

UITGAVE Zomer 2026

Costa Blanca

CASACOACH NIEUWBOUW KOPERSGIDS

Alles over

NIE-nummers

Spaanse regelgeving

Jaarlijkse kosten

Verhuren van een woning

Emigreren naar Spanje

Interieurtips

Voor stijlvol wonen

In 10 stappen

Jouw reis naar je
nieuwe huis

Nieuw vs bestaand

De voor- en nadelen

op een rij

320 zon-dagen

Genieten op de
perfecte locatie

10 redenen ...

OM NU EEN WONING
TE KOPEN AAN DE
COSTA BLANCA.
LEES WAAROM NU
HET PERFECTE
MOMENT IS.

PAGINA 60

Verhuren

LEES HET LAATSTE
NIEUWS OVER WAT
NU WEL EN NIET MAG
ALS JE WILT GAAN
VERHUREN.

PAGINA 46

In 10 stappen

HET HELE
AANKOOPPROCES
UITGELEGD IN
DUIDELIJKE TAAL.
WAT IS WAT EN
WIE IS WIE...

PAGINA 18

CasaCoach

LEES WAT
CASACOACH VOOR
JOU KAN BETEKENEN
IN HET HELE
AANKOOPPROCES.

PAGINA 16

Bienvenido en España

Voorwoord

Gefeliciteerd, je staat aan het begin van een spannend avontuur: het kopen van een woning in het prachtige Spanje. Of je nu een plek zoekt voor ontspanning, een slimme investering wilt doen, of plannen hebt om hier permanent te verblijven, ik ben er om je stap voor stap te begeleiden.

Ik ben Gerard van Eldik, de oprichter van CasaCoach, en ik begeleid je persoonlijk door het hele aankoopproces. Met jarenlange ervaring in de Spaanse vastgoedmarkt, weet ik precies waar je op moet letten en hoe je valkuilen kunt vermijden. Ik begrijp dat het kopen van een woning in Spanje vragen en misschien zelfs zorgen oproept, en juist daarom neem ik de tijd om alles rustig en duidelijk uit te leggen. Vanaf het eerste gesprek tot aan de sleuteloeverdracht en zelfs daarna, kun je op me rekenen.

Wat CasaCoach uniek maakt, is dat ik als onafhankelijke partij altijd jouw belangen voorop stel. Ik werk samen met betrouwbare partners, waaronder een Nederlands sprekende advocaat, zodat je zeker weet dat alle juridische zaken goed geregeld zijn. Daarnaast bied ik ondersteuning bij praktische zaken zoals bankzaken, belastingen of zelfs het inrichten van je nieuwe woning, of het nu gaat om het kiezen van de juiste meubels of een volledige inrichting die past bij jouw smaak en levensstijl. Met mijn netwerk aan lokale en Nederlandse leveranciers zorg ik ervoor dat je woning niet alleen praktisch, maar ook stijlvol en comfortabel is.

In deze gids vind je alle stappen die nodig zijn om je droomwoning in Spanje te realiseren. Van het vinden van de juiste plek tot de juridische en financiële afwikkeling en het inrichten van je nieuwe woning, alles komt aan bod. Met mijn persoonlijke begeleiding en expertise maak ik van dit proces een zorgeloze ervaring, zodat jij kunt focussen op het verwezenlijken van De Spaanse Droom. Ik kijk ernaar uit om je te helpen en deze bijzondere stap samen met jou te zetten.

Gerard van Eldik
CasaCoach



Inhoud

CASACOACH KOPERSGIDS

Voorwoord	5
De Spaanse vastgoedmarkt	8
Nieuwe of bestaande bouw?	10
Verschillen in ontwikkelaars	13
Reviews: wij kozen voor CasaCoach	15
De begeleiding van CasaCoach	16
Het aankoopproces in 10 stappen	18
De perfecte locatie	22
Financiering	24
Wat is een NIE-nummer?	28
Inspectiereis	28
Notaris en advocaat	32
De koopovereenkomst	34
Escritura publica (bij de notaris)	36
Belastingen in Spanje	38
Wat komt er bovenop de verkoopprijs	40
Interieur & inrichting	42
Verhuren van de nieuwe woning	46
Jaarlijkse kosten	48
Emigreren kun je leren!	50
Ik vertrek! Stap niet in deze valkuilen	54
Ready for take off?	58
Tien redenen om juist nu te kopen!	60
De Services van CasaCoach	64

