

# **Latravia assistant**

Copyright Latravia 2009 ©

[www.latravia.com](http://www.latravia.com)

# Spanje



*Het land van de paella, tapas en de vino tinto... De smalle klinkerstraatjes waar witte huizen, verscholen onder een bloemendeken, het sfeerbeeld bepalen tijdens een afzwakkende zon. Spanje, een vakantiebestemming voor velen, en een immens populair land voor een tweede woning, of permanent verblijf.*

## **Proces**

Wat komt er allemaal kijken bij het proces van verhuizen naar Spanje, of er een vakantiehuis kopen? Vele Nederlanders hebben de stap al genomen. Het feit dat het overgrote deel nooit terugkeert, zegt voldoende.

## **Opgave**

Sommigen zien het proces als een opgave. Het is waar dat je aardig wat moet regelen, en als het tegenzit kan het je tijd en geld kosten. Maar als je eenmaal over de Spaanse boulevard wandelt, richting je favoriete terras om in de novemberzon gezellig wat te gaan drinken, dan vallen die inspanningen in het niets...

*"Spijt hebben van iets dat je nooit hebt gedaan, is vaak erger dan spijt hebben van iets dat je wel hebt gedaan"*

## **Makkelijker met Latravia**

Op Latravia vind je alle benodigde informatie. Erg handig zijn de speciaal samengestelde checklists en de manuals. Gereed om te printen, en om rustig door te nemen.

Verder kan Latravia dienen als centraal punt voor het regelen van alle officiële zaken, in contact komen met bedrijven en personen die kunnen helpen, en natuurlijk het boeken van de reis, hotel en auto.

## **Succes**

We wensen je veel succes in het proces!

Team Latravia

## 2. Officiële papieren



Voor sommige landen heb je een [verblijfsvergunning](#) nodig, voor anderen niet. En wat moet je doen als je paspoort verloopt? En hoe gaat het met je rijbewijs?

Hoe het werkt met de officiële papieren en de antwoorden op deze vragen, vind je in dit hoofdstuk.

### 2.1 Verblijfsvergunning



*Vroeger had je een verblijfsvergunning nodig in Spanje. Deze heet "tarjeta de residencia". Tegenwoordig is het een stuk makkelijker geregeld. Een inschrijving in de "Registro Central de Extranjeros" en het hebben van een NIE nummer is voldoende.*

#### **Inschrijven in het centrale register van buitenlanders**

Blijf je langer dan drie maanden in Spanje, dan moet je je inschrijven in het "Registro Central de Extranjeros". Dit doe je in het politiebureau die een kantoor voor buitenlanders heeft. Hier kun je de "certificado de registro" aanvragen.

#### **Twee soorten inschrijvingen**

Er zijn twee soorten inschrijving mogelijk.

1. certificado de registro de Ciudadano de la Unión
2. certificado de su derecho a residir con carácter permanente

Bij de eerste inschrijving, certificado de registro, gaat het om een tijdelijke inschrijving. Na 5 jaar moet je je opnieuw inschrijven.

De tweede soort inschrijving gaat om een permanent verblijf. Deze inschrijving wordt goedgekeurd als:

- Je 5 jaar legaal in Spanje hebt gewoond
- Als je de pensioengerechtigde leeftijd bereikt
- Als je arbeidsongeschikt wordt verklaard
- Als je drie jaar achtereenvolgens in Spanje hebt gewerkt en gewoond, en daarna in een ander land van de EU gaat werken, maar in Spanje blijft wonen, kan je deze verklaring ook krijgen.

#### **Korter dan drie maanden**

Blijf je korter dan 3 maanden in Spanje, dan heb je alleen een geldig legitimatiebewijs nodig.

#### **Tarjeta de residencia**

Woonde je voor 2 april 2007 al legaal in Spanje? Dan hoeft je nu geen actie te ondernemen als je nog een oude tarjeta de residencia hebt. Zodra die kaart verloopt, moet je een certificado de registro como residente comunitario aanvragen.

Heb je geen tarjeta de residencia, dan moet je direct een "certificado de registro" como residente comunitario aanvragen.

### **Rechten na inschrijving**

Als je ingeschreven bent, heb je volgens de EU-verdragen dezelfde rechten als Spanjaarden. Denk hierbij aan arbeidsvoorwaarden en salaris.

Of je ook een werkvergunning nodig hebt hangt van het bedrijf af, je werkgever kan je daar het best over informeren.

### **Meer informatie uit Spanje**

Heb je meer informatie nodig, dan kun je terecht bij de Oficina de Extranjeros of Comisaria de Policía in je woonplaats.

Je kunt ook telefonische informatie krijgen bij de *Dirección General de Inmigración del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, telefoon 91 363 90 71 of 91 363 90 69 of 91 363 71 08.

## 2.2 Paspoort en identiteitsbewijs



*In Spanje geldt een legitimatieplicht. Een geldige legitimatie is een identiteitskaart, [rijbewijs](#) of paspoort.*

### Paspoort aanvragen

Om een paspoort aan te vragen moet je het volgende meenemen:

- Het huidige paspoort
- 2 pasfoto's
- Als ook je kinderen in het paspoort bijgeschreven moeten worden, ook 2 pasfoto's per kind
- Een ingevuld [aanvraagformulier](#)
- Documenten ivm een wijziging ten opzichte van het oude paspoort (bijvoorbeeld trouwpapieren)

Uiteraard kan alleen degene voor wie het paspoort bedoeld is, deze aanvragen, niet iemand anders. Je moet ter plekke betalen voor het nieuwe paspoort, het bedrag ligt rond de 60 euro.

Het oude paspoort wordt ingenomen.

### Identiteitskaart aanvragen

Om een Nederlandse identiteitskaart aan te vragen moet je het volgende meenemen:

- Het huidige paspoort
- 2 pasfoto's
- Een ingevuld [aanvraagformulier](#)
- Je Spaanse verblijfsvergunning, of een inschrijving in een Spaanse gemeente (empadronamiento).
- Een bewijs van uitschrijving uit Nederland. Je kunt zo'n bewijs opvragen bij de Gemeente waar je voor het laatst woonde voor het vertrek uit Nederland.
- Documenten ivm een wijziging ten opzichte van de oude identiteitskaart (bijvoorbeeld trouwpapieren)
- Voor kinderen tot 12 jaar: handtekening en DNI / paspoort van beide ouders

Uiteraard kan alleen degene voor wie de identiteitskaart bedoeld is, deze aanvragen, niet iemand anders. Je moet ter plekke betalen voor het nieuwe paspoort, het bedrag ligt rond de 40 euro.

De oude id-kaart wordt ingenomen.

### Legitimatie voor minderjarig kinderen

Voor minderjarige kinderen gelden de volgende benodigheden:

- Het huidige paspoort of de id-kaart
- 2 pasfoto's
- Een ingevuld [aanvraagformulier](#)



- Handtekening en DNI / paspoort van beide ouders. Dit is nodig als je het kind wilt bijschrijven in je eigen paspoort (als je de ouder bent), maar ook bij aanvraag voor een paspoort voor het kind zelf.
- Bewijs van ouderschap, bijvoorbeeld geboorteakte of huwelijksboekje

Als een van de ouders niet mee kan komen dan moet diegene een handgeschreven toestemming meegeven. Hierop moet staan:

- Datum en plaats
- Handtekening
- Kopie van zijn of haar paspoort
- Indien van toepassing een huwelijksakte.

In geval van bijschrijving moet het kind bij aanvraag aanwezig zijn.

### **Eerste keer inschrijven van een kind**

Je moet een originele geboorteakte ("Certificado Literal de Nacimiento" ) bij de aanvraag toevoegen bij de eerste keer dat je voor een minderjarig kind een paspoort aanvraagt, of die in je eigen paspoort bijschrijft.

### **Pasfoto eisen**

Vergeet niet dat er tegenwoordig veel strengere eisen zijn wat betreft de pasfoto op je paspoort of id-kaart.

### **Paspoort of identiteitskaart gestolen?**

Is je paspoort of identiteitskaart verloren, verlopen of gestolen, dan moet je naar de Ambassade. De ambassade zal dan proberen om aan het originele aanvraagformulier van je legitimatie te komen bij de plaats van afgifte.

In het geval van diefstal of verlies moet je een politieverklaring laten maken bij een politiebureau. Daarnaast heb je je Spaanse [verblijfsvergunning](#) nodig, een inschrijving in een Spaanse gemeente (empadronamiento) is ook goed.

### **Waar kun je je legitimatie verlengen?**

Op Latravia.com vindt je een lijst met Nederlandse [ambassades](#) in Spanje.

## 2.3 Bijzondere documenten



*NIE is een registratienummer. Dit nummer is verplicht om te hebben zodra je langer dan 3 maanden wilt verblijven in Spanje. Deze regel is ingevoerd in 2007, en is bedoeld om buitenlanders die zich vestigen in Spanje te laten registreren.*

### Een NIE heb je nodig voor onder andere

- Het openen van een Spaanse bankrekening
- Het (ver)kopen van een woning
- Werken voor een werkgever
- Registratie voor sociale voorzieningen
- Rijbewijs

### Aanvragen

Om een NIE aan te vragen moet je naar een politiebureau met een afdeling informatie voor buitenlanders "oficina de extranjeros".

### Bij de aanvraag moet je meenemen

- 1 ingevuld aanvraagformulier voor NIE. Deze kun je afhalen bij een politiebureau, of [downloaden vanaf internet](#) bij ministerio del interior.
- 2 kopietjes van deze ingevulde formulieren.
- Geldig paspoort met kopie.

Er kan je gevraagd worden waarom je een NIE nodig hebt.

Na het inleveren van het formulier op het kantoor moet je naar de bank voor de betaling (rond de 7 euro).

Het is niet mogelijk een NIE te verkrijgen per post of per telefoon. Houdt er rekening mee dat het proces van de aanvraag meestal behoorlijk wat tijd in beslag neemt.

Het NIE nummer wordt uitgegeven in de vorm van een pasje.

### 3 manieren om NIE aan te vragen

Het aanvragen van een NIE nummer is niet optimaal geregeld; het kost veel tijd en of geld. Je kunt het op de volgende manieren regelen:

- Zelf ophalen

In het geval dat je hem zelf op gaat halen, moet je 's ochtends heel vroeg naar een politiebureau met een afdeling voor buitenlanders. Ga wel in de goede rij staan! Als je de benodigde papieren hebt overhandigd kun je later op de dag terugkomen om je NIE op te halen.

Je staat dus 2 keer lang in de rij.

- Aanvragen

Als je de NIE aan wilt vragen, moet je ook 's ochtends heel vroeg naar een politiebureau met een afdeling voor buitenlanders. Als je de benodigde papieren hebt overhandigd kun 21 dagen later terugkomen om je NIE kosteloos op te halen. Je staat dan wel nog een keer in de rij.

- Door een gemachtigde aan laten vragen

De gemachtigde moet naast alle benodigdheden van de aanvraag (zie hieronder) ook zijn of haar eigen legitimatie meenemen. Daarnaast moet er een volledig ingevuld machtigingsformulier met jouw handtekening mee. Dezelfde stappen moeten verder doorlopen worden door de gemachtigde, als dat je de aanvraag zelf zou doen.

Het is mogelijk om een gestor je NIE op te laten halen, gemiddeld zal de gestor hier tussen de 100 en 200 euro voor vragen.

### **Voor residenten**

Deze regel geldt voor alle buitenlanders, inclusief degenen die al in Spanje woonachtig waren voor de regel van kracht was. Er zijn 2 mogelijke situaties:

1) Je hebt een "carta de residencia". Je hoeft niets te doen tot deze kaart niet meer geldig is, je vraagt dan een NIE aan.

2) Je hebt een NIE, maar geen "carta de residencia". In dat geval moet je voor 2 juli 2008 een nieuwe NIE aanvragen.

