 - **Advocaatkosten:** Voor juridisch advies, doorgaans 1-1,5% van de woningprijs.
 - **Hypotheekgerelateerde Kosten:** Dit kan omvatten:
 - Taxatiekosten: Ongeveer €300-€600.
 - Hypotheekadministratiekosten: 1-1,5% van het geleende bedrag.
 - Bankkosten: Afhankelijk van de voorwaarden van je lening.
-

1.3. Hypotheekmogelijkheden Onderzoeken

Als je een hypotheek nodig hebt, is het belangrijk om de voorwaarden en mogelijkheden te onderzoeken:

- **Eigen Vermogen Vereiste:** Spaanse banken eisen meestal dat niet-ingezetenen 20-30% van de woningprijs zelf betalen, exclusief bijkomende kosten.
- **Rentevoeten:** Onderzoek of vaste of variabele rentevoeten het beste bij je passen. Variabele rentevoeten zijn gebruikelijk in Spanje en worden vaak gekoppeld aan de Euribor.
- **Leningstermijn:** De meeste hypotheekleningen hebben een looptijd van 20-30 jaar, afhankelijk van je leeftijd en financiële situatie.
- **LTV (Loan to Value):** Spaanse banken bieden meestal een lening tot 70-80% van de waarde van de woning.
- **Documenten Vereist:**
 - Bewijs van inkomen (loonstroken of belastingaangiften).
 - Bankafschriften van de laatste 3-6 maanden.
 - Bewijs van spaargeld en andere activa.
 - Kopie van je paspoort en, indien van toepassing, bewijs van residentie in Spanje.
- **Pre-Goedkeuring:** Vraag een hypotheekvoorafgaande goedkeuring aan voordat je begint met zoeken. Dit geeft je duidelijkheid over wat je kunt lenen en maakt je een sterkere kandidaat bij ontwikkelaars.

1.4. Vooruitplannen voor Betalingen

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning zijn betalingen vaak gefaseerd. Je moet hierop voorbereid zijn:

- **Betalingsschema:**
 - Bij ondertekening van het voorlopige contract (Contrato de Arras): Aanbetaling (meestal 10% van de koopprijs).
 - Tijdens de bouwphase: Periodieke betalingen volgens het bouwschema (bijvoorbeeld elke 3 maanden).
 - Bij oplevering: Het resterende bedrag, vaak inclusief bijkomende kosten.
- **Bankgarantie:** Wettelijk is de ontwikkelaar verplicht om een bankgarantie (Aval Bancario) te bieden voor alle betalingen die je doet voordat de woning wordt opgeleverd. Dit beschermt je geld als het project vertraging oploopt of niet wordt voltooid.

1.5. Hulp Inschakelen

Overweeg het inschakelen van professionals om je te begeleiden tijdens deze fase:

- **Advocaat:** Kies een onafhankelijke advocaat gespecialiseerd in Spaans vastgoedrecht. Zij kunnen je helpen met juridische en financiële controle van documenten en contracten.
 - **Financieel Adviseur:** Laat een lokale adviseur je helpen met belastingvoordelen en hypotheekaf trek die mogelijk van toepassing zijn.
-

1.6. Beperkingen en Belastingen Begrijpen

- **Niet-Ingezetenen Belasting:** Als je niet permanent in Spanje woont, ben je onderworpen aan de "Impuesto sobre la Renta de No Residentes" (IRNR). Dit is een jaarlijkse belasting gebaseerd op een percentage van de kadastrale waarde van je woning.
 - **Verkoopbelasting:** Houd er rekening mee dat je bij toekomstige verkoop mogelijk vermogenswinstbelasting (Capital Gains Tax) moet betalen, afhankelijk van hoe lang je de woning bezit.
-

1.7. Buffer Creëren

Het is verstandig om een financiële buffer te creëren voor onverwachte kosten, zoals:

- Wijzigingen aan de woning tijdens de bouwfase.
 - Extra kosten voor inrichting en meubels.
 - Eventuele vertragingen of problemen bij de oplevering.
-

Een zorgvuldige voorbereiding en een goed begrip van je financiële mogelijkheden zijn essentieel om het proces soepel te laten verlopen. Dit voorkomt verrassingen en zorgt ervoor dat je volledig kunt genieten van je nieuwe woning in Spanje!

2. Woning Zoeken

Hier is een uitgebreide beschrijving van de fase "**Woning Zoeken**" bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Deze stap draait om het vinden van een woning die past bij je behoeften, wensen en budget, en vereist zorgvuldig onderzoek en evaluatie.

2.1. Beslissen over de Locatie

De keuze van de locatie is een van de belangrijkste beslissingen en moet gebaseerd zijn op zowel praktische als persoonlijke overwegingen.

Praktische Overwegingen:

- **Werkgelegenheid:** De nabijheid van je werkplek of zakelijke activiteiten.
- **Openbaar Vervoer:** Toegang tot bussen, treinen of metro's.
- **Voorzieningen:** Nabijheid van scholen, supermarkten, gezondheidszorg, recreatiemogelijkheden, enz.
- **Toekomstige Ontwikkelingen:** Informeer je over geplande infrastructuurprojecten die de waarde van de woning kunnen verhogen, zoals nieuwe wegen, scholen of winkelcentra.

Persoonlijke Overwegingen:

- **Stadsleven vs. Rust:** Woon je liever in een bruisende stad zoals Madrid, Barcelona of Valencia, of in een rustige buitenwijk of landelijke omgeving?
 - **Klimaat:** Overweeg de regionale verschillen in klimaat, zoals het warme zuiden (Costa del Sol) versus het gematigde noorden.
 - **Gemeenschap:** Zoek je een buurt met internationale bewoners of juist een authentieke Spaanse omgeving?
-

2.2. Bepalen van je Woningvereisten

Maak een lijst met de belangrijkste kenmerken die je zoekt in een woning:

- **Grootte en Indeling:**
 - Aantal slaapkamers en badkamers.
 - Open of gesloten keuken.
 - Extra's zoals een kantoorruimte, wasruimte of opslag.
 - **Buitenshuisruimte:**
 - Balkon, terras, tuin of zwembad.
 - **Uitzicht:** Bijvoorbeeld op zee, de bergen of de stad.
 - **Energie-efficiëntie:**
 - Nieuwbouwwoningen in Spanje hebben vaak een hoog energielabel (A of B). Controleer dit voor lagere energiekosten.
 - **Parkeerplaats:** Is er een garage of parkeerplek inbegrepen of beschikbaar tegen extra kosten?
-

2.3. Woningaanbod Onderzoeken

Samenwerken met Makelaars en Ontwikkelaars:

- **Makelaar:** Werk met een erkende makelaar met ervaring in nieuwbouwwoningen. Zij kennen de lokale markt en kunnen je begeleiden bij het vinden van betrouwbare projectontwikkelaars.
- **Ontwikkelaars:** Bezoek websites van bekende projectontwikkelaars en bekijk hun aanbod. Controleer hun reputatie en eerdere projecten.

Online Platforms:

Gebruik vastgoedwebsites zoals Idealista, Fotocasa of Habitaclia om een overzicht te krijgen van nieuwbouwprojecten in jouw regio. Deze platforms bieden vaak filters voor budget, locatie en kenmerken.

Nieuwbouwbeurzen:

In Spanje worden regelmatig vastgoedbeurzen georganiseerd waar projectontwikkelaars hun nieuwe projecten presenteren. Dit is een goede kans om direct in contact te komen met meerdere ontwikkelaars.

Referenties en Reviews:

Controleer online reviews van projectontwikkelaars en makelaars. Vraag ook naar ervaringen van andere kopers.