Welkom aan de Costa Blanca

Al sinds de vroege jaren zeventig zijn Nederlanders verknocht aan de Costa Blanca. De helderblauwe Middellandse Zee, de relaxte sfeer, en natuurlijk de zon die hier bijna elke dag schijnt, maken het tot een onweerstaanbare plek om een tweede woning te hebben. Wat begon als een droom voor zonzonliefhebbers en avonturiers, groeide al snel uit tot een trend: steeds meer Nederlanders ontdekten hoe prettig het leven kan zijn in dit stukje Spanje. De populariteit groeide niet alleen door het klimaat, maar ook door de gemoedelijke cultuur en het mediterrane tempo dat ons al snel op ons gemak stelt.

Tegenwoordig biedt de Costa Blanca alles wat je maar kunt wensen – van gezellige dorpjes met authentieke Spaanse markten tot moderne boulevards vol restaurants en winkels. Hier kun je het hele jaar door genieten van een zonnige lifestyle, omgeven door natuur, cultuur en een vriendelijke gemeenschap. De combinatie van oude charme en moderne voorzieningen blijft elke generatie trekken. Misschien is het jouw beurt om die stap te zetten en je eigen stukje paradijs te vinden in het zonnige zuiden.

De Spaanse vastgoedmarkt

PROVINCIE ALICANTE

IN 2025
54.767
VERKOCHTE WONINGEN

De Spaanse vastgoedmarkt blijft een aantrekkelijke optie voor buitenlandse kopers, vooral aan de populaire kusten zoals de Costa Blanca. In 2025 werden in totaal 54.767 woningen verkocht in de Costa Blanca. Dit is een toename van 4,6% ten opzichte van 2024 en daarmee staat de regio op de derde plek van heel Spanje. Alicante is de absolute koploper van héél Spanje wat betreft internationale kopers. Ruim 43% van alle verkopen ging naar buitenlanders, wat de regio tot een van de meest gewilde vastgoedmarkten in Europa maakt. De kopers kwamen voornamelijk uit landen zoals het Verenigd Koninkrijk, Duitsland, Frankrijk, Nederland en België. Deze cijfers laten zien dat de aantrekkingskracht van deze regio sterk is. Het geeft daarnaast aan dat Spanje voor veel buitenlandse kopers nog steeds een veilige en interessante markt voor investeringen is, maar ook door het gunstige klimaat, de Spaanse levensstijl en de goede infrastructuur.

Prijsonthwikkelingen

Hoewel de prijzen in Spanje in het algemeen stijgen, blijven de woningen aan de Costa Blanca relatief betaalbaar in vergelijking met andere populaire regio's, zoals de Costa del Sol. Vorig jaar stegen de prijzen van nieuwbouwwoningen in de Costa Blanca met gemiddeld 14,5%. Bestaande woningen zagen een kleinere prijsstijging, wat wijst op een sterke voorkeur voor moderne nieuwbouwprojecten.

2025: GEMIDDELDE
PRIJSSTIJGING 14,5%

In deze razendsnelle markt vliegen de mooiste woningen weg en betaal je als koper al snel de hoofdprijs. Casacoach is daarom juist nú jouw geheime wapen. Wij kennen de lokale markt door en door, vinden de verborgen parels vóóordat ze online komen en behoeden je voor te hoge prijzen of valkuilen. Zo investeer je veilig én zonder stress in jouw Spaanse droomhuis.



De aantrekkingskracht van de Costa Blanca

De Costa Blanca, met haar zonoevergoten stranden en charmante dorpen, blijft een van de meest gewilde locaties voor buitenlandse kopers. De regio biedt een breed scala aan woningen, van luxe villa's tot moderne appartementen, wat het aantrekkelijk maakt voor zowel vakantiegangers als mensen die zich permanent willen vestigen. Een belangrijk voordeel van deze regio is de uitstekende infrastructuur, met de luchthaven van Alicante-Elche als een belangrijk knooppunt dat dagelijks vluchten vanuit heel Europa ontvangt. Dagelijks zijn er tussen de 8 en 10 vluchten tussen Alicante en de luchthavens van Amsterdam, Eindhoven, Rotterdam en vlak over de grens. Een ideale verbinding het hele jaar door.