### **Tips:**

- Vraag je NIE ruim op tijd aan, zonder NIE kun je een heleboel zaken nog niet regelen
- Bewaar het origineel, die wordt maar een keer verstrekt
- Voor meer informatie over de NIE kun je Eurodirect bellen onder telnr: 0800 67891011 Via dit nummer is bijna alle info in het Nederlands beschikbaar en kan op verzoek gratis toegezonden worden.

## 2.4 Rijbewijs



Europese rijbewijzen zijn geldig in Spanje. Ben je woonachtig in Spanje, dan moet je binnen 6 maanden het rijbewijs laten registreren, of omzetten naar een Spaans rijbewijs.

### Omzetten

Het omzetten van je rijbewijs naar een Spaanse "carnet de conducir", kun je doen bij de Jefatura Provincial de Tráfico en kost rond de 15 euro.

De omzetting wordt "canje" genoemd, dit is zeg maar de omruilprocedure van je rijbewijs naar een Spaans rijbewijs.

Het adres waar je je rijbewijs kunt registreren:

*"Tráfico" Madrid:*

*Jefatura Provincial de Tráfico*

*Departamento Conductores/Canje*

*C/ Arturo Soria 143, Madrid*

*tel. 91 301 85 00*

[www.dgt.es](http://www.dgt.es) (ook Engels)

### Registreren

Registreren van je rijbewijs kan in de meeste plaatsen, in het "Registro central de conductores y infractores" op de "Jefatura Provincial de Tráfico". Je behoudt je oude rijbewijs.

### Rijbewijs verloopt

Als je rijbewijs bijna verloopt en je bent niet meer ingeschreven in je geboorteland, dan moet er verlenging van het rijbewijs aangevraagd worden. Dit moet je doen bij Tráfico. Je krijgt dan een Spaans rijbewijs.

### Boete

Ben je niet in het bezit van een geldig rijbewijs, dan riskeer je net als in de meeste landen een geldboete. Reken op ongeveer 300 euro.



### Bij het verlengen moet je meenemen

- Je huidige rijbewijs plus kopie
- 2 kleurenpasfoto's. (voor de zekerheid 2 extra meenemen is verstandig)
- Paspoort.
- Je N.I.E. certificaat
- Recente inschrijving van het gemeente huis.
- Je residencia kaart plus kopie
- Je Spaanse rijbewijs plus kopie (indien in bezit)

## 2.5 Sociale zekerheidsverzekering



*De sociale zekerheidsverzekering ofwel de ziektekosten verzekering is in het thuisland vaak al ingewikkeld. Ga je naar Spanje, dan maakt dat het er niet makkelijker op. Verdiep je hier goed in, want als je je zorgverzekering niet goed regelt kan het vervelende gevolgen hebben.*

### **Wanneer woon je officieel in het buitenland?**

Waar je woont, wordt niet alleen bepaald door je inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie. Dit wordt ook bepaald door je persoonlijke omstandigheden. Allereerst is de duur van je verblijf in het buitenland een factor. Een verblijf van korter dan één jaar wordt als tijdelijk gezien. Woon je langer dan een jaar in het buitenland dan wordt dit gezien als permanent.

### **Jouw situatie**

Er zijn veel situaties mogelijk. Ga je met pensioen, wordt je gedetacheerd, ga je stage lopen of vertrek je voorgoed naar Spanje? Ook je leeftijd speelt hierin een rol.

Op de [website](#) van het College voor zorgverzekeringen vind je op maat gesneden informatie voor Nederlanders.

## 2.6 Inschrijving ambassade



*Je kunt je als buienlander gemakkelijk laten registreren bij de ambassade in Spanje. Dit kun je doen als je voor korte of lange tijd in Spanje verblijft.*

De inschrijving is vrijwillig. Het kan om meerdere redenen gunstig zijn dat je contactgegevens bij de ambassade bekend zijn.

## 3 Huizenmarkt



Hoe gaan de [makelaars](#) in Spanje te werk, en waar moet je rekening mee houden? Bij het [kopen](#) of [huren](#) van een woning in Spanje is het goed om op de hoogte te zijn van de regels en gebruiken.

In dit hoofdstuk vind je ondermeer hoe je controleert of een makelaar betrouwbaar is, hoe je je tweede woning kunt verhuren, en waar je bij het [verbouwen](#) rekening mee moet houden.

### 3.1 Makelaars



*In veel landen zit de makelaarswereld anders in elkaar. Er zijn heel veel makelaars actief, met verschillende nationaliteiten. Bereid je goed voor op je aankoop van de woning in Spanje, er zijn een aantal dingen waar je goed op moet letten.*

#### Makelaar

Net als in elk land zijn er in Spanje goede en slechte makelaars. Zoek uit of de makelaar veel zaken heeft gedaan. Dat zegt over het algemeen iets over de betrouwbaarheid. Dat er heel veel huizen in zijn etalage hangen hoeft niets te zeggen, huizen kunnen namelijk bij meerdere makelaars tegelijkertijd in de verkoop staan.

Om uit te zoeken of de makelaar betrouwbaar is, kun je controleren of ze aangesloten zijn bij de API (Agente de Propiedad Inmobiliaria) of GIPE (Gestor Intermediario de Promociones y Edificios). Deze makelaars moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en vallen onder het tuchtrecht. Tot 2001 was het verplicht bij deze organisaties ingeschreven te staan als makelaar, maar tegenwoordig niet meer. Iedereen kan zich dus makelaar noemen, net als dat in Nederland het geval is.

#### Controleer of de makelaar

- Een schriftelijke opdracht voor de verkoop van het huis heeft
- Aantoonbare ervaring heeft
- Een beroepsaansprakelijkheidsverzekering heeft
- Een goed en betrouwbaar gevoel geeft



#### Systeem

Het systeem werkt in Spanje anders dan in andere landen. De belangrijkste dingen die [handig](#) zijn om te weten staan hieronder opgesomd:

- De huidige eigenaar van het huis bepaalt een bedrag waarvoor hij het huis wil verkopen. De makelaar verkoopt het huis voor meer geld, het verschil is voor hem.
- Makelaars nemen het huizenaanbod over van elkaar en verhogen de prijzen. Dat verschil is hun uiteindelijke winst. Je kunt dezelfde woning dus bij meerdere makelaars tegenkomen, met verschillende prijzen.
- In Spanje is het mogelijk dat je tot wel 35 % af kunt dingen, zeker bij goed lopende makelaarskantoren.

## Courtage

De premie van de Spaanse makelaars is niet wettelijk vastgelegd, maar 3 % is gebruikelijk. In sommige gevallen wordt ook 5 tot 10 % gerekend. Onderzoeken wie de beste prijsafspraken heeft kan dus een hoop geld schelen. In principe wordt de courtage door de verkoper betaald, maar uiteindelijk worden die kosten vaak in de prijs van het huis opgenomen.

## De bijkomende kosten

Bij de aankoop van een huis in Spanje, moet je rekenen op bijkomende kosten van zeker 10 % van de aankoopprijs. Hieronder vallen:



- Onroerend goed belasting (Impuesto sobre bienes inmuebles)

De eigenaar van het onroerend goed betaalt tussen de 0,3% en 0,6% onroerend goed belasting. De percentages zijn per gemeente verschillend. Ook niet-residenten betalen deze belasting.

- Belasting

Je betaalt ofwel 16 % IVA (Spaanse btw) of 7 % ITP (eigendomsoverdrachtskosten). In het geval van een nieuwbouwwoning betaal je IVA, je betaalt ITP als je een bestaande woning koopt.

- Zegelrecht

Het zegelrecht, genaamd A.J.D., is 1% van de koopprijs. Je moet A.J.D. betalen voor nieuwbouw.

- Notariskosten

Reken op 0,6% a 1 % van de koopprijs.

- Registratierechten

De woning moet geregistreerd worden op naam, de kosten daarvoor zijn 0,3% tot 0,7% van de koopprijs.

**Tip:** Zorg er voor dat je de uiteindelijke afspraken met kopen/verkoper rechtstreeks uit onderhandelt. De meeste makelaars vangen hun commissie bij het tekenen van de "arras" en zijn daarna verdwenen.

Denk eraan dat je voor de koop van een woning in Spanje een NIE nummer nodig hebt. Vergeet niet om die bijtijds aan te vragen.

## 3.2 Kopen



*Bij het kopen van een woning komt aardig wat kijken. Natuurlijk kun je de hulp inschakelen van de makelaar, gestor of advocaat. Vergeet alleen nooit dat het aanbrengen van een nieuwe klant voor een hypotheek, verbouwing of taxatie, bijna altijd een provisie oplevert. Hoe objectief de "adresjes" die je krijgt zijn, moet je dus zelf proberen in te schatten... Door iets verder te kijken en zoeken dan je neus lang is, kun je veel geld besparen.*

### Voorbereiding

Als je de beslissing genomen hebt om een woning in Spanje te willen kopen, vraag dan direct een NIE aan. Dat is een registratienummer die je sowieso nodig hebt bij de koop van een woning. De aanvraag kan een aantal weken duren, je kunt daar dus beter op tijd mee beginnen.

Spreek je de [taal](#) redelijk tot goed, dan zou je in feite het meeste zelf voor elkaar kunnen krijgen. Zo niet, dan is het verstandig om zo snel mogelijk een adviseur of gestor in te schakelen.

**Tip:** Laat een [advocaat](#) tijdig uitzoeken wie volgens het eigendomsregister officieel eigenaar is (registro de la propiedad). Doe dit ook weer niet te lang van te voren, anders kan er in de tussentijd alweer een nieuwe eigenaar zijn gekomen!

### Onderhandelen

Met goed onderhandelen kun je veel geld overhouden! Zoals bijna overal is de kennis van vraag en aanbod belangrijk om te weten. Probeer daarom vooraf al achter de volgende vragen te komen:

- Staan er veel woningen in de buurt te koop?
- Wat is de gemiddelde prijs per vierkante meter in het gebied?
- Hoe lang staan de woningen gemiddeld te koop?
- Zijn er veel [makelaars](#) actief?

Met de opgedane kennis kun je realistischer onderhandelen, en bovendien refereren naar andere woningen. Daardoor sta je veel sterker.

**Tip:** hoe geïnteresseerder je overkomt, hoe hoger de vraagprijs zal zijn. Als je namelijk aantoonbaar dat je de woning per se wilt hebben, denkt de makelaar dat je bereid bent om dieper in de buidel te tasten!!

### Reserveren

Ben je een huis tegengekomen die (bijna) voldoet aan je wensen? Je kunt dan een reservering of een optie nemen op de woning. Je zal dan een bepaald bedrag aan moeten betalen. Dat bedrag varieert van een paar honderd, tot een paar duizend euro.



De aanbeting ben je in principe altijd kwijt. Dat is niet onredelijk want de woning wordt voor je vastgehouden. Je hebt dan tijd om wat onderzoek te doen en je zaken zoals hypotheek

en [taxatie](#) te regelen. De aanbetaling wordt van het uiteindelijke bedrag afgehaald als de koop doorgaat.

Het is verstandig om in het [contract](#) op te nemen dat als de verkoper zich terugtrekt, hij hetzelfde bedrag aan jou schuldig is - naast het terugbetalen van het bedrag zelf.

**Tip:** Zorg altijd voor een [contract](#) van de reservering, met handtekeningen van alle betrokken partijen. Laat je niet afschepen met dat "het wel goed zit". Je zult niet de eerste zijn die een flinke smak geld verliest...

### **Voorlopig koopcontract**

Het koopcontract kan ook een voorlopige overeenkomst zijn die je met de verkopende makelaar opstelt. Je kunt ook een [notaris](#) inschakelen. Als je nog niet zeker weet of je de betaling rond gaat krijgen, kun je afspreken met de verkoper dat je nog van de koop af mag zien. Dat moet dan heel uitdrukkelijk in de overeenkomst staan. Vaak moet je dan wel aanbetalen. Je krijgt bij annulering, mogelijk niet het volledige aanbetalingbedrag terug, maar dit is onderhandelbaar.