2.4. Plattegronden en Specificaties Beoordelen

Vraag gedetailleerde informatie over de woning en het project:

- **Plattegronden:**
 - Controleer de indeling en afmetingen.
 - Vraag om 3D-visualisaties of een maquette voor een beter begrip van de ruimte.
 - **Specificaties:**
 - Materialen: Welke bouwmaterialen worden gebruikt? Zijn deze van hoge kwaliteit?
 - Afwerking: Welke standaard afwerking wordt aangeboden? Zijn er opties voor upgrades?
 - Energievoorzieningen: Zijn er duurzame technologieën zoals zonnepanelen of warmtepompen?
-

2.5. Project en Omgeving Bezoeken

Een bezoek aan de bouwlocatie en omgeving helpt je een beter beeld te krijgen van het project:

- **Modelwoningen:** Veel ontwikkelaars bieden modelwoningen aan die je kunt bezoeken om een indruk te krijgen van de afwerking en indeling.
 - **Omgeving Verkennen:**
 - Wandel door de buurt om te beoordelen of deze bij je past.
 - Bezoek de locatie op verschillende momenten van de dag om verkeersdrukke, geluid en andere factoren te evalueren.
 - **Bouwlocatie:** Bekijk de bouwplaats om te zien of het werk volgens planning verloopt en of de kwaliteit voldoet aan je verwachtingen.
-

2.6. Beoordelen van de Ontwikkelaar

Het is cruciaal om de betrouwbaarheid van de projectontwikkelaar te evalueren:

- **Ervaring:** Hoeveel jaren ervaring hebben ze in de sector? Wat zijn hun afgeronde projecten?
 - **Reputatie:** Zoek naar recensies en controleer of er klachten zijn ingediend.
 - **Lidmaatschap:** Controleer of ze zijn aangesloten bij de Spaanse Vereniging van Projectontwikkelaars (APCE) of andere erkende brancheorganisaties.
-

2.7. Juridische Documenten Controleren

Voordat je een definitieve beslissing neemt, vraag om inzage in essentiële documenten:

- **Bouwvergunningen:** Controleer of de bouwplannen zijn goedgekeurd door de lokale overheid.
 - **Eigendomsrechten:** Bevestig dat de ontwikkelaar volledige eigendomsrechten heeft over het perceel.
 - **Projectdetails:** Vraag om een gedetailleerd overzicht van het project, inclusief opleveringsdatum en betalingsschema.
 - **Bankgarantie:** Controleer of je betalingen worden beschermd door een bankgarantie of verzekeringspolis.
-

2.8. Overwegen van Aanpassingen en Extra's

Bij nieuwbouwwoningen is het vaak mogelijk om aanpassingen te maken aan het ontwerp of de afwerking, zoals:

- Keukenindeling of -apparatuur.
- Badkamerafwerking (tegels, sanitair).
- Installatie van slimme technologieën (domotica).
- Kleuren en materialen van vloeren en muren.

Bespreek de mogelijkheden met de ontwikkelaar en vraag naar de extra kosten.

2.9. Controle van de Marktwaaarde

Het is verstandig om de marktwaaarde van de woning te beoordelen:

- **Vergeljkbare woningen:** Onderzoek prijzen van vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de regio.
 - **Toekomstige waarde:** Informeer je over factoren die de waarde van de woning kunnen beïnvloeden, zoals geplande ontwikkelingen in de buurt.
-

2.10. Selectie en Voorbereiding voor de Volgende Fase

Zodra je een woning hebt gevonden die aan je eisen voldoet:

- Stel een lijst op van je voorkeuren en bespreek dit met de ontwikkelaar.
 - Controleer de voorwaarden voor het reserveren van de woning en het ondertekenen van een voorlopig contract (Contrato de Arras).
 - Zorg dat je een advocaat inschakelt om alle documenten en voorwaarden te controleren.
-

Met deze gedetailleerde stappen ben je goed voorbereid om een geschikte nieuwbouwwoning in Spanje te vinden die perfect bij je past!

3. Controle van Documenten

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van de "**Controle van Documenten**" bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Deze stap is cruciaal om juridische, financiële en bouwtechnische risico's te vermijden. Het controleren van de juiste documenten garandeert dat de aankoop legaal en veilig verloopt.

3.1. Eigendomsrechten en Registratie

Controleer of de projectontwikkelaar volledig eigenaar is van het perceel waarop de woning wordt gebouwd.

Documenten die nodig zijn:

1. **Eigendomsakte (Escritura Pública de Compraventa):**
 - Vraag de eigendomsakte op via de projectontwikkelaar of rechtstreeks bij het Kadaster (Registro de la Propiedad).
 - Controleer of het perceel vrij is van hypotheken, schulden of andere beperkingen.
 2. **Nota Simple:**
 - Dit is een samenvatting van de eigendomsstatus en wordt verstrekt door het Kadaster.
 - Controleer of de ontwikkelaar als eigenaar geregistreerd staat en of er juridische geschillen of lasten zijn.
-

3.2. Bouwvergunningen

Zorg ervoor dat de ontwikkelaar beschikt over de nodige vergunningen om het project legaal uit te voeren.

Belangrijke vergunningen:

1. **Bouwvergunning (Licencia de Obras):**
 - Een door de lokale overheid verstrekte vergunning die toestemming geeft voor het bouwen van de woning.
 - Controleer of de vergunning overeenkomt met het project en of deze actueel is.
 2. **Stedenbouwkundige Certificaten:**
 - Controleer of het perceel volgens het bestemmingsplan (Plan General de Ordenación Urbana, PGO) bedoeld is voor residentiële bouw.
 3. **Milieuvergunningen** (indien vereist):
 - Vooral voor grote of complexe projecten kunnen aanvullende milieutoestemmingen nodig zijn.
-

3.3. Projectdocumenten en Bouwspecificaties

Zorg dat de ontwikkelaar volledige transparantie biedt over het project.

Te controleren documenten:

1. **Bouwplan (Memoria de Calidades):**
 - Dit document bevat details over de gebruikte materialen, afwerking en installaties.
 - Controleer of de opgegeven specificaties overeenkomen met wat in de brochure wordt geadverteerd.
 2. **Technische Documenten:**
 - Vraag om bouwtekeningen, plattegronden en technische specificaties van de woning.
 3. **Energielabel:**
 - Nieuwbouwwoningen moeten een energiecertificaat hebben (Certificado de Eficiencia Energética). Dit geeft aan hoe energiezuinig de woning is.
-

3.4. Bankgarantie of Verzekering

Bij nieuwbouwwoningen ben je wettelijk beschermd tegen verlies van je aanbetalingen.

Te controleren documenten:

1. **Bankgarantie (Aval Bancario):**
 - Ontwikkelaars zijn verplicht om een bankgarantie of verzekeringspolis te verstrekken voor alle betalingen die je doet voordat de woning wordt opgeleverd.
 - Dit document garandeert dat je geld wordt terugbetaald in het geval dat de woning niet wordt opgeleverd of dat het project wordt stopgezet.
 2. **Contractvoorwaarden:**
 - Controleer de specifieke voorwaarden van de bankgarantie, zoals de dekking en geldigheid.
-

3.5. Contracten

Alle overeenkomsten die je tekent moeten zorgvuldig worden beoordeeld.

Belangrijke contracten:

1. **Reserveringscontract (Reserva del Inmueble):**
 - Dit is het eerste document waarin je de woning reserveert. Het bedrag voor de reservering (vaak €3.000-€6.000) wordt afgetrokken van de uiteindelijke aankoopprijs.
 - Controleer of dit bedrag terugbetaald wordt als het project vertraging oploopt of wordt geannuleerd.
 2. **Voorlopig Contract (Contrato de Arras):**
 - Dit is een juridisch bindend document waarin de koper en verkoper instemmen met de verkoopvoorwaarden.
 - Controleer of alle details correct zijn, zoals de aankoopprijs, betalingsschema, opleverdatum, en clausules bij vertraging.
 3. **Definitief Koopcontract (Escritura de Compraventa):**
 - Dit wordt ondertekend bij de notaris tijdens de eigendomsoverdracht. Controleer dit contract op eventuele wijzigingen of onduidelijkheden.
-

3.6. Opleveringsdocumenten

Wanneer de woning bijna gereed is, moeten aanvullende documenten beschikbaar zijn:

1. **Certificado de Final de Obra (CFO):**
 - Dit certificaat bevestigt dat de bouw is voltooid en voldoet aan de bouwvergunning en regelgeving.
 2. **Licencia de Primera Ocupación:**
 - Dit is de vergunning voor eerste bewoning, afgegeven door de lokale overheid.
 - Zonder deze vergunning kun je mogelijk geen nutsvoorzieningen aansluiten of de woning officieel betrekken.
 3. **Garantiedocumenten:**
 - In Spanje is de ontwikkelaar verplicht om garanties te bieden voor gebreken:
 - **1 jaar** voor zichtbare gebreken (bijvoorbeeld afwerking).
 - **3 jaar** voor installaties (bijvoorbeeld sanitair en elektra).
 - **10 jaar** voor structurele gebreken.
-

3.7. Juridische Controle

Het is sterk aanbevolen om een onafhankelijke advocaat in te schakelen:

1. **Controle op Clausules:**
 - Advocaten kunnen clausules identificeren die nadelig zijn voor de koper, zoals oneerlijke boetebedingen of gebrek aan bankgarantie.
 2. **Toezicht op Betalingen:**
 - Advocaten zorgen ervoor dat je betalingen correct worden gedocumenteerd en beschermd.
 3. **Documentauthenticiteit:**
 - Controleer of alle documenten officieel zijn en afkomstig van bevoegde autoriteiten.
-