Moderne wending in de Spaanse bouwstijl

Na de economische crisis van 2008-2010 veranderde de Spaanse vastgoedmarkt ingrijpend. Projectontwikkelaars zochten naar nieuwe manieren om zich te onderscheiden en gingen zich richten op moderne ontwerpen, energie-efficiëntie en strakke lijnen. De rustieke, typisch Spaanse stijl – vaak met natuurstenen gevels en traditionele dakpannen – maakte plaats voor minimalistische architectuur, grote raampartijen en open, lichte ruimtes. Deze nieuwe stijl spreekt veel internationale kopers aan, die een moderne en comfortabele levensstijl zoeken, waardoor de Costa Blanca en andere regio's zijn uitgegroeid tot eigentijdse woonoases.

Nieuw of bestaand?

Bij de aankoop van een woning in Spanje sta je voor de keuze tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Hoewel beide opties hun eigen kenmerken hebben, biedt nieuwbouw duidelijke voordelen op het gebied van kwaliteit, isolatie/energie en veel minder onderhoud. CasaCoach zet het op een rij.

Een charmant dorpshuis met houten luiken en een patio vol bloeiende planten: bestaande woningen in Spanje hebben onmiskenbaar karakter. Ze liggen vaak op toplocaties, zoals in oude stadscentra of vlakbij het strand, en kunnen snel beschikbaar zijn. Ook is er soms ruimte om over de prijs te onderhandelen, wat aantrekkelijk lijkt.

Maar deze verleiding kent ook risico's. Veel bestaande woningen hebben achterstallig onderhoud, verborgen gebreken en voldoen niet aan moderne energie-eisen. Je koopt letterlijk wat je ziet, en ook wat je níét ziet. Je komt in een verbouwmodus, waarbij steeds weer iets nieuws moet worden aangepakt. Daarnaast kunnen renovaties tijdrovend zijn en duur uitvallen. Daar komt nog bij dat vergunningen regelen vaak een traag en frustrerend proces is. Zeker als je de taal niet spreekt, kan je droomwoning letterlijk veranderen in een nachtmerrie.

Comfort, zekerheid en lage onderhoudskosten

Nieuwbouwwoningen in Spanje bieden een heel ander perspectief. Denk aan goed geïsoleerde appartementen of moderne villa's met hoogwaardige afwerking, vaak voorzien van airco, dubbele beglazing, zonnepanelen en luxe faciliteiten zoals een gemeenschappelijk zwembad, fitnessruimte of parkeergarage. Een ander groot voordeel is dat nieuwbouwprojecten vallen onder garantiesystemen. Je krijgt bouwgarantie, duidelijke contracten en wettelijke bescherming. Nieuwbouw is bovendien energiezuinig: lagere vaste lasten én een fijn binnenklimaat.

Daarnaast heb je bij veel projecten de mogelijkheid tot personalisatie: van vloerkeuze tot keukeninrichting.

Natuurlijk is er ook een keerzijde. Nieuwbouw kent vaak een langere oplevertijd, en de locatie is niet altijd op loopafstand van het strand of centrum. Toch kiezen steeds meer mensen bewust voor deze zekerheid, vooral als ze daarbij professioneel worden begeleid.

Waarom steeds meer mensen kiezen voor nieuwbouw?

Nieuwbouw biedt rust, zekerheid en comfort. En met de juiste begeleiding is het een proces dat overzichtelijk en zelfs leuk kan zijn. Je hoeft geen concessies te doen aan je wensen, geen muren te slopen of onzeker te zijn over de staat van het huis. Alles is nieuw, schoon, en voorzien van de laatste technologie en bouwkwiteit.

In combinatie met CasaCoach heb je een betrouwbare partner aan je zijde die de taal spreekt, de cultuur begrijpt en jouw belangen voorop stelt. Dat is geen luxe, maar een slimme zet.