### **Koopcontract**

Besluit je de woning definitief te willen hebben, dan wordt het koopcontract gemaakt. Hierin worden alle partijen vermeldt. Een makelaar, gestor of [notaris](#) zoekt normaal gesproken voor je uit wie de officiële eigenaar is volgens het eigendomsregister (registro de la propiedad). Het is heel belangrijk dat die persoon tekent, anders betaal je wel, maar ben je niet officieel eigenaar! Echt 100 % zekerheid heb je als een [advocaat](#) voor je nagaat wie er in het register staat.



Nu het koopcontract getekend is, moet je 10 % van de verkoopprijs betalen. Als je na die betaling alsnog annuleert, ben je die 10 % kwijt. Ook nu is het verstandig om ook in het [contract](#) op nemen dat als de verkoper zich terugtrekt, hij 10% moet betalen aan jou.

In Spanje gebeurt het wel eens, dat zodra er aanbetaald is, de makelaar als een gek probeert het huis voor een hoger bedrag probeert te verkopen. De oorspronkelijke eigenaar is al akkoord met het bedrag, en het verschil tussen dat bedrag en een mogelijke nieuwe koper is zijn pure winst! Mede daarom moet je het [contract](#) daarom dichtspijkeren.

### **Data**

In het [contract](#) moeten deadlines komen te staan. Denk hierbij aan:

- Wanneer is de oplevering?
- Wanneer moet er betaald worden?
- Wanneer vervallen de betaaltermijnen in geval van nieuwbouw?

### **Overdrachtsakte**

Normaal gesproken vindt de overdracht van bestaande woningen plaats binnen 3 maanden. De [notaris](#) schrijft de akte in het register. Als je de woning financiert met een hypotheek, zal er ook iemand van de bank bij zijn om de overdrachtsakte te tekenen.

Bij de overschrijving van het huis is er nog ruimte voor valsspelerij. Zodra je getekend hebt, moet de woning zo snel mogelijk op jouw naam worden gezet bij de gemeente. Het snelst kan

dat door ze een fax te sturen. Pas als dit gedaan is ben je officieel eigenaar van de woning. Als hier te lang mee wordt gewacht, kan de woning feitelijk gezien ook nog aan iemand anders het huis verkopen. Als diegene de woning eerder op zijn naam heeft staan, heb je betaald, maar geen woning. Dit komt niet vaak voor, maar wees dus gewaarschuwd!

### **De levering, de sleutels...**

Een laatste kritisch rondje door de woning is niet onverstandig. Als je de woning met inventaris overneemt, check of er niet ineens zaken ontbreken. Denk aan de butagasflessen, en alle setjes sleutels...



Achteraf op dit soort zaken terugkomen blijkt vaak lastig te zijn. Controleren is in dit geval beter dan vertrouwen, ook al kom je daarmee misschien achterdochtig of onvriendelijk over.

### **Escritura**

Escritura is het Spaanse woord voor eigendomsbewijs. Als een onroerend goed wisselt van eigenaar, dan wordt er een escritura opgesteld. De nieuwe eigenaar krijgt een nieuwe escritura. De oude escritura moet de oude eigenaar geven aan de nieuwe eigenaar.

De escrituras die je bij de aankoop van een woning krijgt:

- Escritura publica de compraventa - dit is de eigendomsakte. Hierop staat wie er van welk object eigenaar is met data.
- Escritura de hipoteca - dit is de hypotheekakte die je krijgt bij het afsluiten van een hypotheek. Hierop staat het object, het bedrag en de eigenaar.

Mocht je de escritura kwijtraken, dan is er altijd nog een kopie beschikbaar bij de notaris. Die is alleen opvraagbaar door de eigenaar, die dan zelf met paspoort moet verschijnen.

### **Inschrijven bij de gemeente in kadaster**

Zodra de koop rond is moet je je bij de gemeente inschrijven (in het catastro). Hierdoor wordt je belastingplichtig voor de Spaanse onroerend goedbelasting.

De aangifte van deze belasting moet je zelf verzorgen. Je moet hier echt zelf achteraan, je krijgt niet automatisch een aangiftebiljet toegestuurd. Als je dit laat zitten, kan de heffing na jaren tijd alsnog verschijnen.

### **Seguro decenal**

De Seguro decenal is een verplichte 10-jarige verzekering op nieuwbouw. Deze verzekering dekt schade die door constructiegebreken ontstaan.

In de Spaanse wet staat dat zolang een woning nog geen 10 jaar oud is, die verzekering er altijd moet zijn. Als de verzekering er om welke reden dan ook niet is, kan het huis niet worden overgedragen. De [notaris](#) is verplicht om, als de 'Seguro decenal' ontbreekt, een aantekening te maken in het Eigendomsregister.

Het is dus af te raden om een woning, jonger dan 10 jaar, te kopen als er geen seguro decenal op zit.

## 3.3 Woning verhuren



*Het verhuren van je woning is een makkelijke manier om wat te verdienen aan je woning in Spanje. Als je besluit je woning te verhuren heb je 2 mogelijkheden: je regelt het zelf, of je schakelt een agencia in.*

### Agencias

Agencia staat voor agent, oftewel een persoon of bedrijf die de verhuur voor je regelt. Er zijn veel agencias die je graag willen helpen. Ze zorgen ervoor dat de huurders de sleutel krijgen en dat er schoongemaakt wordt na afloop. Ze bieden vaak optioneel allerlei diensten aan zoals bijvoorbeeld reparaties. De agencia vraagt meestal zo'n 25 % van de verhuurprijs.

Je kunt het beste meerdere offertes aanvragen bij agencias in de buurt. Als je denkt een goede gevonden te hebben, is het slim om te proberen om aan referenties te komen. Verder moet je op de het volgende letten:

- Verwerkt de agencia ook de reserveringen?
- Wat voor bezettingsgraad kun je verwachten?
- Hoe wordt de betaling geregeld?

Je kunt ook met een touroperator werken. Je woning wordt dan in hun vakantieguids opgenomen. Touroperators vragen vaak wel iets meer van de verhuuropbrengst.

### Zelf verhuren

Zelf de verhuur regelen is prima te doen. Misschien heb je veel kennissen, collega's of familie die willen genieten van je woning in Spanje! Besef je wel dat je eigenlijk een zakelijke overeenkomst aangaat met je bevriende huurders. Ook gaat het bijhouden van een agenda je tijd kosten, misschien wel meer dan je vooraf denkt.



Als je je woning vrij verhuurt, dan zou je een bekende uit de buurt (die je vertrouwt) kunnen vragen om tegen een kleine vergoeding het een en ander voor je te regelen. De sleutel moet overhandigd worden, toezicht op de woning is prettig en bij problemen is er iemand die kan helpen. Dat is echt noodzakelijk, want wat als de elektriciteit is uitgevallen, er is ingebroken of als er een leiding lekt?

## 3.4 Nieuwbouw



Een nieuwbouwwoning [kopen](#) in Spanje, gaat iets anders in zijn [werk](#) dan een bestaande woning. Je koopt een woning op basis van afbeeldingen en kunt de woning vooraf niet bezichtigen. Een nieuwbouwwoning kan overigens tijdens de bouw al veel in waarde stijgen, wat het zelfs interessant kan maken om hem voor de oplevering weer door te verkopen.

### Welke documenten moet je krijgen?

Er zijn een aantal officiële documenten die je van de aannemer of makelaar moet krijgen bij nieuwbouw.

- Een kopie van het bouwproject
- De bouwvergunning
- Een verklaring van de gemeente dat er gebouwd mag worden

### Projectontwikkelaars

Als je via een projectontwikkelaar een nieuwbouwwoning wilt kopen, let dan goed op. Het veiligst is om met een gerenommeerde partij in zee te gaan.

Als je tegen een projectontwikkelaar aanloopt die tegelijkertijd de verkoop is, dan moet je goed op je hoede zijn. De ontwikkelaar is namelijk verplicht om borg te staan voor de financiering. Omdat hij ook optreedt als verkoper, wordt het een gesloten cirkel waardoor je zelf verantwoordelijk wordt voor de financiering.

Mocht deze partij failliet gaan, heb je nergens meer recht op (behalve misschien een half afgebouwd huis). De 25 % aanbetaling ben je kwijt. Er zijn zelfs malafide bedrijven die expres failliet gaan om aanbetalingen op te strijken.

### Uitstel

Bij nieuwbouw is het geen uitzondering dat het project later wordt opgeleverd dan gepland was. Dat is in je nadeel, want je betaalt al wel rente maar kunt nog niet genieten van je woning.

Als je het [contract](#) slim hebt opgesteld, kun je een boete incasseren, of zelfs afzien van de koop en de aankoop terugbetaald krijgen.



## 3.5 Investeren



*Het [kopen](#) van een woning in Spanje kan een mooie winst opleveren. De waarde van de grond en de woning kunnen stijgen, maar je kunt je huis natuurlijk ook verhuren. Als je het slim aanpakt, kan je dus dubbel van je woning genieten!*

### **Verhuuropbrengsten**

Als je de woning puur voor de verhuur koopt, dan moet je rekening houden met de koopsom ten opzichte van de verwachte verhuuropbrengsten. Als de maandlasten voor de woning relatief hoog liggen, wordt je haast gedwongen om een hoge huurprijs te vragen. Een hoge huurprijs helpt weer niet bij de bezettingsgraad...

De ligging is essentieel. Een topwoning op grote afstand van waar de huurders voor komen (het bruisende centrum, de zee, het ski-gebied etc.), levert doorgaans minder huurinkomsten op dan een kwalitatief mindere woning die wel op de juiste locatie staat.

### **Rendement bij verkoop**

Wat je woning gaat opleveren over een paar jaar is moeilijk in te schatten. Mensen die voor 2000 een woning hebben gekocht in Spanje zullen de waarde daarvan flink hebben zien stijgen. Anno 2008 dalen de prijzen weer flink. Er zijn heel veel factoren die het prijsniveau kunnen beïnvloeden.



Houdt er in ieder geval rekening mee dat de winst die je er mee behaalt, wel belast wordt.

## 3.7 Huisdieren



*Als je wilt emigreren en je hebt een huisdier, dan kun je die meenemen naar Spanje. Als je regelmatig naar je tweede woning in Spanje op vakantie gaat kan het dier ook mee. Besef je echter wel dat een vliegreis geen pretje voor ze is. Je kunt het beste zo min mogelijk met je huisdier vliegen.*

### Dierenpaspoort

Sinds 3 juli 2004 heeft het Europees parlement besloten dat huisdieren een dierenpaspoort moeten hebben. Het zogenaamde "Europese paspoort voor gezelschapsdieren".

De dieren moeten geïdentificeerd zijn met een identificatiechip. De chip moet voldoen voldoen aan ISO-norm 11784 en bijlage 1 van ISO-norm 11785

### Vaccinaties

De dieren tenminste 1 maand en maximaal 1 jaar voor vertrek, gevaccineerd zijn tegen bepaalde ziektes. Het hangt van het diersoort af welke.

### Dieren jonger dan 3 maanden

Als het dier nog geen 3 maanden oud is, kan je hem/haar alleen meenemen naar Spanje als hij/zij tegen rabiës is ingeënt. Dit moet tenminste 21 dagen voor je naar Spanje gaat zijn gebeurd. Het dier moeten dus over een inentingsbewijs en een Europees dierenpaspoort beschikken en zijn geïdentificeerd.

### Knaagdieren

Voor konijnen, hamsters en cavia's moet je een geldige gezondheidsverklaring hebben die is opgesteld door een dierenarts.

### Beperkingen

In niet alle hotels, campings of appartementen worden huisdieren toegelaten. Hou daar rekening mee tijdens de boeking.



Ook in het openbaar vervoer worden ze soms geweigerd, dus houd ook daar rekening mee. Het kan dus verstandiger zijn een huurauto te nemen als je veel met het dier moet reizen.