3.8. Kadasterregistratie

Zorg dat alle documenten worden geregistreerd bij het Spaanse Kadaster (Registro de la Propiedad):

- **Eigendomsregistratie:**
 - De notaris zorgt ervoor dat de woning officieel op jouw naam wordt geregistreerd.
 - **Hypotheekregistratie** (indien van toepassing):
 - Als je een hypotheek hebt, wordt deze ook bij het Kadaster geregistreerd.
-

3.9. Fiscale Documenten

Als koper ben je verantwoordelijk voor het betalen van verschillende belastingen en kosten. Zorg dat deze correct worden gedocumenteerd:

1. **BTW (IVA):**
 - Bij nieuwbouwwoningen is dit meestal 10% van de aankoopprijs.
 2. **Documentenbelasting (AJD):**
 - Dit varieert per regio, doorgaans 1-1,5% van de woningprijs.
 3. **Notaris- en Registratiekosten:**
 - Vraag de notaris om een specificatie van de kosten.
-

3.10. Regelmatige Updates

Bij nieuwbouwprojecten duurt het proces meestal maanden of zelfs jaren. Zorg dat je regelmatig updates ontvangt over de voortgang van het project:

- **Voortgangsrapportages:**
 - Vraag de ontwikkelaar om gedetailleerde rapporten over de bouwfase.
 - **Inspecties:**
 - Bezoek de bouwlocatie tijdens cruciale fasen om de voortgang te beoordelen.
-

De controle van documenten is een tijdrovende maar essentiële stap om ervoor te zorgen dat je investering veilig is en dat de aankoop soepel verloopt. Met de juiste begeleiding en grondige verificatie kun je toekomstige problemen vermijden en zorgeloos genieten van je nieuwe woning!

4. Voorlopig Contract Ondertekenen (Contrato de Arras)

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **4. Voorlopig Contract Ondertekenen (Contrato de Arras)** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Het ondertekenen van het voorlopige contract is een cruciale fase die je bindt aan de aankoop van de woning onder bepaalde voorwaarden. Het is essentieel om dit contract grondig te begrijpen en te laten controleren door een onafhankelijke advocaat om toekomstige problemen te voorkomen.

4.1. Wat is het Contrato de Arras?

Het **Contrato de Arras** is een juridisch bindende voorlopige koopovereenkomst tussen de koper en de verkoper (ontwikkelaar). Het legt de voorwaarden vast waaronder de uiteindelijke verkoop zal plaatsvinden en omvat meestal een aanbetaling als garantie.

Soorten Arras

Er zijn drie soorten "arras" (aanbetalingen) in Spanje:

1. Arras Penitenciales:

- Dit is de meest gebruikelijke vorm.
- Beide partijen hebben het recht om zich terug te trekken uit de overeenkomst.
 - Als de koper zich terugtrekt, verliest hij de aanbetaling.
 - Als de verkoper zich terugtrekt, moet hij de aanbetaling dubbel terugbetalen aan de koper.

2. Arras Confirmatorias:

- Fungeert als bevestiging van de wil om het contract uit te voeren.
- Als een van de partijen zich niet aan de overeenkomst houdt, kan de andere partij naleving van het contract eisen of ontbinding en schadevergoeding.

3. Arras Penales:

- Heeft een bestraffend karakter.
- Bepaalt een boete voor contractbreuk, naast eventuele schadevergoedingen.

In de praktijk wordt meestal het **Arras Penitenciales** gebruikt, maar het is belangrijk om het specifieke type arras in het contract te identificeren.

4.2. Inhoud van het Voorlopig Contract

Het voorlopige contract moet duidelijk en gedetailleerd zijn. Belangrijke elementen zijn:

Identificatie van Partijen

- **Koper:**
 - Volledige naam, nationaliteit, paspoortnummer of NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjero).
- **Verkoper/Ontwikkelaar:**
 - Bedrijfsnaam, registratienummer, vertegenwoordiger, en fiscale gegevens.

Beschrijving van het Onroerend Goed

- **Locatie:** Adres, kavelnummer, en eventuele referenties.
- **Kenmerken:**
 - Gedetailleerde beschrijving van de woning, inclusief oppervlakte, indeling, en bijlagen zoals parkeerplaatsen of opslagruimtes.
- **Bouwspecificaties:**
 - Verwijzing naar het bouwplan en de technische specificaties (Memoria de Calidades).

Aankoopprijs en Betalingsvoorwaarden

- **Totale Aankoopprijs:**
 - Het volledige bedrag exclusief en inclusief belastingen (IVA en AJD).
- **Betalingschema:**
 - Aanbetaling bij ondertekening van het contract (meestal 10% van de koopprijs).
 - Eventuele tussentijdse betalingen tijdens de bouwfase.
 - Restbedrag bij oplevering en ondertekening van de eigendomsakte.
- **Betaalmethoden:**
 - Bankoverschrijvingen, cheques, of andere overeengekomen methoden.
- **Bankgarantie:**
 - Vermelding van de bankgarantie of verzekeringspolis die de betalingen dekt.

Opleveringsdatum

- **Streefdatum:**
 - De verwachte datum waarop de bouw voltooid is.
- **Clausules bij Vertraging:**
 - Sancties of compensaties als de ontwikkelaar de opleveringsdatum niet haalt.
 - Mogelijkheden voor de koper om het contract te ontbinden bij aanzienlijke vertraging.

Vergunningen en Documentatie

- **Bouwvergunning:**
 - Bevestiging dat de ontwikkelaar beschikt over alle benodigde vergunningen.
- **Energiecertificaat:**
 - Vermelding van het energielabel van de woning.
- **Licencia de Primera Ocupación:**
 - Garantie dat de ontwikkelaar deze vergunning zal verkrijgen vóór de oplevering.

Ontbinding en Sancties

- **Annuleringsvoorwaarden:**
 - Bepalingen voor het annuleren van het contract door beide partijen.
- **Boetebedingen:**
 - Financiële consequenties bij contractbreuk door de koper of verkoper.
- **Overmacht:**
 - Clausules die de ontwikkelaar beschermen tegen onvoorziene omstandigheden (bijv. natuurrampen).

Andere Clausules

- **Wijzigingen aan de Woning:**
 - Procedures voor het aanbrengen van wijzigingen of upgrades en hoe deze worden gefactureerd.
 - **Overdracht van Rechten:**
 - Of de koper het recht heeft om het contract over te dragen aan een derde partij.
 - **Geschillenbeslechting:**
 - Jurisdictie en procedures voor het oplossen van geschillen (meestal volgens Spaans recht).
-

4.3. Aanbetaling en Financiële Bescherming

Aanbetaling (Señal)

- **Hoogte van de Aanbetaling:**
 - Meestal 10% van de aankoopprijs, maar dit kan variëren.
- **Betaling:**
 - Zorg dat de betaling traceerbaar is (bijvoorbeeld via bankoverschrijving).
- **Bewijs van Betaling:**
 - Ontvang een ontvangstbewijs van de ontwikkelaar.

Bankgarantie of Verzekeringpolis

- **Doel:**
 - Beschermt de koper tegen verlies van aanbetalingen als het project niet wordt voltooid.
 - **Verplichtingen van de Ontwikkelaar:**
 - Wettelijk verplicht om een bankgarantie of verzekeringpolis te verstrekken.
 - **Controle:**
 - Laat je advocaat de geldigheid en voorwaarden van de bankgarantie controleren.
-

4.4. Juridische Controle en Advies

Inschakelen van een Advocaat

- **Onafhankelijkheid:**
 - Kies een onafhankelijke advocaat die jouw belangen vertegenwoordigt.
- **Controle van het Contract:**
 - Laat de advocaat het contract grondig analyseren op ongunstige clausules of juridische valkuilen.
- **Taal van het Contract:**
 - Zorg dat het contract in het Spaans is opgesteld (juridisch vereist) en vraag om een beëdigde vertaling als je de taal niet beheerst.