Gebrek of zorgeloos?

Een huis kopen in Spanje klinkt als een droom. Zon, zee, tapas en een nieuw leven onder de blauwe hemel. Om écht zonder zorgen te kopen en te wonen blijkt nieuwbouw een steeds aantrekkelijkere optie voor veel mensen. De standaarden zijn veel hoger, bijvoorbeeld het energielabel. Dat is extra interessant als je woning ook een investering is. Zo reis je het hele jaar zorgeloos op en neer naar je Spaanse huis. ➔

De juiste keuze

NIEUWBOUW

- ▶ Energielabel voldoet aan eisen
- ▶ Moderne voorzieningen
- ▶ Hogere bouwstandaarden
- ▶ Lagere onderhoudskosten
- ▶ Kwaliteitsmaterialen
- ▶ Moderne esthetiek
- ▶ Garantie op de bouw
- ▶ Langere levensduur
- ▶ Personalisatie in materialen
- ▶ Luxe gemeenschappelijke voorzieningen bij woningcomplexen
- ▶ Betere luchtkwaliteit binnen in de woning
- ▶ Betere toegankelijkheid
- ▶ Waardevaste investering
- ▶ Langere oplevertijd
- ▶ Beperkte keuze in locatie

BESTAANDE BOUW

- ▶ 2030: mogelijk te laag energielabel
- ▶ Vaak direct beschikbaar
- ▶ Mogelijkheid tot onderhandelen over de prijs
- ▶ Lagere energie-efficiëntie
- ▶ Hogere onderhoudskosten
- ▶ Kans op verborgen gebreken
- ▶ Gedateerde inrichting
- ▶ Geen garantie op constructie
- ▶ Renovatie kan tijdrovend en kostbaar zijn
- ▶ Hogere verzekeringspremies
- ▶ Vaak grotere percelen
- ▶ Grote keuze aan locaties
- ▶ Minder waardevaste investering
- ▶ Mogelijk achterstallig onderhoud
- ▶ Snelle transactie en eigendoms-overdracht
- ▶ Traditionele architectuur

Grote verschillen in ontwikkelaars

Wie zich oriënteert op een nieuwbouwwoning aan de Spaanse kust, komt al snel in aanraking met een bonte verzameling aan projectontwikkelaars. Op het eerste gezicht lijken de projecten misschien op elkaar: witte gevels, moderne lijnen, een zwembad erbij. Maar wie beter kijkt, ontdekt enorme verschillen.

Niet elke ontwikkelaar werkt met dezelfde visie. Sommigen bouwen snel en goedkoop, met standaardmaterialen en minimale inspraak van de koper. Deze projecten worden vaak in grote volumes gebouwd, wat efficiënt lijkt, maar niet zelden resulteert in anonieme woonblokken zonder ziel.

Daartegenover staan projectontwikkelaars die het anders doen. Zij bouwen kleinschaliger, unieke woningen en met oog voor detail en aandacht voor leefbaarheid. Ze geven kopers vaak keuzemogelijkheden in vloeren, wandafwerking, keukens of sanitair. Soms kun je zelfs de indeling nog licht aanpassen of heb je de keuze voor een kelder.

Andere kwaliteitsverschillen uit zich in bijvoorbeeld: geen hangend toilet, goedkope kranen of de geleiding van de schuifpui die wel of niet is verzonken. Maar ook in de afwerking: zijn er waterkeringen aangebracht om bruine strepen op buitenmuren te voorkomen en zijn keramische plinten verzonken. Voor wie echt zijn eigen plek wil creëren in Spanje, maakt dat een wereld van verschil in comfortabel leven.

Transparantie niet vanzelfsprekend

In Spanje is de vastgoedwereld anders georganiseerd dan in Nederland. Niet elke ontwikkelaar is even transparant. Soms krijg je pas laat inzicht in de werkelijke kosten, de planning of de juridische documenten. Dat kan verwarrend zijn en zelfs risicovol als je niet precies weet waar je op moet letten.



Hoeveel invloed heb je als koper?