### Specifieke vragen

Als je specifieke vragen hebt of meer informatie wilt, raden we aan om naar de dierenarts te gaan.

## 3.8 Kosten koper



*Naast de aankoop van de woning, moet je rekenen op flink wat extra kosten. Je kunt dit hoofdstuk gebruiken als steuntje, zodat je weet waar je ongeveer rekening mee moet houden. Het is in ieder geval verstandig om een ruim potje achter de hand te hebben, daarmee dek je de risico's wat af. Al met al moet je rekening houden met ongeveer 10 % a 11 % kosten koper.*

### Belasting

Er zijn een aantal belastingen die je moet betalen aan de Spaanse staat.

- IVA of ITP; de belasting toegevoegde waarde of eigendomsoverdrachtskosten. Of je nu een [nieuwbouw](#) of bestaande woning koopt, 7 % van de koopprijs betaal je belasting.
- Onroerendgoedbelasting; per gemeente is het percentage verschillend, reken op een percentage tussen de 0,3 % en 0,6 %.
- Zegelrecht; bij [nieuwbouw](#) ben je naast de IVA ook 1 % van de koopprijs kwijt aan zegelrecht.
- Registratiekosten; tussen de 0,3 % tot 0,7 % van de koopprijs.

Eventueel betaal je plusvalia. Plusvalia is de belasting over de waarde van de grond waar je woning op staat. Elke keer wanneer onroerend goed met de bijbehorende grond van eigenaar wisselt, heft de gemeente deze belasting (ook bij een erfenis).

Als je je huis verkoopt, moet je altijd de plusvalia belasting over de waarde van de grond aan de gemeente betalen. De verkoper moet 3% van de verkoopprijs inhouden. De koper is verantwoordelijk voor afdracht door de verkoper van deze voorbelasting.

### Kosten voor dienstverleners

Er zijn een aantal bedrijven of personen die je moet inschakelen voor de koop. Sommigen vragen een vaste prijs, sommigen vragen een percentage van de koopprijs.

- Makelaar; de makelaar vangt een courtage, die betaalt de verkopende partij, maar zitten in de prijs inbegrepen.
- Notaris; reken op ongeveer 0,6% tot 1 % van de koopprijs.
- Advocaat; reken op ongeveer 1 % van de koopprijs.
- Gestor; de gestor hoeft niet duur te zijn of is werkt zelfs helemaal gratis voor je. Hij verdient namelijk provisies als hij je als klant binnenbrengt bij een advocaat, notaris, bank of makelaar.
- Taxateur; verschilt sterk, tussen de 150 € en 500 € moet het lukken.



### Overige kosten

Naast de officiële kosten, moet je ook rekening houden met de kosten die je gaat maken omdat je ver van huis een woning wilt kopen. Vliegtickets, [autohuur](#) en de accommodatie zorgen ervoor dat een kleine week oriënteren in Spanje, voor 2 personen al snel 1000 euro kost.

Emigreer je naar Spanje, dan krijg je te maken met extra kosten voor het importeren van je auto, allerlei documenten aanvragen, boekjes bestellen en een [taal](#) cursus

## 3.9 Verbouwen



*Als je eenmaal een woning gevonden hebt, kan het zijn dat je verbouw wensen hebt. Denk aan een extra dakkapel, serre of misschien zelfs complete verdieping. Hoe pak je het verbouwen van je woning in Spanje aan?*

### Vergunningen

Zoals in de meeste landen is het belangrijk dat je voor je met verbouwen start, de vergunningen in bezit hebt. Je hebt in Spanje 4 soorten vergunningen:

#### 1. Enterados

Voor Enterados heb je geen bouwvergunning nodig en hoef je ook geen belasting te betalen. Onder Enterados vallen:

- Nivelleringswerkzaamheden
- Opruimen van grond
- binnenwerkzaamheden waarbij er niets veranderd wordt aan het plafond, pijlers of andere constructies van het gebouw.

#### 2. Buitenwerkzaamheden

Voor de buitenwerkzaamheden heb je een bouwvergunning nodig, maar hoef je ook geen belasting te betalen. Onder de buitenwerkzaamheden vallen:

- Pleister-, stuc-, schilderwerk aan de buitenkant
- Schilderwerk
- Verandering aan omheining
- Veranderingen aan het dak waarbij de structuur niet wordt veranderd.

#### 3. Kleine werkzaamheden met bouwvergunning

In de derde categorie zijn wat kleine verbouwingen, waarbij je een vergunning nodig hebt en ook belasting moet betalen. Voor de volgende werkzaamheden betaal je gemeentelijke belasting en bouwbelasting (te weten I.C.I.C.):

- Veranderingen aan de buitenkant van de woning, zoals luifels en uitstekende dakranden
- Afsluiten van deuropeningen;
- Bouw van extra balkons en of galerijen
- Vensteropeningen
- Aanpassingen in de oprijlaan



**Let op:** je kunt pas echt beginnen met deze werkzaamheden zodra je de vergunning binnen hebt!

#### 4. Grote bouwwerkzaamheden

Voor de grootste bouwwerkzaamheden heb je een vergunning nodig en moet je ook belasting betalen.

**Aanvragen**

De aanvraag moet je indienen bij Stadplanning en Ruimtelijke Ordening van de Gemeente of de Departamento de Urbanismo. Hier zullen ze ook aangeven wat ze nodig hebben om de aanvraag in behandeling te nemen.

**Tip:** Je zou een specialist in dienst kunnen nemen om je te helpen bij de procedure. Probeer voor je in zee gaat met een bedrijf, of ze goede referenties hebben; er zijn veel malafide aannemers in de markt!

## 3.10 Financiering



Een belangrijk onderdeel van je het regelwerk bij het [kopen](#) van een woning in Spanje, is de financiering. Bovenop de koopprijs van de woning, moet je rekenen op ongeveer 10 % kosten die erbij komen. Een hypotheek is zowel af te sluiten bij een hypotheekverstrekker in je eigen land, als bij een Spaanse hypotheekverstrekker.

Spaanse [banken](#) zijn dus bereid om je een hypotheek te verstrekken, ondanks dat je geen Spanjaard bent. Je moet er wel rekening mee houden dat je ongeveer 20 % van de woning zelf moet financieren, maar daar zijn meerdere mogelijkheden voor te bedenken.

### Enkele feiten

Voor Spaanse hypotheekverstrekkers geldt:

- Financiering is mogelijk tot maximaal 80% van de getaxeerde waarde van de woning
- Rentevaste periodes vanaf 1 t/m 15 jaar zijn mogelijk.
- Er is geen minimum hypotheekbedrag.
- Afhankelijk van de geldverstrekker gelden looptijden tot maximaal 40 jaar, met als uiterste leeftijd 80 jaar.
- Aflossingsvrije hypotheek zijn mogelijk als je voldoet aan een aantal voorwaarden.
- In Spanje ligt de rente doorgaans een klein beetje hoger
- Maximaal 35% van het netto inkomen mag je besteden aan rente en aflossing bij een annuïteitenhypotheek.

### Wat moet je regelen

Voor je de zoektocht naar een woning in Spanje start, moet je een NIE-nummer aanvragen. Met dit nummer kun je een bankrekening openen waarmee de transacties van de hypotheek uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast heb je juridisch gezien een NIE-nummer nodig; als je bij de [notaris](#) de aktes ondertekent.

Het is niet onverstandig om een [advocaat](#) te nemen. Een [advocaat](#) kost wat, maar je verzekert jezelf dat alles volgens de wet verloopt en het onroerend goed geen schulden heeft. Er zijn in Spanje veel advocaten gespecialiseerd op het gebied van onroerend goed.

### Wat heb je nodig bij de aanvraag van een hypotheek

De hypotheekverstrekker zal om de volgende zaken vragen:

- Laatste 3 loonstrookjes
- Ander bewijs van inkomsten zoals bankafschriften
- Laatste belastingverklaring als je die hebt
- N.I.E. nummer
- Aanvraagformulieren voor de hypotheek
- Kopie van je paspoort
- Nota simple



Het is [handig](#) als je je voorbereidt en dit vast in een mapje verzameld hebt.

## Soorten hypotheek

In Spanje is de meest voorkomende hypotheek de annuïteiten hypotheek. Spanje heeft jaren achtergelopen op het hypotheekstelsel. Er waren slechts beperkte mogelijkheden, maar inmiddels is er veel meer mogelijk. Aangezien een hypotheek echt maatwerk is, is het het makkelijkst als je direct contact opneemt met een bank.

## Eigen deel

In Spanje kun je de woning tot 80 % financieren met de Spaanse hypotheek. Er is dus 20 % dat je uit andere middelen moet financieren. Als je dit cash kunt betalen is dat mooi, maar niet iedereen is daartoe in staat. Je zou in je thuisland een extra hypotheek kunnen nemen op de overwaarde van je woning aldaar.

## Keuze hypotheekverstrekker

Makelaars, [banken](#) en projectontwikkelaars werken vaak nauw samen.

Nauwer dan dat de meeste mensen vermoeden. Het komt er op neer dat ze elkaar opdrachten toespelen en daarmee elkaar provisies laten verdienen! Als je makelaar je probeert binnen te loodsen bij een bepaalde bank, is hij waarschijnlijk uit op zijn provisie. Misschien heeft die bank wel een mooi aanbod, maar oriënteer je altijd goed, en ga niet blind af op het "advies" dat je krijgt.



## Twee tips:

1) Let op dat Hypotheekrente voor een huis in Spanje, niet aftrekbaar is op je Nederlandse inkomen. Ook niet als het je enige woning is.

2) Een mogelijkheid is om de 20 % die je rechtstreeks moet betalen, om gebruik te maken van de overwaarde van je Nederlandse woning. Als je hier een extra hypotheek op neemt of je huidige hypotheek uitbreidt, krijg je het meestal wel voor elkaar. Het nadeel is hier wel dat de rentekosten die hierbij horen niet aftrekbaar zijn. Dat komt omdat het om een tweede woning gaat.

## 3.11 Taxatie



*De taxatie van de woning is een belangrijk onderdeel in het koopproces. Op basis van de taxatie moet je de hypotheek rond krijgen.*

### De taxateur

De taxateur maakt het taxatierapport van de woning. Er zijn geen officiële regels waar een taxatie aan moet voldoen. Het bedrag dat de taxateur noemt is voor een deel gebaseerd op zijn gevoel en expertise. De volgende kenmerken van de woning zijn van invloed:

- De plaats en de buurt waar de woning ligt.
- Omgevingsfactoren zoals bestemmingsplan, snelweg in de buurt, winkelcentra etc.
- Aanwezigheid van tuin, garage of balkon
- De staat van de woning; constructie en kwaliteit van de gebruikte materialen.
- Indeling
- Isolatie en energiezuinige maatregelen
- Woonoppervlakte en inhoud
- Verplichtingen en rechten die op de grond rusten. Denk hierbij aan erfpacht of recht van overpad
- Prijsontwikkeling op de markt

Verder kan de taxateur een onderzoek doen naar de toekomstige veranderingen in het gebied. Wordt het beleid of de bestemming van de buurt anders? Komen er nieuwe regels mbt milieuvervuiling? Welke informatie staat er in het kadaster?

### Taxatie zelf laten uitvoeren

Als je een taxatie wilt laten uitvoeren moet je een taxateur opdracht geven. Die maakt vervolgens een afspraak met de eigenaar van de woning.



De taxateur bezoekt dan het huis. Daar meet hij alle ruimtes en maakt foto's. Hij maakt ook kopieën van de documenten van de agent.

De taxatiekosten kunnen sterk variëren, je moet rekenen op € 150 tot € 500 euro.

### Taxatie door de bank

Als je een hypotheek wilt afsluiten voor een woning, zal de bank laten onderzoeken hoeveel de woning waard is. Dat doen ze om zichzelf in te dekken, ze weten zo wat de woning op zou leveren bij gedwongen verkoop. Het is niet ongebruikelijk dat een woning getaxeerd wordt op maar 80% van de vraagprijs.