Specifieke Aandachtspunten

- **Verborgen Kosten:**
 - Controleer op verborgen kosten of extra vergoedingen.
 - **Correctheid van Informatie:**
 - Verifieer dat alle details kloppen, zoals oppervlakten, prijzen en termijnen.
 - **Clausules bij Niet-Nakoming:**
 - Begrijp de consequenties als je niet aan je verplichtingen kunt voldoen, bijvoorbeeld bij het niet verkrijgen van een hypotheek.
-

4.5. Hypotheekvoorbehoud

Voorwaarde voor Financiering

- **Opschortende Voorwaarde:**
 - Je kunt een clausule opnemen die de aankoop afhankelijk maakt van het verkrijgen van financiering.
 - **Termijn:**
 - Bepaal een redelijke termijn waarin je de hypotheek moet regelen.
 - **Gevolgen:**
 - Als je geen hypotheek krijgt binnen deze termijn, kun je het contract ontbinden zonder verlies van de aanbetaling (afhankelijk van de overeenkomst).
-

4.6. Tussentijdse Betalingen

Betalingsschema

- **Gefaseerde Betalingen:**
 - Naast de aanbetaling kunnen er tussentijdse betalingen vereist zijn tijdens de bouw.
 - **Bescherming:**
 - Zorg dat elke betaling gedekt is door de bankgarantie.
 - **Bewijs van Betaling:**
 - Bewaar alle betalingsbewijzen zorgvuldig.
-

4.7. Wijzigingen en Aanpassingen

Personalisatie van de Woning

- **Mogelijkheden:**
 - Bespreek met de ontwikkelaar welke aanpassingen mogelijk zijn.
 - **Kosten:**
 - Laat extra kosten schriftelijk vastleggen.
 - **Termijnen:**
 - Bepaal deadlines voor het aanvragen van wijzigingen om bouwvertragingen te voorkomen.
-

4.8. Opleveringsvoorwaarden

Inspectie Voorafgaand aan Oplevering

- **Vooroplevering:**
 - Recht op inspectie van de woning voordat de definitieve akte wordt ondertekend.
- **Gebrekenlijst (Lista de Snagging):**
 - Noteer eventuele gebreken of onvolledigheden die verholpen moeten worden.

Opleveringsdatum

- **Flexibiliteit:**
 - Houd rekening met mogelijke vertragingen, maar stel een uiterste opleverdatum vast.
 - **Sancties bij Vertraging:**
 - Definieer compensaties voor elke maand vertraging na de overeengekomen datum.
-

4.9. Annuleringsvoorwaarden

Terugtrekking uit het Contract

- **Door de Koper:**
 - Begrijp de financiële gevolgen als je je terugtrekt, zoals verlies van de aanbetaling.
- **Door de Verkoper:**
 - Als de verkoper zich terugtrekt, heb je recht op dubbele terugbetaling van de aanbetaling (bij Arras Penitenciales).

Force Majeure en Onvoorziene Omstandigheden

- **Definitie:**
 - Omstandigheden buiten de controle van de ontwikkelaar (bijv. natuurrampen).
 - **Gevolgen:**
 - Mogelijke verlenging van de opleveringstermijn zonder sancties.
-

4.10. Notariële Bekrachtiging

Hoewel het Contrato de Arras meestal een privaat document is, kun je overwegen om het notarieel te laten bekrachtigen:

- **Voordelen:**
 - Versterkt de juridische geldigheid.
 - De notaris kan bevestigen dat beide partijen de voorwaarden begrijpen.
 - **Kosten:**
 - Extra notariskosten, meestal gedragen door de koper.
-

4.11. Registratie van het Contract

Het is niet gebruikelijk, maar je kunt overwegen het voorlopige contract te registreren bij het Kadaster:

- **Voordelen:**
 - Openbaarmaking van je voorlopige eigendomsrecht.
 - Voorkomt dat de verkoper de woning aan een derde partij verkoopt.
- **Nadelen:**
 - Extra kosten en administratieve procedures.

4.12. Verzekeringen

Overweeg om jezelf extra te beschermen:

- **Levensverzekering:**
 - Soms vereist door banken bij het afsluiten van een hypotheek.
 - **Woonverzekering:**
 - Kan al tijdens de bouwfase worden afgesloten om toekomstige risico's te dekken.
-

4.13. Belang van Transparante Communicatie

- **Contact met Ontwikkelaar:**
 - Houd regelmatige communicatie om op de hoogte te blijven van de voortgang.
 - **Documentatie:**
 - Vraag om schriftelijke bevestiging van alle afspraken en wijzigingen.
-

4.14. Toekomstige Stappen

Na het ondertekenen van het Contrato de Arras:

- **Bouwfase Volgen:**
 - Blijf betrokken bij het project en plan eventuele bezoeken.
 - **Financiering Afronden:**
 - Zorg dat je hypotheek definitief is goedgekeurd vóór de oplevering.
 - **Voorbereiding op Oplevering:**
 - Begin met het plannen van de inrichting en verhuizing.
-

Het ondertekenen van het voorlopige contract is een belangrijke mijlpaal in het aankoopproces van je nieuwbouwwoning in Spanje. Door grondig te werk te gaan en professionele begeleiding in te schakelen, kun je deze stap met vertrouwen zetten en eventuele risico's minimaliseren.

5. Bouwwerkzaamheden Volgen

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **5. Bouwwerkzaamheden Volgen** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Het volgen van de bouwwerkzaamheden is een essentiële fase, waarin je de voortgang van het project nauwlettend in de gaten houdt en ervoor zorgt dat de woning volgens de afgesproken specificaties en deadlines wordt gebouwd. Het proactief monitoren van deze fase kan problemen of vertragingen voorkomen.

5.1. Communicatie met de Ontwikkelaar

Rol van de Ontwikkelaar

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor:

- Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden volgens het bouwplan.
- Het informeren van kopers over de voortgang.
- Het oplossen van eventuele problemen tijdens de bouwfase.

Communicatiekanalen

- **Projectmanager of Klantenservice:**
 - Veel ontwikkelaars hebben een contactpersoon die verantwoordelijk is voor de communicatie met kopers.
 - **Periodieke Updates:**
 - Vraag om schriftelijke rapporten over de voortgang, inclusief foto's en tijdlijnen.
 - **Vergaderingen:**
 - Regel indien mogelijk persoonlijke of virtuele vergaderingen met de ontwikkelaar.
-

5.2. Inspecties en Bezoeken aan de Bouwplaats

Toegestane Bezoeken

- Informeer bij de ontwikkelaar of en wanneer je de bouwplaats mag bezoeken.
- Controleer of bezoeken worden begeleid door een projectmanager om veiligheidsvoorschriften na te leven.

Wat te Controleren tijdens een Bezoek

1. **Algemene Voortgang:**
 - Controleer of de bouw volgens schema verloopt.
 - Noteer zichtbare vertragingen of stilstand op de bouwplaats.
2. **Specificaties:**
 - Vergelijk wat er al gebouwd is met het bouwplan en de technische specificaties (Memoria de Calidades).
 - Controleer afmetingen, indeling en gebruikte materialen.
3. **Gebreken of Problemen:**
 - Let op eventuele gebreken zoals scheuren, slechte afwerking of afwijkingen van de plannen.

Frequentie van Bezoeken

- **Vroege Fase:**
 - Bezoek tijdens de funderingsfase om te zien of de bouw volgens plan begint.
- **Middenfase:**
 - Controleer tijdens de constructie van muren, daken en andere hoofdstructuren.
- **Laatste Fase:**
 - Inspecteer de woning vóór de definitieve oplevering om eventuele gebreken op te sporen.

5.3. Voortgangsrapportages

Wat Te Verwachten

Ontwikkelaars verstrekken doorgaans voortgangsrapporten waarin de belangrijkste mijlpalen worden beschreven. Dit kan omvatten:

- Voltooide bouwfases (bijvoorbeeld fundering, ruwbouw, afwerking).
- Verwachte mijlpalen voor de komende maanden.
- Mogelijke uitdagingen of vertragingen en hoe deze worden aangepakt.

Wat Te Doen

- Vraag om regelmatige rapporten, bijvoorbeeld maandelijks of per kwartaal.
- Controleer of de rapporten overeenkomen met wat je ziet tijdens bouwplaatsbezoeken.

5.4. Bouwplan en Specificaties Controleren

Memoria de Calidades

Het bouwspecificatiedocument (Memoria de Calidades) beschrijft in detail de materialen, afwerkingen en voorzieningen die in de woning worden geïnstalleerd.

Belangrijke Controles

1. **Materialen:**
 - Zijn de afgesproken materialen gebruikt? Bijvoorbeeld vloeren, ramen en keukenapparatuur.
 2. **Energiebesparende Technologieën:**
 - Controleer of duurzame technologieën, zoals zonnepanelen of warmtepompen, correct worden geïnstalleerd.
 3. **Wijzigingen of Aanpassingen:**
 - Bevestig dat eventuele persoonlijke aanpassingen of upgrades worden uitgevoerd zoals overeengekomen.
-

5.5. Vertragingen en Hoe Deze Aan Te Pakken

Veelvoorkomende Redenen voor Vertraging

1. **Weersomstandigheden:**
 - Hevige regenval of stormen kunnen bouwprojecten vertragen.
2. **Tekorten aan Materialen:**
 - Wereldwijde logistieke problemen kunnen de levering van bouwmaterialen beïnvloeden.
3. **Onverwachte Technische Problemen:**
 - Problemen met de fundering of structuur van het gebouw.