Een veelgestelde vraag is: "Mag ik zelf nog iets kiezen of aanpassen aan het huis?" Het antwoord verschilt sterk per ontwikkelaar. Sommige projecten zijn compleet gestandaardiseerd: wat je ziet is wat je krijgt. Dat kan handig zijn, maar beperkt ook je mogelijkheden om een woning naar eigen smaak af te werken. Andere ontwikkelaars bieden wél personalisatie. Je kiest zelf kleuren, materialen en soms zelfs apparatuur. In sommige gevallen kun je tegen meerprijs ook architectonische aanpassingen doen, bijvoorbeeld een extra toilet. CasaCoach is er om het onderscheid te maken en je te adviseren. Tijdens de inspectie krijg je het beste te zien wat op dat moment beschikbaar is.

Waarom wij kozen voor CasaCoach



“Door de professionele begeleiding van CasaCoach konden we met een gerust hart terug naar Nederland en werden we dagelijks op de hoogte gehouden over de verbouwing van onze woning. De dingen die ter plaatse geregeld moesten worden werden door CasaCoach perfect gedaan. We zijn superblij met het eindresultaat.”

– **Sylvia en Rob**



“We hadden geen idee waar te beginnen in Spanje, tot we via onze zoon bij Gerard van CasaCoach kwamen. Wat een verademing! Hij dacht met ons mee, regelde álles en nam alle stress weg. Dankzij hem vonden we ons droomhuis. Geweldige begeleiding én een topgozer!

Dus als je wat zoekt in Spanje, Costa Blanca, bel dan CasaCoach”

– **Frans en Sjani**



“Gerard weet álles van de Spaanse huizenmarkt, de omgeving en cultuur. Super betrouwbaar, denkt mee, legt helder uit en is er op de juiste momenten bij. Dankzij hem voel je je nooit verloren. Echt een reisgids bij het kopen van je huis in Spanje. Aanrader met hoofdletter A!”

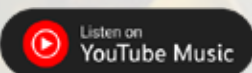
– **Sandra en Roger**



Gerard spreekt de taal en kent de mogelijkheden. Ons appartement is nog in aanbouw en dat betekent dat er nog veel geregeld moet worden. Gerard is ook daarin heel behulpzaam. Voor ons zijn zaken als betrouwbaarheid, vakkundigheid en het nakomen van afspraken erg belangrijk. CasaCoach is een aanrader.

– **Selma en Thieo**

De leukste podcast over Spanje
met CasaCoach Gerard en zijn man Robert



Zoek op De Spaanse Tafel



Ik bied via CasaCoach begeleiding gedurende het hele traject en sta aan jouw kant. Met mijn uitgebreide kennis van de Spaanse vastgoedmarkt en mijn ervaring met de lokale regelgeving, ondersteun ik je bij elke stap van het proces. Ik werk volledig in jouw belang en zorg ervoor dat je met vertrouwen de juiste keuzes maakt. Ik spreek naast Nederlands ook Spaans, Engels en Duits.

Het kopen van een woning in Spanje kan een complex proces zijn, vooral als je de lokale markt, wetgeving en procedures niet goed kent. Het inschakelen van deskundige begeleiding is daarom sterk aanbevolen, zodat je zeker weet dat het aankoopproces soepel verloopt en je niet voor verrassingen komt te staan.

De begeleiding van CasaCoach

Wat kan CasaCoach voor je doen?

WONINGSELECTIE

Op basis van jouw voorkeuren en budget maak ik een selectie van woningen die aansluiten bij jouw criteria. Ik zorg ervoor dat je alleen woningen bezoekt die aan je verwachtingen voldoen, zodat je geen tijd verliest aan ongeschikte opties.

JURIDISCHE FORMALITEITEN

Ik help je met alle juridische stappen, zoals het verkrijgen van een NIE-nummer en het openen van een bankrekening in Spanje. Ik werk nauw samen met een Nederlands sprekende advocaat, zodat het hele proces transparant en begrijpelijk is.

ADVIES OVER BOUWPROJECTEN

Dankzij mijn netwerk en ervaring weet ik welke ontwikkelaars betrouwbaar zijn en welke projecten goed scoren op kwaliteit. Ik beoordeel de woningen onafhankelijk, zodat je zeker weet dat je investeert in een solide en veilig project.