Een onafhankelijke taxateur voert de taxatie uit. De bank geeft dus zelf opdracht tot taxatie van de woning. Je moet daarvoor een bankrekening openen bij de bank zodat je er geld op kunt storten. Dat is je betaling aan de taxateur, want uiteindelijk betaal je die zelf.

### Taxatiewaarde en de koopprijs?

Het komt bijna niet voor dat de taxatiewaarde en koopprijs hetzelfde zijn. Aan welke richtlijnen de taxateurs zich moeten houden, wordt aangegeven door de overheid. Die dringt

vaak aan op een wat lagere taxatie, om de markt stabiel te houden en grote prijsstijgingen tegen te houden.

Als het echt om de hypotheek gaat, kan de taxatie soms supersimpel zijn. Die wordt dan berekend door het aantal vierkante meters van het huis te vermenigvuldigen met een getal per vierkante meter. Hoe de woning er verder uit ziet worden dan dus niet meegenomen in de berekening.



## 3.12 Zaakwaarnemer



*In Spanje kun je een zaakwaarnemer inzetten, genaamd "gestor". Een gestor is een persoon die je kan helpen bij allerlei juridische handelingen. Hij kan bijvoorbeeld een NIE voor je aanvragen, je adviseren bij belastingaangifte en verzekeringen.*

### Hoe kom je aan een gestor

Een gestor vinden is niet moeilijk. Is je Spaans nog niet zo heel goed, dan is het iets lastiger om een gestor te vinden die ook Engels of andere talen naast Spaans spreekt.

In principe kun je door een beetje rond te vragen bij de makelaar, bank of desnoods op straat al aan een gestor komen. Anders heb je altijd nog [paginasamarillas.es](http://paginasamarillas.es), de Spaanse gouden gids.

### Wat doet de gestor voor je

Een gestor kan je helpen bij:

- Belastingaangifte en verzekeringen.
- Het regelen van het papierwerk bij de aankoop van een woning in Spanje.
- Contracten voor telefonie, electra, water, gas, [internet](#) etc.
- Het regelen van licenties en vergunningen.
- Opstellen van een testament.
- De invoer van je voertuig.
- Het runnen of opzetten van je eigen zaak.

### Wat kost een gestor

Een gestor verdient in principe geld aan jou, omdat hij commissies krijgt als je bijvoorbeeld een [notaris](#) inschakelt of een hypotheek afsluit. Een gestor vraagt vaak een kleine vergoeding. Hij kan je een hoop tijd en uitzoekwerk besparen, dus het is het zeker waard.



## 3.13 Advocaat



*Een advocaat is niet noodzakelijk om in te schakelen. Je neemt dan echter wel een risico. Het is belangrijk om te weten dat er niet zo veel rechten en plichten zijn in Spanje. Een verkoper heeft bijvoorbeeld geen meldingsplicht van verborgen gebreken. Heb je eenmaal een foute transactie uitgevoerd, is het heel moeilijk om die weer ongedaan te maken. Daarom is het zeker aan te raden om een goede advocaat te zoeken.*

Een [notaris](#) heeft een beperkte rol in Spanje. Hij heeft geen onderzoeksplicht om te controleren of alles correct is voor er getekend wordt. Daar heb je de advocaat dus voor nodig.

### Werkzaamheden van de advocaat

De belangrijkste momenten dat je de advocaat nodig zult hebben in het proces van het [kopen](#) van een woning in Spanje:

- Controle van het bestemmingsplan bij de gemeente.
- Het nagaan of er geen schulden liggen op de woning of de grond.
- Opstellen van de (voorlopige) koopovereenkomst.
- Controleren van de notariële akte.
- Het inschrijven in de registers.
- Toezien op dat het kadaster de geregistreerde akte retourneert.
- Toezien op het hele proces; ontbreekt er iets, gaat alles volgens de wet, welke valkuilen moet je vermijden...

Tot slot kan je advocaat je helpen bij al je belastingplichten die je krijgt. Grote naheffingen zijn niet leuk, dat kan een advocaat voor je voorkomen. Het advies is dus: schakel altijd een advocaat in.

## 3.14 Notaris



*De notaris heeft in Spanje een vrij beperkte rol. Hij helpt voornamelijk bij het vastleggen van de koop en de afspraken. Hij hoeft daarbij niet verplicht te controleren of de verkoper wel echt de eigenaar is van de woning. De notaris zorgt dus niet voor controle op de zaak, hij doet eigenlijk alleen de administratieve kant.*

### **Akte van eigendom**

Het wil wel eens voorkomen dat de notaris in de akte van eigendom opneemt dat hij niet verantwoordelijk wil zijn voor eventuele fouten. De extra controle moet je dus laten uitvoeren door een [advocaat](#) of een gestor.

### **Wat doet de notaris wel en niet**

De notaris doet voor je:

- De akte verzorgen.
- Het controleren van de betaling.

De notaris doet niet:

- Controleren of de verkoper ook echt de eigenaar is.
- Controleren of de woning vrij is van schulden of lasten.
- Advies uitbrengen.
- Hij doet niets met de geldstromen; hij regelt geen overboekingen en neemt geen geld aan voor de aanbetsaling.

Je kunt de notaris hier wel opdracht toe geven, maar het is verstandiger om dit te laten doen door een advocaat.

**Pas op:** Als de makelaar probeert een bepaalde notaris naar voren te schuiven, let dan goed op. Ten eerste kan de makelaar provisie opstrijken, wat op zich niet erg is, maar het is misschien niet de voordeligste notaris. Daarnaast kan een notaris het onder een hoedje spelen met de makelaar, met vervelende gevolgen. Als het kan, probeer de reputatie van de notaris te achterhalen.

## 3.15 De verhuizing



*Nog voordat je alles rond hebt gekregen en eindelijk kunt vertrekken, begint de verhuizing. Hoe vroeger je daarmee begint, hoe verstandiger en voordeliger. Het feit dat je naar Spanje verhuist levert in principe geen extra bijzonderheden op.*

### **Verhuizer vinden**

In eerste instantie moet je een geschikte verhuizer vinden. Ga zo vroeg mogelijk offertes aanvragen, de verhuizer kan misschien jouw verhuizing met die van een ander combineren, dat scheelt geld. Bovendien kan je bij meerdere offertes de prijzen en diensten vergelijken.

### **Inpakken**

Als je zelf je spullen inpakt scheelt het geld. De verhuizer kan zorgen voor dozen, stickers en beschermingsmateriaal.

Besef je goed dat je in feite betaalt voor elk product dat je mee wilt nemen. Grote, goedkope spullen kun je misschien beter in Spanje kopen.

Grote meubels zoals tafels en bureaus kun je zelf demonteren als je het goedkoop wilt houden.



Als je met eigen vervoer gaat, dan kun je natuurlijk ook spullen meenemen. Ga je met het vliegtuig dan moet je meestal bijbetalen als je per persoon meer dan 20 kg meeneemt.

### **Verzekeren**

Het staat waarschijnlijk standaard in de offerte, maar ga goed na hoe het zit met de aansprakelijkheidsverzekering.

### **Tijdelijke opslag**

Het kan zijn dat je tijdelijke opslag nodig hebt voor je goederen. Je betaalt per kubieke meter en voor de duur van de opslag. Via de verhuizer kun je makkelijk aan tijdelijke opslag komen. Houd wel rekening met de verzekering, en of de klimaatvochtigheid wordt geregeld.

## 4 Geldzaken



Een verhuizing naar Spanje, of het [kopen](#) van een tweede woning in Spanje... Het is niet alleen veel werk, het kost ook nog eens behoorlijk wat geld. Je geldzaken in Spanje kun je maar beter vanaf het begin goed regelen, je zit dan toch een stuk lekkerder.

In dit hoofdstuk wordt o.a. uitgelegd hoe je een bankrekening opent, of je uitkering in Spanje doorloopt, en hoe je je auto kunt importeren.

### 4.1 Inboedelverzekering



*Misschien is het verzekeren van je woning niet het eerste waar je aan denkt als je naar Spanje verhuist. Het is wel erg belangrijk om dit snel te regelen, bij de aankoop van een nieuwe woning is het soms zelfs verplicht.*

#### **Inboedel verzekering** (contenido)

Een inboedelverzekering vergoedt de schade of diefstal van spullen die je in het huis hebt staan. Schade die ontstaat door brand, lekkage, storm of inbraak valt hier ook onder.

De premie van de inboedelverzekering hangt af van de situatie. De ligging van je woning, de verdieping, bewaking en de inboedel zelf bepalen het bedrag.

Als je schade hebt, heb je de originele aankoopbewijzen nodig. Foto's en of video kunnen hierbij helpen, zeker als het om bijzondere of dure spullen gaat. De duurste spullen met een waarde vanaf ongeveer 3000 euro moet je soms apart verzekeren, vraag dit voor de zekerheid na.

#### **Opstal verzekering** (contiente)

Een opstalverzekering is vaak verplicht bij een hypotheek. De opstalverzekering dekt schade aan het huis zelf, die komt door bijvoorbeeld natuurschade of lekkage. Het is belangrijk om de juiste herbouwwaarde van het huis te verzekeren, de grond en fundering hoef je niet mee te tellen.



Als je een nieuwbouwhuis koopt, let dan op de Decenal verzekering. Die geeft 10 jaar lang garantie op verborgen gebreken. Voordat de bouw start, moet die verzekering door de opdrachtgever van de bouw worden afgesloten. Zorg ervoor dat je een kopie van de papieren krijgt.

Koop je een huis in een appartementencomplex, dan sluit de vereniging van eigenaren een collectieve opstalverzekering af. Je betaalt dan alleen jouw deel van de premie.

#### **Langdurig afwezig**

Verblijf je langdurig niet in de woning, dan heeft dat waarschijnlijk gevolgen voor de dekking. Als je woning gebruikt wordt als vakantiehuis, dan moet je dat in de polis aangeven. Als je dat niet doet, kan de verzekeringsmaatschappij moeilijk gaan doen als ze er achter komen.

## 4.5 Reisverzekering



*Een reisverzekering is een verzekering tegen schade die je zou kunnen oplopen tijdens een reis. Ga je permanent in Spanje wonen, dan is een reisverzekering niet nodig. Ga je voor een korte periode, dan is het verstandig om een reisverzekering om af te sluiten.*

*De reisverzekering dekt de kosten bij verlies, diefstal of beschadiging van je bagage. Je moet voor de vergoeding wel ter plaatse aangifte hebben gedaan. Daarnaast heeft de verzekeraar ook bonnetjes van de bagage die je vergoed wilt hebben nodig.*

### **Type reisverzekering**

Ga je minder dan 21 dagen per jaar op vakantie, dan is de kortlopende reisverzekering voldoende. Ga je vaker en of langer dan 21 dagen per jaar op vakantie, dan is een doorlopende reisverzekering vaak het voordeligst. Met een doorlopende reisverzekering ben je het hele jaar door verzekerd tijdens je reis, ook in je thuisland.

De meeste doorlopende reisverzekeringen hebben wel een maximale doorlopende geldigheid. Je bent tot ongeveer 6 weken achtereenvolgend gedekt. Blijf je langer weg, dan heb je een aanvullende polis nodig. Het beste kun je dit bij je verzekeraar informeren.



## 4.7 Banken



*Als je vaak in Spanje bent, of er woont, is een Spaanse bankrekening hebben is wel zo makkelijk. Er zijn alleen heel veel verschillende banken in Spanje. Het aanvragen van een bankrekening voor buitenlanders staat hier beschreven.*

### Algemene info

De Spaanse banken hebben hun eigen manier van werken. Het systeem is niet hetzelfde als in andere Europese landen.