Acties Bij Vertraging

1. **Communicatie met de Ontwikkelaar:**
 - Vraag om uitleg en een geüpdatet tijdlijn.
 2. **Compensatieclausules:**
 - Controleer het voorlopige contract op sancties of compensaties bij vertraging.
 3. **Juridisch Advies:**
 - Schakel je advocaat in als de vertraging ernstig is of als de ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt.
-

5.6. Bankgarantie Verifiëren

Tijdens de bouwfase zijn je betalingen beschermd door een bankgarantie (Aval Bancario). Controleer regelmatig:

- Of de ontwikkelaar de garantie heeft geactiveerd voor de betalingen die je hebt gedaan.
 - Of de garantie geldig blijft totdat de woning volledig is opgeleverd.
-

5.7. Wijzigingen en Aanpassingen tijdens de Bouw

Aanpassingsopties

Veel ontwikkelaars bieden kopers de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in de standaardafwerking, zoals:

- Keukenopstellingen.
- Badkamerindelingen.
- Verfkleuren en vloermaterialen.

Hoe te Communiceren

- Bespreek wijzigingen direct met de ontwikkelaar.
 - Vraag om schriftelijke bevestiging van de wijzigingen, inclusief een gedetailleerde beschrijving van de kosten en de verwachte opleveringsdatum.
-

5.8. Inspectie van Technische Installaties

Belangrijke Installaties

Controleer of de volgende technische systemen correct worden geïnstalleerd:

1. **Elektrische Installaties:**
 - Controleer of stopcontacten en schakelaars zijn geplaatst volgens het plan.
2. **Sanitair:**
 - Controleer de plaatsing van kranen, toiletten en afvoeren.
3. **Klimaatregeling:**
 - Controleer verwarmings- en koelsystemen, inclusief thermostaten.
4. **Energievoorziening:**
 - Controleer of zonnepanelen of andere energie-efficiënte systemen werken.

Certificaat van Technische Controle

Vraag naar een rapport van een onafhankelijke technische controleur (Control Técnico), waarin de naleving van bouw- en veiligheidsnormen wordt bevestigd.

5.9. Toezicht op Veiligheid en Gezondheid

Veiligheidsmaatregelen

Controleer of de bouwplaats voldoet aan veiligheidsnormen:

- Zijn er duidelijke veiligheidsmarkeringen en -procedures?
- Worden arbeiders beschermd met helm, harnassen en andere uitrusting?

Gezondheids- en Milieuregels

- Worden milieuregels nageleefd, zoals het correct afvoeren van bouwafval?
 - Zijn er maatregelen genomen om stof- en geluidsoverlast voor de buurt te beperken?
-

5.10. Financiering en Tussentijdse Betalingen

Betalingsschema

Tijdens de bouwfase moet je mogelijk tussentijdse betalingen doen. Zorg ervoor dat:

- Je betalingen worden gedaan volgens het afgesproken schema in het voorlopige contract.
- Elke betaling wordt beschermd door de bankgarantie.

Documentatie

Bewaar alle betalingsbewijzen en zorg dat deze overeenkomen met de voortgang van de bouw.

5.11. Voorbereiding op de Oplevering

Eindinspectie

Plan een grondige inspectie met de ontwikkelaar voordat de woning wordt opgeleverd. Maak een lijst van gebreken of onafgemaakte onderdelen (Lista de Snagging) die moeten worden opgelost vóór de definitieve overdracht.

Opleveringsdocumenten

Vraag de ontwikkelaar om:

- Het Certificado de Final de Obra (CFO), dat bevestigt dat de bouw is afgerond.
 - De Licencia de Primera Ocupación, die nodig is om de woning te betrekken.
-

5.12. Professionele Hulp

Technisch Adviseur

Overweeg het inhuren van een onafhankelijke architect of ingenieur om de bouw voortgangstechnisch te controleren.

Advocaat

Zorg dat je advocaat alle juridische en financiële aspecten blijft monitoren tijdens de bouwfase.

Het volgen van de bouwwerkzaamheden is een intensief proces dat tijd en aandacht vereist. Door nauw contact te houden met de ontwikkelaar, regelmatig de voortgang te controleren, en juridische en technische ondersteuning in te schakelen, kun je ervoor zorgen dat je nieuwbouwwoning voldoet aan je verwachtingen en zonder problemen wordt opgeleverd.

6. Oplevering van de Woning

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **6. Oplevering van de Woning** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. De oplevering is een van de belangrijkste fasen in het proces, omdat dit het moment is waarop je de woning officieel in gebruik neemt. Het is essentieel om deze stap zorgvuldig te plannen en uit te voeren om eventuele problemen of onvoorziene kosten te voorkomen.

6.1. Wat is de Oplevering van de Woning?

De oplevering van de woning is het moment waarop de bouw is voltooid en de woning officieel aan jou wordt overgedragen. Dit gebeurt meestal in twee stappen:

1. **Technische Oplevering:** Inspectie van de woning om te controleren of deze voldoet aan de bouwspecificaties en contractuele afspraken.
 2. **Juridische Oplevering:** Ondertekening van de eigendomsakte (Escritura de Compraventa) bij de notaris en registratie van de woning op jouw naam.
-

6.2. Documenten die Vereist zijn bij de Oplevering

Certificaat van Voltooiing (Certificado de Final de Obra, CFO)

- Dit certificaat bevestigt dat de woning is gebouwd volgens het goedgekeurde bouwplan en voldoet aan alle technische en wettelijke vereisten.

Eerste Bewoningsvergunning (Licencia de Primera Ocupación)

- Dit document, afgegeven door de gemeente, bevestigt dat de woning geschikt is voor bewoning en voldoet aan de lokale regelgeving.

Energiecertificaat (Certificado de Eficiencia Energética)

- Dit certificeert de energie-efficiëntie van de woning en is verplicht in Spanje.

Garantiecificaten

- **1 jaar garantie:** Voor zichtbare gebreken, zoals afwerking.
- **3 jaar garantie:** Voor gebreken aan installaties zoals sanitair en elektra.
- **10 jaar garantie:** Voor structurele gebreken aan de fundering, muren, en het dak.

Technisch Documentatiepakket

- Dit pakket bevat onder andere de technische specificaties (Memoria de Calidades), bouwtekeningen, en gebruiksaanwijzingen voor apparatuur.
-

6.3. Inspectie van de Woning

Voordat je de woning accepteert, is een grondige inspectie essentieel. Dit wordt vaak een "snagging list" genoemd.

Wat te Inspecteren

1. Afwerking

- Controleer muren, plafonds, en vloeren op scheuren, ongelijkheden of beschadigingen.
- Controleer de kwaliteit van schilderwerk, tegels en houtwerk.

2. Installaties

- Test alle stopcontacten, schakelaars en lichtpunten.
- Controleer de werking van waterkranen, toiletten, en doucheafvoeren.
- Test verwarmings- en koelsystemen en controleer thermostaten.

3. Apparatuur

- Controleer de werking van keukenapparatuur, zoals ovens, kookplaten, en afzuigkappen.
- Zorg dat de handleidingen en garantiedocumenten aanwezig zijn.

4. Ramen en Deuren

- Controleer of ramen en deuren soepel openen en sluiten.
- Let op tocht of slecht sluitende afdichtingen.

5. Buitenshuis

- Controleer balkons, terrassen, tuinen en eventuele parkeerplaatsen.
- Zorg dat de gemeenschappelijke ruimtes, zoals liften en gangen, in goede staat zijn.

Documenteren van Gebreken

- Maak een lijst van gebreken (Lista de Snagging) en deel deze schriftelijk met de ontwikkelaar.
 - Maak foto's van de gebreken als bewijs.
 - Spreek een tijdelijk af voor het oplossen van de problemen.
-

6.4. Nutsvoorzieningen Aansluiten

Water, Elektriciteit en Gas

- Controleer of alle nutsvoorzieningen zijn aangesloten en werken.
- Als deze nog niet zijn aangesloten, vraag dan aan de ontwikkelaar om dit te regelen.

Internet en Telefoon

- Regel aansluiting voor internet, telefoon en televisie via een lokale provider.
-

6.5. Juridische Overdracht

De juridische overdracht vindt plaats bij een notaris. Hier wordt de eigendomsakte (Escritura de Compraventa) ondertekend en wordt de woning officieel jouw eigendom.

Notariële Procedure

1. **Controle van Documenten**
 - De notaris controleert de eigendomsstatus van de woning, inclusief eventuele schulden of beperkingen.
2. **Ondertekening van de Akte**
 - Jij en de ontwikkelaar ondertekenen de akte.
3. **Betaling**
 - Voldoe het resterende bedrag van de aankoopprijs (indien van toepassing).
4. **Overhandiging van Sleutels**
 - Je ontvangt de sleutels van de woning.