INSPECTIEREIS EN BEZICHTIGEN

Ik organiseer inspectiereizen en begeleid je tijdens de bezichtigingen, zodat je de woning en de omgeving persoonlijk kunt ervaren. Je krijgt uitgebreid de tijd om vragen te stellen en ik zorg ervoor dat je een compleet beeld krijgt van de mogelijkheden.



Onafhankelijke begeleiding

Omdat ik onafhankelijk werk en geen directe band heb met ontwikkelaars of verkopers, kun je erop vertrouwen dat mijn advies altijd objectief en in jouw belang is.

Het is mijn taak om jou te helpen de woning te vinden die het beste aansluit op jouw wensen en behoeften, zonder dat ik gebonden ben aan specifieke projecten. CasaCoach helpt je je eigen keuzes te maken.

Transparantie en flexibiliteit

Bij CasaCoach krijg je altijd eerlijk en transparant advies. Ik hou je continu op de hoogte van de voortgang en zorg ervoor dat je precies weet wat er gebeurt. Omdat ik onafhankelijk werk, is mijn advies altijd eerlijk en gericht op jouw wensen, zonder enige belangenverstrengeling. Mijn begeleiding is volledig op maat, zodat jij je geen zorgen hoeft te maken tijdens het aankooptraject.

Het kopen van een huis in Spanje kan in eerste instantie voor een buitenlander ingewikkeld lijken, maar in werkelijkheid valt dat erg mee. In deze gids leggen we de 10 belangrijkste stappen uit om het aankoopproces soepel te laten verlopen. Met CasaCoach aan je zijde ben je verzekerd van persoonlijke begeleiding en een zorgeloos traject.

Stap 1: Intakegesprek

Het aankoopproces begint met een persoonlijk intakegesprek waarin we jouw woonwensen en -behoeften in kaart brengen. We bespreken jouw voorkeuren voor locatie, type woning—zoals een vrijstaande villa, appartement of geschakelde woning—en specifieke wensen, zoals de aanwezigheid van een zwembad en de oriëntatie ten opzichte van de zon. Dit gesprek vormt de basis voor een gerichte en efficiënte zoektocht naar de ideale woning.

Stap 2: Budget bepalen

Het vaststellen van jouw budget is belangrijk. En of je wel of geen hypotheek nodig hebt. In Spanje kun je als buitenlander vaak 60-70% van de koopsom financieren. Het is verstandig om een pre-goedkeuring van de bank te hebben voordat je op zoek gaat naar een woning, om teleurstelling te voorkomen mocht je je droomwoning vinden tijdens de inspectiereis

CasaCoach helpt je bij het vinden van de juiste financiële oplossingen en kan je in contact brengen met betrouwbare banken en hypotheekadviseurs, in Nederland maar ook in Spanje.

Stap 3: Kies voor CasaCoach

Het is essentieel om te werken met een betrouwbare en deskundige partij. CasaCoach werkt als een onafhankelijke adviseur, wat betekent dat jouw belangen altijd voorop staan.

Ik help je niet alleen bij het vinden van een woning, maar regel ook de bezoeken, begeleiding bij de bezichtiging en het onderhandelen over de beste prijs. Het voordeel van werken met CasaCoach is dat je kunt vertrouwen op mijn ervaring en mijn netwerk van betrouwbare ontwikkelaars.

Stap 4: Locatie

Het kiezen van de juiste regio of buurt is een cruciale stap. De Costa Blanca en Costa Calida, waar CasaCoach actief is, hebben verschillende prachtige plaatsen, elk met hun eigen sfeer en voorzieningen. Of je nu houdt van de levendige kustplaatsen zoals Torrevieja en Benidorm, of de rustige charme van dorpen zoals Guardamar en Benijófar, het is belangrijk om een locatie te kiezen die past bij jouw leven en behoeften. CasaCoach begeleidt je zodat je de juiste plek vindt.