Een paar verschillen:

- Pinnen bij een andere bank dan je eigen bank kan altijd, maar tegen (vaak hoge) pinkosten.
- Je krijgt geen afschriften thuisgestuurd, maar kunt een speciaal boekje in de pinautomaat stoppen waarop de informatie wordt geprint.
- Banken zijn alleen doordeweeks open, vaak tot 13.00.
- Pinautomaten kunnen veel. Zo kun je bijvoorbeeld beltegoed opwaarderen en toegangkaartjes voor evenementen kopen.



### Residenten rekening

Als je in Spanje gaat wonen en resident wordt, dan worden je bankrekeningen uit je thuisland omgezet naar een niet-ingezetene rekening. Daarvoor moet je bij je bank aantonen dat je niet meer in je thuisland woont. Hiervoor kun je de uitschrijving uit het gemeentelijke bevolkingsregister gebruiken, of een bewijs van de belastinginspecteur dat je fiscaal bent uitgeschreven.

Ben je eenmaal Spaanse resident, dan kun je een "cuenta de residente" openen. Om zo'n rekening te openen ga je naar de bank en neem je mee:

- Je paspoort
- Adres in Spanje (huur of koopcontract)
- NIE nummer
- De inschrijving in de "Registro Central de Extranjeros"

Er zijn veel verschillende banken in Spanje, een overzichtje vindt je onderaan deze pagina.

### Niet residenten rekening

Als je een Spaanse bankrekening wilt, maar geen resident bent, dan kun je toch een Spaanse rekening openen. Deze rekening heet "cuenta de no-residente". Bij een no-residente rekening ben je bij sommige banken meer kosten kwijt ten opzichte van een wel residenten rekening. Als deze verschillen erg groot zijn, kun je misschien beter naar een andere bank gaan.

Een credit card zullen ze je niet snel geven. Ook rood staan is meestal niet mogelijk.

Om een "cuenta de no-residente" te openen ga je naar de bank en neem je mee:

- Je paspoort
- Adres in Spanje (huur of koopcontract), of in je thuisland
- Sommige banken vragen ook om een "certificado de no residencia". Die kun je opvragen bij het politiebureau

### **Banken**

In Spanje vindt je ongeveer 30 banken die landelijk opereren. Daarnaast zijn er ook nog veel regionale banken. De twee grootste zijn BBVA en Santander Central Hispano.



## 4.8 Voertuig importeren



*Importeer je je eigen auto, of koop je ter plekke een nieuwe? Het is in ieder geval [handig](#) om te weten hoe het werkt en waar je moet zijn. In principe begint het met het uitvoeren in je eigen land. Het komt neer op het invullen van een aantal formulieren en het inleveren van je nummerplaten.*

### Importeren

Als je je auto meeverhuist, dan moet je die in ieder geval binnen een maand in Spanje geregistreerd hebben. Voordat dat kan, moet je wel eerst jezelf in hebben geschreven bij de gemeente.

Een nieuwe auto importeren mag niet volgens de Spaanse wet. Dat is om de lokale markt te beschermen. De voorwaarde is dat je in je eigen land B.T.W. betaald hebt en dat je de auto tenminste 6 maanden gebruikt hebt. Ook moet hij tenminste 6.000 kilometer gereden hebben.

Voor het invoeren van je auto moet het volgende gebeuren:

- De ITV keuring van je auto (Spaanse APK)
- Een ficha tecnica (homologatieverklaring)
- Het aanvragen van de kentekenbewijzen
- Het betalen van de verschuldigde leges Kentekenregistratiebelasting en wegenbelasting
- De kentekenplaten.

Voordat je tijdelijke nummerbord verlopen is, moet je in Spanje een Spaans kenteken aanvragen. Dat doe je bij de Jefatura Provincial de Tráfico.

### Kosten

Voor de invoer van een voertuig betaal je altijd een percentage van de actuele waarde.

- Voor een nieuw voertuig is het altijd 16 %.
- Voor de invoer van een gebruikt voertuig met motorinhoud niet groter dan 1.600 cc, betaal je 7%.
- Voor de invoer van een gebruikt voertuig met dieselmotor, niet groter dan 2.000 cc betaal je 7%.
- Voor overige gebruikte voertuigen met grotere motorinhoud betaal je 12 %.



### Homologatieverklaring

In Spanje is het verplicht om bij invoer een homologatiedocument te hebben. Hierop staan technische gegevens van het voertuig. Aan de homologatiedocumenten zijn wel wat kosten verbonden. Het bedrag is afhankelijk van de categorie voertuig waarvoor het document bestemd is.

De RDW kan deze homologatiedocumenten verzorgen. Je kunt ze aanvragen met een aanvraagformulier van de RDW. Hier meldt je je overigens ook aan voor de wegenbelasting.

### Uitvoeren uit Nederland

Als je je auto wilt importeren in Spanje, begint het met het uitvoeren uit Nederland. Je moet hiervoor zijn bij een RDW keuringstation.

Bij het RDW heb je nodig:

- Een legitimatiebewijs
- Het bewijs dat de auto op jouw naam staat en het overschrijvingsbewijs van het kentekenbewijs.
- De kentekenplaten van je voertuig



Je moet ter plekke ook een formulier invullen. Je krijgt van de RDW

- Het gestempelde deel II van het kentekenbewijs
- Een uitvoerverklaring in tweevoud: het origineel (wit) en een kopie (groen). Die moet je goed bewaren.

Vanaf dat moment heb je geen verplichtingen meer zoals wegenbelasting, apk en verzekering.

Zodra de RDW de uitvoer goedkeurt, mag je niet meer op de openbare weg rijden. Je moet toch het land uit, dus vraag je een uitvoerkenteken aan. Die is twee weken geldig. Let op dat je hier wel een aparte verzekering voor nodig hebt! Ook moet het voertuig tijdens de reis zelf wel nog APK gekeurd zijn.

De kosten die komen kijken bij het uitvoeren liggen rond de 25 euro. De kosten van de verzekering hangen af van de verzekeraar.

### **Douaneformaliteiten**

Zodra je Nederland echt wilt verlaten met het voertuig, moet je een 'aangifte ten uitvoer' indienen. Dat kan bij het douanepunt van de RDW-keuringsstations of bij het douanekantoor in je woonplaats.

Voor de aangifte van uitvoer heb je nodig:

- De originele uitvoerverklaring (witte papier)
- Het Voertuigbewijs en het afgestempelde Tenaamstellingsbewijs

### **Uitvoer achteraf**

Ben je al naar Spanje gereden en wil je achteraf gezien de auto toch importeren? Dat kan vanuit Spanje.

Je moet dan een schriftelijk verzoek naar de RDW in Veendam sturen. Dit verzoek bestaat uit:

- Een kopie van een document met een verklaring van een officiële buitenlandse instantie die het voertuig registreert (een kopie van het nieuw afgegeven buitenlands kentekenbewijs is ook goed).
- Het Nederlandse kentekenbewijs.
- Een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Het duurt dan zo'n 10 werkdagen voor de registratie in Nederland is beëindigd. Aan deze schriftelijke procedure zijn verder geen kosten aan verbonden.

## ITV (APK)

Als de auto in Spanje geregistreerd staat, moeten (nieuwe) auto's na 5 jaar worden herkeurd. Auto's tussen de 5 en 9 jaar oud, om de 2 jaar. Auto's die ouder dan 9 jaar zijn moeten jaarlijks gekeurd worden. Dit kun je laten doen bij de plaatselijke dealer.

## In Spanje aanschaffen Versus importeren

In Spanje een voertuig [kopen](#) is misschien minder gedoe, maar importeren is misschien weer veel voordeliger... Om te helpen bij deze beslissing staan hier wat feiten, wellicht [handig](#) bij het nemen van een beslissing.



### Voordeel aanschaf in Spanje:

- voertuigen zijn veel goedkoper in aanschaf
- omzeilen rompslomp

### Nadeel aanschaf in Spanje

- zonder kennis van auto's en Spaans ben je een makkelijke prooi voor verkopers of zelfs oplichters
- je moet ingeschreven staan

### Voordeel importeren

- naar Spanje met eigen vervoer
- je eigen auto behouden

### Nadeel importeren

- meer rompslomp
- je kunt een auto jonger dan 6 maanden, niet importeren
- extra kosten kunnen aardig oplopen

Uiteindelijk hangt je beslissing van de situatie en de tijdsdruk af. Als je voldoende tijd hebt, dan kun je in Nederland waarschijnlijk een koper vinden die een redelijk bedrag voor je auto over heeft. Als je maar 2 weken hebt om de auto te verkopen wordt dat lastiger.

### Tip:

Er is een mogelijkheid om de Spaanse registratiebelasting te omzeilen! Als je resident wordt kun je een verzoek indienen bij de dgt. Je moet dan aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Je woonde de laatste 12 maanden in een ander land.
2. De auto was in Nederland normaal belast met BPM, en je hebt geen teruggave bij je vertrek gehad.
3. Je hebt de auto minimaal 6 maanden zelf gebruikt voor je vertrek naar Spanje.
4. Je vraagt het Spaanse kenteken binnen 30 dagen na aankomst aan.
5. Je verkoopt de auto niet binnen een jaar.

## 4.12 Belasting op woning



*Als je een eigen woning bezit, koopt of verkoopt in Spanje, moet je belasting betalen. Welke belastingen gelden er precies, en waar moet je rekening mee houden?*

### Huurwaardeforfait

Het huurwaardeforfait is een belasting die je, als eigenaar van een woning, moet bijtellen als inkomsten bij de aangifte van inkomstenbelasting. Deze belasting bestaat, omdat je als huiseigenaar een voordeel hebt ten opzichte van huurders.

Als je de woning verhuurt, dan betaal je de 25 % belasting over de inkomsten.

Als je als niet-resident een koopwoning hebt in Spanje, dan moet je huurwaardeforfait betalen. Over 2 % van de waarde van je woning, moet je 25 % belasting betalen. Als resident hoef je deze belasting dus niet te betalen.

### Belasting over woningbezit

Voor het bezit van je woning betaal je ook belasting. Het percentage verschilt per gemeente en kan oplopen tot 0,6 %.

### Woningverkoop

Als je je woning verkoopt, betaal je winstbelasting, plusvalia en overdrachtsbelasting.

- Winstbelasting

De winstbelasting betaal je over de winst die je opstrijkt door de verkoop van de woning. Het verschil tussen de aankoopprijs en verkoopprijs wordt niet de fiscus als winst. Over dit bedrag betaal je 18 %.

Soms proberen verkopers van onroerend goed in het [contract](#) op te nemen dat de verkoopprijs lager is dan de werkelijkheid. Daarmee moet je nooit akkoord gaan, want dan zadel je jezelf met een veel hogere belasting op als je het huis weer verkoopt!

- Plusvalia

Plusvalia is de belasting over de waarde van de grond waar je woning op staat. Elke keer wanneer onroerend goed met de bijbehorende grond van eigenaar wisselt, heft de gemeente deze belasting (ook bij een erfenis).

Als je je huis verkoopt, moet je altijd de plusvalia belasting over de waarde van de grond aan de gemeente betalen. De verkoper moet 3% van de verkoopprijs inhouden. De koper is verantwoordelijk voor afdracht door de verkoper van deze voorbelasting.

- Overdrachtsbelasting

Als je een woning koopt, betaal je 7 % van de koopprijs. Koop je een nieuwbouwwoning van een projectontwikkelaar dan betaal je IVA, dat is 16 %.

### **Bouwbelasting**

Als je van plan bent te gaan verbouwen, houd dan rekening met 2,5% belasting over de waarde van je woning na de verbouwing. Meestal geeft de architect de verwachte waarde aan. Het hangt af van de gemeente.

Meestal geeft de architect het percentage al aan in de offerte. Het eindbedrag is inclusief, en de architect zal de belasting dus voor betalen.

### **Woning verhuren**

Als je je woning verhuurt dan betaal je 25% belasting over de inkomsten. Verhuur je via een 'agency', dan moeten zij de 25% inhouden op het bedrag dat je ontvangt uit de verhuur, los van de kosten die de agency vraagt. Via een agency is het dus minder gedoe met belasting, maar je houdt er minder aan over.