Registratie bij het Kadaster

- Na de ondertekening zorgt de notaris ervoor dat de woning wordt geregistreerd in het Kadaster (Registro de la Propiedad) op jouw naam.

6.6. Betaling van Belastingen en Kosten

Bij de oplevering moet je ook de laatste belastingen en kosten betalen:

1. **BTW (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA)**
 - 10% van de aankoopprijs voor nieuwbouwwoningen.
 2. **Documentenbelasting (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, AJD)**
 - Meestal 1-1,5% van de aankoopprijs, afhankelijk van de regio.
 3. **Notariskosten**
 - Reken op €800-€1.200, afhankelijk van de complexiteit van de akte.
 4. **Kadasterkosten**
 - Meestal tussen de €400-€600.
-

6.7. Verzekeringen en Bescherming

Woningverzekering

- Sluit een uitgebreide woningverzekering af die schade aan de woning en eventuele inboedel dekt.

Overname van de Garantie

- Zorg dat je de garantiecertificaten ontvangt en begrijp de voorwaarden voor het melden van gebreken.
-

6.8. Eventuele Vertragingen of Problemen

Wat Te Doen bij Vertraging in de Oplevering

- Controleer het contract op compensatieclausules.
- Vraag een geactualiseerde tijdlijn aan de ontwikkelaar.
- Schakel je advocaat in als de vertraging buitensporig is.

Wat Te Doen bij Onopgeloste Gebreken

- Volg de klachtenprocedure die in de garantievoorwaarden wordt beschreven.
- Documenteer gebreken en stuur een formele klacht naar de ontwikkelaar.

6.9. Eindcontrole en Acceptatie

Laatste Inspectie

- Voer een eindcontrole uit met de ontwikkelaar voordat je de woning officieel accepteert.
- Zorg dat alle gebreken uit de snagging-list zijn opgelost.

Acceptatieverklaring

- Onderteken een verklaring waarin je aangeeft dat de woning aan de contractuele voorwaarden voldoet.
 - Onderteken alleen als je tevreden bent met de staat van de woning.
-

6.10. Overgang naar Bewoning

Inrichting en Verbouwing

- Plan de inrichting van de woning en eventuele kleine verbouwingen.
- Regel levering en montage van meubels en apparatuur.

Gemeenschappelijke Ruimten

- Als de woning onderdeel is van een appartementencomplex, controleer dan ook de gemeenschappelijke voorzieningen.

Kennismaking met de Buurt

- Verken de omgeving en stel jezelf voor aan burens of andere bewoners.
-

De oplevering van een nieuwbouwwoning is een complexe, maar ook spannende stap. Door de inspecties grondig uit te voeren, juridische en technische ondersteuning in te schakelen, en duidelijke afspraken te maken met de ontwikkelaar, kun je met vertrouwen je nieuwe woning betrekken.

7. Eigendomsoverdracht

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **7. Eigendomsoverdracht** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Deze fase markeert het officiële moment waarop de woning juridisch jouw eigendom wordt. Het is een formeel proces dat plaatsvindt bij de notaris en gepaard gaat met de betaling van belastingen, registratie van de woning, en de uiteindelijke sleuteloverdracht.

7.1. Wat is de Eigendomsoverdracht?

De eigendomsoverdracht is het proces waarbij de woning officieel op jouw naam wordt geregistreerd. Dit omvat de ondertekening van de eigendomsakte (Escritura de Compraventa) bij een notaris, de betaling van resterende kosten en belastingen, en de registratie van de woning in het Kadaster (Registro de la Propiedad).

7.2. Voorbereiding op de Eigendomsoverdracht

Documenten die je Moet Voorbereiden

1. **Identificatie:**
 - Geldig paspoort of identiteitskaart.
 - NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjero) voor niet-residenten.
2. **Financiering:**
 - Hypotheekcontract (indien van toepassing).
 - Bewijs van betaling van de aanbetaling en eerdere termijnen.
3. **Woningdocumenten:**
 - Voorlopig koopcontract (Contrato de Arras).
 - Bouwvergunningen en certificaten zoals het Certificado de Final de Obra en Licencia de Primera Ocupación.
4. **Betalingsbewijzen:**
 - Uittreksels van bankoverschrijvingen voor betalingen aan de ontwikkelaar.
 - Bankcheques of betalingsopdrachten voor de resterende koopprijs.

Inschakelen van Professionals

- **Advocaat:** Controleert documenten, onderhandelt clausules en vertegenwoordigt jouw belangen.
 - **Financieel Adviseur:** Bereidt je belastingen en financiële verplichtingen voor.
 - **Tolk (indien nodig):** Als je het Spaans niet volledig beheerst, zorg dan dat een beëdigd tolk aanwezig is.
-

7.3. De Notariële Overdracht

De notariële overdracht is een essentieel onderdeel van het eigendomsproces in Spanje en vindt plaats in aanwezigheid van de notaris.

Rol van de Notaris

De notaris is een onafhankelijke juridische professional die:

1. **Documenten Controleert:**
 - Controleert de eigendomsstatus van de woning.
 - Controleert of er hypotheek, schulden of juridische beperkingen op de woning rusten.
2. **Koopakte Opstelt:**
 - Zorgt dat de eigendomsakte (Escritura de Compraventa) correct is opgesteld en aan de wet voldoet.
3. **Verklaringen Toelicht:**
 - Legt de inhoud van de akte in detail uit aan beide partijen.
4. **Handtekeningen Bekrachtigt:**
 - Zorgt dat beide partijen de akte ondertekenen en dat de eigendomsoverdracht juridisch geldig is.

Wat Gebeurt tijdens de Notariële Overdracht?

1. **Controle van Documenten:**
 - De notaris controleert of alle documenten aanwezig en correct zijn.
2. **Ondertekening van de Koopakte:**
 - Jij, de ontwikkelaar en eventueel jouw advocaat tekenen de Escritura de Compraventa.
3. **Betaling van het Restantbedrag:**
 - Je betaalt het resterende bedrag aan de verkoper (meestal via bankcheque of overboeking).
4. **Sleuteloverdracht:**
 - De sleutels van de woning worden officieel aan jou overhandigd.

7.4. Hypotheekregistratie (indien van toepassing)

Wat te Verwachten?

Als je de aankoop deels financiert met een hypotheek, wordt deze ook geregistreerd:

1. **Ondertekening van het Hypotheekcontract:**
 - Je tekent het hypotheekcontract bij de notaris.
2. **Betaling van Hypotheekgerelateerde Kosten:**
 - Dit omvat taxatiekosten, administratiekosten en hypotheekregistratiekosten.

Documenten voor de Hypotheek

- Bewijs van inkomen (salarisstroken of belastingaangiften).
 - Bankafschriften en financiële verklaringen.
 - NIE-nummer en paspoort.
-

7.5. Betaling van Belastingen en Kosten

Belastingen

1. **BTW (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA):**
 - Voor nieuwbouwwoningen bedraagt dit meestal 10% van de koopprijs.
2. **Documentenbelasting (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, AJD):**
 - Dit varieert per regio, doorgaans 1-1,5% van de koopprijs.

Notaris- en Registratiekosten

1. **Notariskosten:**
 - Kosten voor de opmaak en ondertekening van de akte, variërend tussen €800 en €1.200.
2. **Kadasterkosten:**
 - Kosten voor de registratie van de woning op jouw naam, meestal €400-€600.

Advocaatkosten

- Dit bedraagt doorgaans 1-1,5% van de koopprijs.

Hoe Wordt Betaling Gedaan?

- Belastingen en kosten worden vaak via de advocaat of notaris betaald, die deze namens jou doorstort naar de juiste instanties.

7.6. Registratie van de Woning

Wat is Registratie?

Na de ondertekening van de eigendomsakte zorgt de notaris ervoor dat de woning officieel wordt geregistreerd in het Kadaster (Registro de la Propiedad). Dit is de laatste stap om de woning juridisch jouw eigendom te maken.

Proces

1. **Inlevering van de Akte:**
 - De notaris stuurt de getekende akte naar het Kadaster.
2. **Registratiekosten:**
 - Deze kosten zijn afhankelijk van de woningprijs, meestal €400-€600.
3. **Bewijs van Eigendom:**
 - Na registratie ontvang je een eigendomsbewijs, waarmee je juridische eigenaar van de woning bent.

7.7. Na de Eigendomsoverdracht

Aansluiting van Nutsvoorzieningen

- Controleer of water, elektriciteit en gas zijn aangesloten en werkend zijn.
- Registreer je op jouw naam bij de nutsleveranciers.