Stap 5: De datum vaststellen

Het plannen van een inspectiereis is een belangrijke stap in het aankoopproces. Samen bepalen we de beste tijd om de projecten en omgeving te bezoeken. Dit geeft je de mogelijkheid om de woningen in het echt te zien en een gevoel te krijgen van de buurt. Het plannen is een flexibele stap, die afhankelijk is van je agenda en de beschikbaarheid van de woning. CasaCoach zorgt ervoor dat alles goed voorbereid is, zodat je bezoek aan Spanje efficiënt verloopt. ➔

In 10 stappen

HET HELE AANKOOPPROCES

In 10 stappen

HET HELE AANKOOPPROCES

Leuk weetje

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Spanje doorloop je doorgaans drie stappen. Eerst teken je een **reserveringscontract** om de gewenste woning uit de verkoop te halen, waarvoor je een bedrag tussen de €6.000 en €10.000 (exclusief IVA) betaalt, wat later wordt verrekend met de totale aankoopprijs. Vervolgens onderteken je de privé koopovereenkomst, het '**Contrato de Arras**', waarin de aankoopvoorwaarden zoals betalingsregeling, opleverdatum en garanties worden vastgelegd; hierbij betaal je meestal 20% van de aankoopprijs. Ten slotte vindt de officiële eigendomsoverdracht plaats bij de notaris, vastgelegd in de '**Escritura Pública**'; de woning wordt juridisch op jouw naam gezet en je ontvangt de sleutels, waarbij de notaris zorgt voor correcte afhandeling en inschrijving in het eigendomsregister. Het is essentieel om tijdens dit proces een gespecialiseerde advocaat in te schakelen die alle contracten en vergunningen controleert en je begeleidt bij het tekenen van de akte bij de notaris.

Stap 6: De inspectiereis

De inspectiereis is een van de leukste stappen in het proces. Je krijgt de kans om potentiële woningen te bezichtigen en de omgeving te verkennen. Tijdens deze reis begeleid ik je persoonlijk en zorg ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt om een weloverwogen beslissing te nemen. Dit is ook het moment om alle praktische vragen te stellen, zoals over de faciliteiten in de buurt en wat standaard is inbegrepen in de prijs.

Stap 7: Formaliteiten

Nadat je de perfecte woning hebt gevonden, begint het formele proces. Dit omvat het aanvragen van een NIE-nummer (identificatienummer voor buitenlanders), het openen van een Spaanse bankrekening en het vastleggen van de voorwaarden met de verkoper. Ik help je bij het verzamelen van de nodige documenten en werk samen met een Nederlands sprekende advocaat om ervoor te zorgen dat alle juridische stappen goed worden gevolgd.

Stap 8: Het verkoopcontract

Zodra alle formaliteiten geregeld zijn, is het tijd om eerst het reserveringscontract te tekenen en daarna het koopcontract. Dit contract legt alle voorwaarden vast, zoals de koopsom, de opleverdatum en eventuele aanvullende afspraken. De advocaat controleert de contracten nauwkeurig om ervoor te zorgen dat alles juridisch correct is. Bij ondertekening wordt een aanbetaling gevraagd.

Stap 9: De overdracht bij de notaris

De laatste juridische stap is de ondertekening van de notariële akte, waarmee de woning officieel op jouw naam wordt overgeschreven. Dat gebeurt bij de notaris. Vanaf dat moment ben je officieel eigenaar van de woning. Na ondertekening zorgt de notaris ervoor dat de woning wordt ingeschreven in het kadaster en controleer ik of alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, etc.) zijn overgezet op jouw naam.

Stap 10: Inrichten van de woning

Een belangrijk onderdeel van het woonklaar maken van je nieuwe huis is de inrichting. Bij CasaCoach bied ik niet alleen hulp bij het aankoopproces, maar kan ik je ook begeleiden bij de inrichting van je nieuwbouwwoning. Of het nu gaat om het kiezen van meubels, het inrichten van je tuin of zelfs het selecteren van de juiste leveranciers, ik werk samen met gerenommeerde merken zoals Vickflex, Mooma Design en Cartel Living om je te helpen je woning om te toveren tot een thuis. Geniet!