### **Tweede woning**

Er is een verschil of je tweede woning in Nederland of in Spanje staat. Een vakantiewoning moet je in Nederland aangeven in box 3. Het bedrag waarvoor je de woning moet aangeven is de waarde min de hypotheek. Hierover betaal je 1,2% belasting. De kosten zijn niet aftrekbaar, maar de huurinkomsten zijn niet belast.

## 4.13 BTW



*Omzetbelasting ofwel BTW is een belasting die een overheid heft op de verkoop van producten of diensten. BTW staat voor Belasting over de Toegevoegde Waarde. In Spanje heet dit IVA, dat staat voor Impuesto al Valor Agregado.*

### **Tarieven**

In Spanje zijn twee gangbare tarieven. Het lage tarief is 7 % en het hoge tarief 16 %.

Er zijn een paar uitzonderingen op de IVA. De belasting wordt bijvoorbeeld niet geheven in Ceuta en Melilla (de twee enclaves in Marokko).

Op de Canarische eilanden geldt er slechts een standaardtarief. Daar heet de belasting IGIC wat staat voor Impuesto General Indirecto Canario. Dit tarief is altijd 4,5%.

Er is tevens een superlaag tarief van 4% voor bepaalde producten. Hieronder vallen bijvoorbeeld boeken. Ook geldt dit tarief voor intra-communitaire leveringen van goederen en diensten gelden de regels van de EU.

## 4.14 Gemeentelijke lasten



*Er zijn een aantal gemeentelijke lasten die je moet betalen. De heffingen verschillen per gemeente en er is eigenlijk geen pijl op te trekken. Soms worden ze niet geheven en de percentages zijn ook niet overal gelijk.*

### **Verbouwen**

Als je een vergunning wilt hebben om te mogen [verbouwen](#) betaal je een percentage over de verbouwing. Dit percentage wordt onder andere gebaseerd op hoe groot de verbouwing is.

### **Gemeentelijke bijdrage**

Voor het ophalen van huisvuil, de riolering en onderhoud aan wegen vraagt elke Spaanse gemeente een bijdrage. Meestal moet je dit in juli of augustus betalen.

### **Comunidad**

Comunidad wordt voor veel dingen gebruikt in Spanje. In dit geval staat het voor de vereniging van eigenaren. Als je een woning koopt, krijg je altijd te maken met een comunidad. Je moet een financiële bijdrage leveren, welke bedoeld is voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke wegen en andere voorzieningen zoals een openbaar zwembad.

Je bent verplicht om je aan te sluiten bij een comunidad. Houd hier dus rekening mee bij de maandelijkse kosten! In sommige gevallen moet je je inkopen voor een fors bedrag, dat kan in de duizenden euro's oplopen in uitzonderlijke gevallen.

## 4.16 Levensonderhoud



*Het prijsniveau in Spanje ligt iets lager dan het niveau in Nederland, Frankrijk, België en Engeland, maar hoger dan Italië en bijvoorbeeld de Oost-Europese landen. Wel bestaat er een groot verschil tussen het platteland en de grote steden. Vroeger stond Spanje bekend als erg goedkoop land, tegenwoordig is dat redelijk rechtgetrokken met het niveau in de omliggende landen.*

### **Salarissen**

Salarissen liggen in Spanje een stuk lager dan in Noord Europa of Noord Amerika. Hierdoor is de koopkracht van de Spanjaarden in de steden wat aan de lage kant, maar op het platteland wat beter.

### **Zwart geld**

In Spanje schijnt veel zwart geld in omloop te zijn. Geschat wordt dat maar liefst 25% van het BNP zwart geld is. Volgens onderzoek is een groot deel van de uitgegeven 500 euro biljetten in Spanje, dat duidt ook op illegale handeltjes.

## 6 Taal



Een nieuwe [taal leren](#) is de deur openzetten naar je sociale leven in Spanje. Wil je echt goed inburgeren, vrienden maken en aardig gevonden worden bij de bakker, dan moet je Spaans leren.

Het mooie aan de Spaanse taal, is dat het de tweede wereldtaal is. In dit hoofdstuk vind je tips over hoe je het beste Spaans kunt leren, en vind je cursus- en lesmateriaal.

### 6.1 Taal leren



*De voertaal in Spanje is het Castilliaans, ook wel gewoon Spaans. Er zijn grote verschillen door het land heen. Naast flinke accenten, worden er ook andere officiële talen gesproken in Spanje. Je kunt je door heel Spanje praktisch altijd redden met het Castellano.*

#### Spaans leren

Het Spaans is op Chinees na, de meest gesproken [taal](#) ter wereld. Het is zeer waardevol als je Spaans spreekt. Het leren van een nieuwe [taal](#) wordt door veel mensen onderschat.

Het begin van het Spaans is niet zo moeilijk. Veel woorden zijn te herleiden vanuit het Engels. Voor het begrijpen en spreken echt goed gaat, zul je flink wat tijd moeten investeren!

#### Hoe leer je Spaans?

Als je begint met het leren van Spaans is het verstandig om privé lessen te nemen of een taalcursus (online) te volgen.

Zodra je de basis grammatica en basis woordkennis beheerst, leer je het snelst door jezelf te dwingen om met Spaans bezig te zijn. In je thuisland kun je bijvoorbeeld:

- Spaanse films kijken, soaps zijn nog beter
- Spaanse muziek luisteren
- Spaanse tijdschriften of kinderboeken lezen
- Mailen met Spaanstaligen



**Tip:** Je zou kunnen overwegen een au-pair in huis te nemen.

#### In Spanje

Als je eenmaal in Spanje bent, zorg ervoor dat je snel in contact komt met Spanjaarden. Vrienden maken met je gebrekkige talenkennis is erg moeilijk. Sluit je daarom aan bij een vereniging, ga werken (eventueel vrijwilligerswerk) of ga naar een talenschool.

Met het nuttigen van een beetje alcohol kom je wat losser en is het makkelijker om contacten te leggen. Belangrijk is om niet te verlegen te zijn, en vooral door te zetten. Iedereen kan Spaans leren!

## 6.2 Dialecten



De [taal](#) die doorgaans Spaans genoemd wordt, kan in het Spaans: "español" of "castellano" heten. Allebei de termen worden in Spanje afhankelijk van de regio door elkaar gebruikt.

Volgens veel Spanjaarden wordt het puurste Spaans gesproken in en rondom Valladolid.

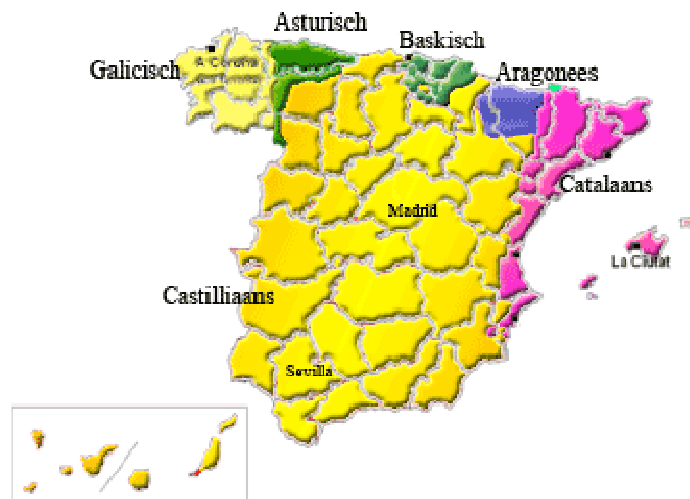
De verschillende talen die ze in Spanje spreken zorgen soms voor onduidelijkheid. Het gaat namelijk niet om dialecten, maar officiële talen. In totaal zijn het er vijf, te weten

- Spaans
- Catalaans
- Baskisch
- Galicisch
- Aranees
- Twee niet-officiële talen Asturisch en Aragonees

Het Spaans is de enige officiële nationale [taal](#) van Spanje. De andere vier zijn regionaal.

In de grondwet is opgenomen dat "Castellano" de officiële [taal](#) is van de Spaanse staat. De overige talen zijn ook officieel binnen de autonome gemeenschappen.

Op onderstaande kaart is te zien welke taal, waar gesproken wordt.



## 7 Bezichtiging



Eenmaal de Spaanse woning van je dromen gevonden? Voor je een huis in Spanje gaat [kopen](#) wil je hem uiteraard eerst met eigen ogen bewonderen. Daarvoor moet je zelf naar Spanje, wat uiteraard geen straf is.

In dit hoofdstuk vind je tips voor bij de bezichtiging inclusief een checklist. Verder geven we tips over hoe je goedkoop kunt vliegen naar Spanje, waar je een auto kunt [huren](#) en een [hotel](#) kunt boeken.

### 7.1 Tips bij bezichtigen



*Het bezichtigen is een van de belangrijkste momenten in het koopproces. Je gaat immers op basis van een [bezichtiging](#) bepalen of je de woning koopt of niet. Ga vooral effectief te werk. Een [bezichtiging](#) in het buitenland is veel duurder dan een [bezichtiging](#) in je eigen land, en kost bovendien meer tijd en moeite.*

#### Voorbereiding

Een goede voorbereiding bepaalt of je bezichtigingreis effectief is. Een korte checklist waar je rekening mee moet houden:

- Maak een agenda met een aantal bezichtigingen, maar plan er niet meer dan 3 op een dag.
- Reserveer vooraf een auto.
- Maak een lijst met telefoonnummers van personen die je eventueel nodig gaat hebben en print die uit, net als de adressen en details van de woningen die je gaat bezichtigen.
- Print de checklist meerdere keren zodat je die voor elk huis kunt invullen. (schrijf altijd direct op om welk huis het gaat!)

**Tip:** Als je het overzichtelijk wilt houden, bundel dan alles in een map. Als je foto's wilt maken, vergeet dan niet de batterijen op te laden en een goede geheugenkaart mee te nemen.

Verder kan het enorm helpen om bij voorbaat een aantal harde en zachte factoren op te stellen, oftewel een wensen en eisenpakket. Je zult dan sneller een goed of minder goed gevoel hebben bij een bezichtiging, en daar draait het uiteindelijk om.

#### De bezichtiging

Zorg ervoor dat je de bij de rit naar de woning goed oplet op de buurt. Het is prettig als de makelaar hier iets over kan vertellen en dingen kan laten zien.

Soms willen [makelaars](#) dat je meekomt naar een woning die ze graag willen laten zien. Hoe meer de makelaar zijn best doet, hoe meer hij waarschijnlijk op de verkoop kan verdienen. Het is belangrijk dat je je daar bewust van bent.



Eenmaal aangekomen bij de woning? Probeer de checklist goed na te lopen. Laat je vooral leiden door gezond verstand, en vooral niet door emoties of de eventuele druk van de makelaar.

### **Meenemen**

Tijdens de [bezichtiging](#) moet je niet vergeten om mee te nemen:

- paspoort of identiteitsbewijs (rijbewijs is niet genoeg)
- belastingaanslag van het afgelopen jaar
- geld voor de reservering cq aanbetaling, tussen de €3.000 en € 6.000.
- loonstroken
- overzicht van financiële verplichtingen

**Tip:** probeer vooral te genieten tijdens de bezichtigingen, onder stress maak je nu eenmaal minder goede beslissingen.

## 7.2 Goedkoop vliegen



*Vliegtickets naar Spanje zijn niet erg duur, en bovendien zijn er in Spanje veel vliegvelden waardoor de meeste bestemmingen goed bereikbaar zijn.*

*Bij het uitzoeken van een woning is het verstandig om rekening te houden met de afstand tot het vliegveld. Hoe verder het vliegveld is, hoe langer de terugreis naar je thuisland zal zijn.*

### **Maatschappijen**

Er zijn behoorlijk wat vliegmaatschappijen die op Spanje vliegen. De vluchtschema's wisselen wel, net als de hoogtes van de tickets. De beste prijs vindt je meestal als je flexibel bent in de vliegdata en de juiste aanbieders met elkaar vergelijkt. Op Latravia.com vind je alle maatschappijen die naar Spanje vliegen.