Woningverzekering

- Sluit een uitgebreide woningverzekering af die schade aan de woning en eventuele inboedel dekt.

Belastingen voor Niet-Residenten

Als je niet permanent in Spanje woont, moet je rekening houden met de jaarlijkse **Niet-Residenten Belasting (Impuesto sobre la Renta de No Residentes, IRNR)**. Dit wordt berekend op basis van de kadastrale waarde van de woning.

Gemeenschappelijke Kosten

Als de woning deel uitmaakt van een appartementencomplex, moet je maandelijkse gemeenschappelijke kosten betalen. Vraag een overzicht van de kosten en een kopie van de huishoudelijke reglementen.

7.8. Veelvoorkomende Problemen en Hoe Deze op te Lossen

Probleem 1: Openstaande Schulden

- Controleer via de notaris of er hypotheek of schulden op de woning rusten.

Probleem 2: Vertraging bij Registratie

- Neem contact op met de notaris of advocaat om de status van de registratie te controleren.

Probleem 3: Onvolledige Documenten

- Zorg dat je vóór de eigendomsoverdracht alle benodigde documenten hebt ontvangen en gecontroleerd.

7.9. Checklist voor een Succesvolle Eigendomsoverdracht

1. Verzamel alle benodigde documenten (identificatie, betalingsbewijzen, hypotheekpapieren).
2. Laat de eigendomsakte en bijbehorende documenten controleren door een advocaat.
3. Controleer dat alle betalingen en belastingen correct zijn voldaan.
4. Zorg voor aansluiting van nutsvoorzieningen en verzekering.
5. Controleer de status van de registratie in het Kadaster na de overdracht.

De eigendomsoverdracht is het formele hoogtepunt van het aankoopproces van je nieuwbouwwoning in Spanje. Door grondige voorbereiding, juridische ondersteuning, en nauwkeurige naleving van procedures kun je deze belangrijke stap met vertrouwen zetten. Hiermee is jouw investering veiliggesteld en kun je genieten van jouw nieuwe woning.

8. Belastingen en Bijkomende Kosten

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **8. Belastingen en Bijkomende Kosten** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Deze stap is cruciaal om een volledig beeld te krijgen van de totale kosten van je woning, zodat je budget goed voorbereid is en er geen onverwachte uitgaven ontstaan.

8.1. Overzicht van Belastingen bij de Aankoop

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Spanje ben je verplicht een aantal belastingen te betalen. Deze worden berekend op basis van de aankoopprijs en verschillen afhankelijk van het type woning en de regio.

Belastingen voor Nieuwbouwwoningen

1. BTW (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA)

- **Tarief:** 10% van de aankoopprijs.
- **Waarvoor:** Geldt voor de meeste nieuwbouwwoningen.
- **Speciale gevallen:** Voor sociale woningen (Viviendas de Protección Oficial, VPO) is het btw-tarief 4%.

2. Documentenbelasting (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, AJD)

- **Tarief:** Varieert per regio, meestal tussen 0,5% en 1,5% van de aankoopprijs.
- **Waarvoor:** Deze belasting wordt geheven op de ondertekening van de eigendomsakte en hypotheekakte.

Belastingen voor Niet-Residenten

Als je niet in Spanje woont, betaal je de jaarlijkse **Niet-Residenten Belasting (Impuesto sobre la Renta de No Residentes, IRNR)**:

- **Basis:** Een percentage van de kadastrale waarde van de woning.
 - **Tarief:** Voor EU-burgers is dit doorgaans 19%; voor niet-EU-burgers 24%.
-

8.2. Notaris- en Registratiekosten

Notariskosten

- **Waarvoor:** Voor de opmaak en bekrachtiging van de eigendomsakte (Escritura de Compraventa) en hypotheekakte (indien van toepassing).
- **Kosten:** Varieert afhankelijk van de woningprijs en complexiteit van de akte, meestal €800-€1.200.

Kadasterkosten (Registro de la Propiedad)

- **Waarvoor:** Voor de inschrijving van de eigendomsakte in het Kadaster.
 - **Kosten:** Meestal tussen de €400-€600, afhankelijk van de waarde van de woning.
-

8.3. Hypotheekgerelateerde Kosten

Als je de aankoop (deels) financiert met een hypotheek, komen hier extra kosten bij kijken:

1. Hypotheekregistratie

- **Waarvoor:** Kosten voor het inschrijven van de hypotheek in het Kadaster.
- **Kosten:** Meestal 0,1% tot 0,5% van het geleende bedrag.

2. Taxatiekosten

- **Waarvoor:** Banken eisen een officiële taxatie van de woning voordat ze een hypotheek verstrekken.
- **Kosten:** Tussen de €300-€600.

3. Bankkosten

- **Waarvoor:** Administratiekosten voor het afsluiten van de hypotheek.
 - **Kosten:** Meestal 1-1,5% van het geleende bedrag.
-

8.4. Advocaatkosten

Waarom een Advocaat Inhuren?

Een onafhankelijke advocaat is sterk aanbevolen om je belangen te beschermen, contracten te controleren, en juridische ondersteuning te bieden tijdens het aankoopproces.

Kosten

- **Tarief:** 1-1,5% van de aankoopprijs.
 - **Waarvoor:** Juridische controle van documenten, onderhandelingen met de ontwikkelaar, en begeleiding bij de eigendomsoverdracht.
-

8.5. Gemeenschappelijke Kosten (bij Appartementen)

Als de woning deel uitmaakt van een appartementencomplex of urbanisatie, betaal je maandelijkse gemeenschappelijke kosten.

Waarvoor:

- Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes (bijvoorbeeld zwembaden, liften, tuinen).
- Bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (Comunidad de Propietarios).

Kosten:

- Variëren afhankelijk van de faciliteiten, meestal tussen €50 en €200 per maand.
-

8.6. Nutsvoorzieningen en Aansluitkosten

Bij de oplevering van de woning moet je nutsvoorzieningen op jouw naam laten zetten.

Kosten voor Aansluiting

1. **Water:** Tussen de €200-€400.
2. **Elektriciteit:** Tussen de €300-€600.
3. **Gas:** Tussen de €200-€400 (indien van toepassing).

Maandelijkse Kosten

Houd rekening met maandelijkse kosten voor water, elektriciteit, en gas. Voor een gemiddelde woning bedragen deze kosten meestal:

- Elektriciteit: €50-€150 per maand.
 - Water: €20-€50 per maand.
 - Gas: €30-€70 per maand.
-

8.7. Verzekeringen

Woningverzekering

Het afsluiten van een woningverzekering is sterk aanbevolen en vaak verplicht als je een hypotheek hebt.

- **Kosten:** Meestal €200-€600 per jaar, afhankelijk van de dekking.
- **Waarvoor:** Dekking voor schade aan de woning en eventuele inboedel.

Levensverzekering

Sommige banken eisen een levensverzekering bij het afsluiten van een hypotheek.

- **Kosten:** Afhankelijk van leeftijd en dekking, meestal €200-€500 per jaar.
-

8.8. Kosten voor Persoonlijke Aanpassingen

Bij nieuwbouwwoningen bieden ontwikkelaars vaak de mogelijkheid om de woning aan te passen of te upgraden.

Mogelijke Aanpassingen:

1. Upgrades van keukens en badkamers.
2. Installatie van slimme technologieën (bijvoorbeeld domotica).
3. Keuze van vloeren en wandafwerking.

Kosten:

- Variëren sterk afhankelijk van de aard van de aanpassingen, maar kunnen oplopen tot enkele duizenden euro's.

8.9. Gemeentelijke Belastingen

Onroerendgoedbelasting (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI)

- **Waarvoor:** Jaarlijkse belasting voor het bezitten van vastgoed.
- **Kosten:** Varieert per gemeente, meestal 0,4-1,1% van de kadastrale waarde.

Afvalheffing

- **Waarvoor:** Gemeentelijke kosten voor afvalinzameling.
 - **Kosten:** Meestal tussen de €50-€150 per jaar.
-

8.10. Jaarlijkse Belastingen voor Niet-Residenten

Als je niet permanent in Spanje woont, ben je onderworpen aan:

1. Niet-Residenten Belasting (IRNR):

- Berekend op basis van de kadastrale waarde.
- Voor EU-burgers: 19% van een vastgelegd percentage van de kadastrale waarde.
- Voor niet-EU-burgers: 24%.

2. Vermogenswinstbelasting (Capital Gains Tax):

- Als je de woning in de toekomst verkoopt, betaal je belasting over de winst.
 - Tarief: 19-23%, afhankelijk van de winst.
-

8.11. Optionele Kosten

Meubels en Inrichting

Bij nieuwbouwwoningen is de woning meestal casco of volledig ingericht, afhankelijk van het project.