## 8 Communicatie en voorzieningen



Eenmaal een woning gekocht in Spanje, dan is het wel zo fijn om te kunnen genieten van de basisvoorzieningen zoals telefoon, gas, water en natuurlijk internet. Ook wil je waarschijnlijk een Spaans mobieltje om de kosten te drukken.

In dit hoofdstuk vind je uitleg over hoe het in Spanje werkt, en waar je moet zijn voor een aansluiting.

### 8.1 Telefoonabonnement



*Een vaste telefoon kan fijn zijn om te hebben in je woning in Spanje. Hoe gaat het in zijn werk, waar moet je op letten en hoe kun je een aansluiting krijgen?*

#### **Vaste telefoon**

De telefoon werkt in Spanje het zelfde als in andere Europese landen en bijna alle landen in de wereld kunnen direct worden gebeld.

#### **Aansluiten**

Voor een telefoonabonnement voor de vaste telefoon moet je bij Telefonica zijn. Je kunt naar een van de winkels, of bellen naar 1004 (ze spreken ook Engels).

De volgende zaken heeft Telefonica van je nodig bij aansluiting:

- NIE en paspoort nummer
- Bank account gegevens

Je kunt de aansluiting ook aanvragen via internet: [www.telefonica.com](http://www.telefonica.com).

#### **Nationale gesprekken**

Nationale Spaanse gesprekken worden op de meest gebruikelijke manier gefactureerd: je betaalt de kosten per minuut plus starttarief van rond de 7 cent.

Gesprekskosten verschillen per gesprek. Dit hangt af van de bestemming en de duur van het gesprek. Bijna alle telecombedrijven hebben piek en niet-piek tarieven. De meeste bieden verschillende belpakketten aan voor verschillende niveaus en soorten gesprekken.

Het uitzoeken van welk pakket het beste is voor jouw gebruik is een ingewikkelde klus. Uiteindelijk kan het de moeite waard zijn, maar besef je dat je ook gratis kunt bellen via het internet.

Wat in ieder geval duur is om te bellen met de vaste lijn, zijn de mobiele telefoons. Dat ligt rond de 20 cent per minuut, en dat tikt aan.

### **Premium rate nummers**

Er zijn ook ook premium-rate nummers in Spanje. Dat zijn speciale nummers die beginnen met 900..901..902 etc. De premium rate nummers worden vooral door bedrijven gebruikt.

Om een indruk te geven van welk nummer, wat betekent:

*800 of 900:* Gratis gesprek vanaf elke vaste lijn in Spanje

*901:* kost ongeveer evenveel als een lokaal gesprek

*902:* betaald telefoonnummer, er wordt vooraf vermeld in het Spaans hoeveel het per minuut kost.

*906:* Hele dure nummers die voor niet-alledaagse zaken als seks en waarzeggers gebruikt wordt.

### **Internationale gesprekken**

Internationale gesprekken zijn duur in Spanje. Veruit het goedkoopst is om te bellen via internet, zeker als degene die je belt dat ook doet! (dan is het zelfs gratis)

### **Internetbellen**

Via Skype is het mogelijk om via [internet](#) te bellen. Om van Skype gebruik te maken heb je nodig:

- Computer met internet
- Microfoon of headset
- Boxen of koptelefoon
- Het programma Skype, dat gratis te downloaden is



Je kunt met Skype bellen naar iemand die thuis ook met Skype belt via [internet](#) en computer, maar ook naar vaste of mobiele nummers. Daarvoor moet je je account opwaarderen met een credit card, maar dat werkt vrij simpel en is betrouwbaar.



### **Naar Nederland bellen**

Om te bellen naar Spanje draai je 0034 voor het telefoonnummer, de 0 weglaten is niet nodig. Wil je vanuit Spanje naar Nederland bellen dan draai je 0031 voor het te bellen nummer, maar je laat de eerste 0 weg.

## 8.2 Internet



*Voor velen is internet al onmisbaar, maar eenmaal in het buitenland is het wel erg prettig om internet te hebben. Vanuit Spanje mailen, bellen, foto's versturen en informatie zoeken gaat een stuk makkelijker met een eigen internetverbinding. Maar hoe regel je die?*

### Internetverbindingen in Spanje

In Spanje bestaan de meest gangbare types internetverbindingen:

- Inbellen
- ISDN
- ADSL
- Kabel

Voor ADSL heb je ook een telefoonlijn van Telefónica nodig, wat wel weer voor extra kosten en gedoe zorgt.

### Aanbieders

Er zijn in Spanje een aantal aanbieders. Zoals overal heb je goede en slechte internetproviders, maar over het algemeen is de service in Spanje niet het allerbest. Als er iets mis is met je [contract](#) of aansluiting wordt je vaak van het kastje naar de muur gestuurd, wat de nodige frustraties op kan leveren.

Orange en Ya zijn in ieder geval twee bekende aanbieders.



### Contracten

Als je een breedband of ADSL verbinding wilt, krijg je een [contract](#) van één jaar. Mocht je bij voorbaat weten dat je korter in Spanje zult verblijven (verhuizen kan wel) dan is het misschien slimmer om inbel-internet te nemen.

Het vroegtijdig beëindigen van een [contract](#) heeft namelijk vaak een hoge afkoopsom.

## 8.3 Electra, gas en water



*Gas, water en licht, dat zijn toch wel basisvoorzieningen in je woning. In Spanje werkt dit op sommige vlakken net even anders dan je wellicht gewend bent...*

### Gas

Bij het huis krijg je normaal gesproken een [contract](#) voor de levering van het gas. Als je niet op het gasnet aangesloten bent, krijg je dit geleverd in gasflessen. Let daarom bij aankoop of de eigenaar ze mee wil nemen of niet: ze horen bij het huis, en aan nieuwe flessen komen kan soms moeilijk zijn!

Zorg er in ieder geval voor dat het [contract](#) op jouw naam komt. Het kan zijn dat er een controleur komt om dat [contract](#) en de veiligheid te controleren. De leidingen moeten goed zijn. Stukken rubberen slang mogen nooit langer zijn dan 1,5 meter. Er staat een datum op de slang, want om de 5 jaar moeten ze vervangen worden. Ook dat controleert de controleur.



Komt het gas via leidingen uit de straat, dan ben je niet verplicht om dit af te nemen. Je kunt dus doorgaan met de gasflessen, maar op den duur zal dat niet meer kunnen, omdat verwacht wordt dat de gasflessen over een tijdje hun langste tijd gehad hebben.

Als er een leiding gelegd moet worden, betaal je de kosten vanaf de straat tot aan je huis en binnen, zelf.

### Electriciteit

Ook het [contract](#) voor de elektriciteit neem je over. Controleer of alle rekeningen betaald zijn, want soms laat een Spanjaard de laatste rekeningen voor wat het zijn, en mag jij voor die kosten opdraaien!

Je kunt het beste vragen aan de makelaar, de bank of de gestor om de electriciteit aan te vragen.

De naam van het elektriciteitsbedrijf in Spanje is Endesa. In Spanje worden dezelfde stekkers en stopcontacten gebruikt als in de rest van Europa. Ze zijn wel een stuk minder veilig, dus pas op!

### Comunidad

Comunidad wordt voor veel dingen gebruikt in Spanje. In dit geval staat het voor de vereniging van eigenaren. Als je een woning koopt, krijg je altijd te maken met een comunidad. Je moet een financiële bijdrage leveren, welke bedoeld is voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke wegen en andere voorzieningen zoals een openbaar zwembad.

Je bent verplicht om je aan te sluiten bij een comunidad. Houd hier dus rekening mee bij de maandelijkse kosten. In sommige gevallen moet je je inkopen voor een fors bedrag, dat kan in de duizenden euro's oplopen in uitzonderlijke gevallen.

## 8.4 Mobiele telefonie



*Zoals in de meeste landen, kun je voor je mobiele telefoon een pre-paid simkaart of [contract](#) kiezen.*

### **Pre-paid:**

Om te beginnen is pre-paid geen slechte keuze, je zit er niet lang aan vast en je hebt toch een Spaans nummer. Verder moet je rekening houden met het volgende:

- Pre-paid biedt meer flexibiliteit, je betaalt wanneer je belt. Bel je weinig of ben je niet vaak in Spanje, dan is Pre-paid handig.
- Beltegoed waardeer je op, meestal vanaf 5 euro, in winkels.
- Pre-paid bellen in Spanje is heel duur. Sommige providers hebben leuke acties waardoor bijvoorbeeld sms-en, of bellen naar nummers van dezelfde provider goedkoper worden.
- De aanschaf van een pre-paid simkaart met nieuw Spaans nummer, kost rond de 20 euro inclusief wat beltegoed.

### **Contract:**

De andere beschikbare optie is het nemen van een contract. Dat is tenminste voor een jaar en je kunt er een mobiele telefoon bij krijgen. De aanbiedingen in Spanje verschillen erg, en over het algemeen zijn de telefoons relatief wat duurder. Wil je een contract, dan zijn de volgende kenmerken van toepassing:

- Betaling tot het eind van de maand.
- Lagere gesprekstarieven ten opzichte van pre-paid.
- Gratis of goedkope nieuwe telefoons.
- Wil je voor het einde van je [contract](#) stoppen, dan betaal je een boete.
- Je hebt een bankrekeningnummer met recent afschrift en NIE nodig.
- Er zijn geen kredietcontroles en je hoeft ook geen bewijs van inkomen te verstrekken.

De meeste mensen die net aankomen in Spanje beginnen met pre-paid, en gaan later over op een contract.

### **Aansluiten**

Zowel voor een pre-paid als abonnement kun je het best naar een van de lokale winkels gaan. Bij het warenhuis El Corte Ingles kun je ook terecht.

## 9 Handig



Een [planning](#) voor je verhuizing naar Spanje, of een checklist voor de aankoop van je vakantiehuis? Een handige [woordenlijst](#) met Spaanse woorden en de do's en dont's?

Je vind ze in dit hoofdstuk. Zij zijn om te printen, doe er je voordeel mee.

### 9.1 Planning



Er zijn veel zaken die je op het juiste moment moet regelen. Latravia heeft een globale planning gemaakt waarbij de belangrijkste punten in een schema verwerkt staan.

(te vinden onder <http://www.latravia.com/nl-NL/spain/92/planning>)

## 9.2 Woordenlijst



In deze lijst vind je woorden die je tegenkomt bij het [kopen](#) van een woning in Spanje.

Abogado – advocaat  
Ayuntamiento – gemeente  
Ático – penthouse  
Baño – badkamer  
Bodega – wijnkelder of wijnhuis  
Contrato privado de compraventa – koopcontract  
Comprador – koper  
Calefacción – verwarming  
Calidad – kwaliteit  
Campo – platteland  
Casa – huis  
Cocina – keuken  
Comedor – eetkamer  
Ciudad – stad  
Cuarto – kamer (ook wel: een kwart)  
Dormitorio – slaapkamer  
Ducha – douche  
Escritura – geschrift, de akte  
Escalera – trap  
Finca – boerderij  
Gastos – kosten  
Hipoteca – hypotheek  
ITP – belasting kosten bij verkoop van een woning  
IVA – BTW  
Inmobiliaria – makelaar / bouwbedrijf  
Impuesto - belasting  
Lujo – luxe  
Muebles – meubels  
Nota simple – eigendomsakte  
Notario – notaris  
Puerta – deur  
Piscina – zwembad  
Parcela – kavel / perceel  
Piso – appartement  
Precio – prijs  
Pueblo – dorp  
Propiedad – eigendom  
Rústica – platteland, rustiek  
Salón – zaal / lounge  
Se vende – te koop  
Urbanización – wooncomplex  
Vendedor – verkoper  
Ventana – raam