- **Kosten:** Meubels en basisinrichting kunnen variëren van €5.000 tot €20.000 of meer, afhankelijk van de stijl en kwaliteit.

Tuin- of Landschapswerk

Als je woning een tuin heeft, kunnen er kosten zijn voor het aanleggen of onderhouden van de buitenruimte.

- **Kosten:** Tussen de €1.000-€10.000, afhankelijk van de grootte en complexiteit.
-

8.12. Overzicht van Totale Kosten

Om je een overzicht te geven van de totale bijkomende kosten bij een nieuwbouwwoning in Spanje, kun je uitgaan van:

1. **Belastingen:** 10-12% van de aankoopprijs.
 2. **Notaris- en registratierechten:** 1-2%.
 3. **Advocaatkosten:** 1-1,5%.
 4. **Hypotheekgerelateerde kosten** (indien van toepassing): 1-2%.
 5. **Aanpassingen en upgrades:** Optioneel, afhankelijk van jouw keuzes.
 6. **Nutsvoorzieningen en verzekering:** Initieel €1.000-€2.000.
-

Een gedetailleerde begroting en grondige voorbereiding helpen je om de totale kosten te beheren en onaangename verrassingen te vermijden. Door rekening te houden met belastingen, bijkomende kosten, en onderhoudsuitgaven, kun je genieten van je nieuwbouwwoning in Spanje zonder financiële stress.

9. Verhuizing en Nazorg

Hier volgt een uitgebreide beschrijving van stap **9. Verhuizing en Nazorg** bij het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje. Deze fase markeert het moment waarop je daadwerkelijk in je nieuwe woning trekt en ervoor zorgt dat alles functioneert zoals gepland. Een zorgvuldige aanpak tijdens deze fase zorgt ervoor dat de overgang soepel verloopt en dat je snel kunt genieten van je nieuwe huis.

9.1. Voorbereiding op de Verhuizing

Planning

1. **Stel een Verhuisdatum Vast:**
 - Zorg dat alle opleveringsprocedures zijn afgerond voordat je een verhuisdatum kiest.
 - Plan je verhuizing ruim op tijd, zodat je logistieke problemen kunt vermijden.
2. **Maak een Checklist:**
 - Noteer alle stappen die je moet nemen, zoals het inpakken van bezittingen, het regelen van transport en het aansluiten van nutsvoorzieningen.

Noodzakelijke Documenten

- Zorg dat je alle belangrijke documenten bij de hand hebt, zoals:
 - Eigendomsakte (Escritura de Compraventa).
 - Garantiecertificaten.
 - Facturen en betalingsbewijzen.

Verhuisbedrijf Inschakelen

- Overweeg een professioneel verhuisbedrijf om je te helpen met transport en logistiek.
 - Vraag meerdere offertes aan en kies een erkend bedrijf met ervaring in internationale of lokale verhuizingen.
-

9.2. Inrichten van de Woning

Meubels en Inrichting

1. Bestellen van Meubels:

- Bestel meubels en apparatuur ruim van tevoren, vooral als je een specifieke stijl wilt.

2. Levering en Montage:

- Plan de levering van meubels op of vlak na de verhuisdatum.
- Overweeg montageservices om tijd en moeite te besparen.

Aanpassen van de Woning

- Maak gebruik van eventuele mogelijkheden om aanpassingen aan de woning door te voeren:
 - Installatie van extra opslagruimten.
 - Ophangen van gordijnen of raamdecoratie.
 - Schilderen of aanpassen van muren (indien niet naar wens).
-

9.3. Nutsvoorzieningen en Technische Installaties

Overzetten of Aanvragen van Nutsvoorzieningen

1. Water, Elektriciteit en Gas:

- Zorg dat alle nutsvoorzieningen zijn aangesloten en geregistreerd op jouw naam.
- Neem contact op met de leveranciers voor een naamswijziging of nieuwe aansluiting.

2. Internet en Televisie:

- Registreer je bij een internet- en tv-provider.
- Overweeg snel internet, vooral als je thuiswerkt of gebruikmaakt van streamingdiensten.

Testen van Installaties

1. **Elektriciteit:**
 - Controleer alle stopcontacten, lichtpunten en apparaten.
 2. **Sanitair:**
 - Test kranen, douches en toiletten op lekkages of verstoppingen.
 3. **Verwarming en Koeling:**
 - Zorg dat de airconditioning, verwarming en thermostaat naar behoren functioneren.
-

9.4. Gemeenschappelijke Ruimtes (indien van toepassing)

Kennismaken met de Vereniging van Eigenaren

- Neem contact op met de Vereniging van Eigenaren (Comunidad de Propietarios) om je te registreren.
- Vraag naar de regels en het huishoudelijk reglement.
- Informeer naar maandelijkse gemeenschappelijke kosten en hoe je deze betaalt.

Inspectie van Gemeenschappelijke Ruimtes

- Controleer de staat van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals liften, zwembaden en parkeerruimtes.
 - Meld eventuele problemen direct aan de beheerder.
-

9.5. Nazorg van de Woning

Controleren van de Snagging List

- Controleer of alle gebreken die tijdens de oplevering zijn opgemerkt (snagging list) volledig zijn opgelost.
- Maak een schriftelijke melding van eventuele resterende problemen en stel een deadline voor herstel.

Gebruik van Garantiecificaten

1. **Korte Termijn (1 jaar):**
 - Meld zichtbare gebreken zoals barsten, beschadigde afwerkingen of defecte apparaten.
2. **Middellange Termijn (3 jaar):**
 - Controleer technische installaties, zoals leidingen en elektrische systemen.
3. **Lange Termijn (10 jaar):**
 - Meld structurele problemen, zoals scheuren in muren of verzakkingen.

Technisch Onderhoud

- Laat een onderhoudscontrole uitvoeren door een professional om de staat van de woning te beoordelen, vooral na de eerste maanden.
-

9.6. Verzekeringen en Juridische Nazorg

Woningverzekering

- Controleer of je woningverzekering up-to-date is en dekking biedt voor schade en onvoorziene gebeurtenissen.
- Overweeg aanvullende dekking voor inboedel of natuurrampen, afhankelijk van de regio.

Juridische Updates

- Zorg dat alle belastingen, zoals de jaarlijkse onroerendgoedbelasting (IBI), tijdig worden betaald.
 - Controleer of je Kadasterregistratie volledig is afgerond.
-

9.7. Kennismaken met de Omgeving

Nieuwe Buurt Verkennen

1. **Faciliteiten in de Omgeving:**
 - Bezoek nabijgelegen supermarkten, scholen, apotheken en gezondheidscentra.
2. **Openbaar Vervoer:**
 - Zoek uit welke bus- of treinverbindingen beschikbaar zijn.
3. **Recreatie:**
 - Ontdek lokale parken, sportclubs en restaurants.

Kennismaken met de Buren

- Stel jezelf voor aan buren of andere bewoners in je urbanisatie.
 - Bouw een goede relatie op met de Vereniging van Eigenaren en medebewoners.
-

9.8. Lopende Kosten en Administratie

Maandelijks Uitgaven

- Houd rekening met maandelijks kosten voor:
 - Nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas).
 - Gemeenschappelijke kosten.
 - Internet en telefonie.

Administratieve Taken

- Stel automatische betalingen in voor terugkerende kosten.
 - Bewaar alle facturen en contracten op een centrale locatie voor toekomstige referentie.
-

9.9. Toekomstige Onderhoudsplanning

Regelmatig Onderhoud

- Stel een onderhoudsplan op voor regelmatige controles van:
 - Verwarming- en koelsystemen.
 - Dak, goten en buitenruimten.
 - Elektrische en sanitaire installaties.

Langetermijnplanning

- Reserveer budget voor grote onderhoudsprojecten, zoals schilderwerk of het vervangen van apparatuur.
-

9.10. Evaluatie van de Aankoop

Ervaringen Delen

- Deel je ervaring met de ontwikkelaar of makelaar. Dit kan waardevol zijn voor toekomstige kopers.
- Laat online recensies achter over je aankoopproces.

Klanttevredenheid

- Informeer bij de ontwikkelaar of ze nazorgdiensten aanbieden, zoals technische ondersteuning of onderhoud.
-

De **verhuizing en nazorg** fase is de afsluiting van het aankoopproces en de start van een nieuw hoofdstuk in je nieuwe woning. Door deze stap zorgvuldig te plannen, regelmatig onderhoud te plegen en een goede relatie op te bouwen met je nieuwe omgeving, kun je met volle teugen genieten van je investering.