De perfecte locatie

De plek van je nieuwe woning is een van de belangrijkste keuzes bij het kopen van een huis in Spanje. Afhankelijk van je persoonlijke voorkeur, kun je kiezen voor een woning aan de kust, met uitzicht op zee, of juist iets meer landinwaarts, in een rustige landelijke omgeving. En er kunnen meer factoren een rol spelen in je keuze, zoals het klimaat, de beschikbare voorzieningen, en de bereikbaarheid. De Costa Blanca is onderverdeeld in Costa Blanca Noord en Costa Blanca Zuid, en beide gebieden bieden kenmerken die aantrekkelijk zijn voor buitenlandse kopers.

Kust of binnenland

Naast de keuze tussen het noorden en het zuiden van de Costa Blanca, moet je ook overwegen of je een woning aan de kust of meer landinwaarts wilt kopen. Kustplaatsen bieden vaak directe toegang tot stranden, restaurants, en toeristische voorzieningen, terwijl woningen in het binnenland rust en ruimte bieden, met toegang tot lokale markten en authentieke Spaanse dorpen.

Klimaat en weer

Het klimaat is een van de grootste aantrekkingskrachten van de Costa Blanca. Met meer dan 300 zonnige dagen per jaar biedt het gebied een mild mediterraan klimaat, ideaal voor mensen die willen ontsnappen aan koude winters. De zomers zijn warm, vooral in het zuiden, waar de temperatuur in juli en augustus kan oplopen tot boven de 30 graden. De winters zijn mild, met gemiddelde temperaturen rond de 15-18 graden, wat het een aantrekkelijke bestemming maakt voor mensen die een huis zoeken om het hele jaar door van de zon te genieten.

Voorzieningen en bereikbaarheid

Bij het kiezen van de juiste locatie is het belangrijk om de voorzieningen in de buurt te onderzoeken. Denk aan de nabijheid van supermarkten, gezondheidszorg (zoals ziekenhuizen), scholen, en recreatieve voorzieningen. Vooral voor wie permanent in Spanje wil wonen, zijn deze factoren essentieel om een comfortabele levensstijl te garanderen. De Costa Blanca is goed bereikbaar, met de luchthaven van Alicante die directe verbindingen biedt met grote steden in Europa. Dit maakt het eenvoudig om familie te ontvangen of regelmatig naar je tweede woning te reizen. Het gebied is ook voorzien van goede snelwegen en treinverbindingen, waardoor je makkelijk andere delen van Spanje kunt verkennen en van cultuur en het weer te genieten.

Costa Blanca Noord

De noordelijke helft van de Costa Blanca staat bekend om zijn heuvelachtige en soms bergachtige landschap, met kustplaatsen zoals Jávea, Moraira, Altea en Benidorm. Dit gebied heeft een wat exclusievere uitstraling en biedt vaak grotere villa's en luxueuze woningen met prachtige uitzichten op de Middellandse Zee. De stranden zijn over het algemeen rotsachtiger, hebben geen zand maar kiezelstenen, en het landschap is groener dan in het zuiden, dankzij een iets vochtigere omgeving. Costa Blanca Noord trekt vaak kopers aan die op zoek zijn naar een rustige, groene omgeving met een luxueus karakter. Daarnaast staat het bekend om het iets koelere klimaat in de zomer, dankzij de bergen en de frisse zeebries. De temperatuur ligt hier gemiddeld iets lager dan in het zuiden, wat het aangenamer maakt voor mensen die de hitte willen vermijden.

Costa Blanca Zuid

De zuidelijke helft van de Costa Blanca, met bekende plaatsen zoals Torrevieja, Orihuela Costa en Guardamar, heeft een vlakker en droger landschap met uitgestrekte zandstranden. Dit gebied is zeer populair onder buitenlandse kopers vanwege de gunstige prijzen, de levendige kustplaatsen en de uitstekende infrastructuur. Costa Blanca Zuid heeft een droger klimaat, met warme zomers en milde winters, waardoor het een aantrekkelijke keuze is voor mensen die graag genieten van de zon. Een uniek kenmerk van deze regio zijn de twee zoutmeren, die zorgen voor een gezonde lucht. De aanwezigheid van deze zoutmeren draagt bij aan een microklimaat wat de lucht zuiver maakt en door het hoge zoutgehalte is deze omgeving een van de vijf gezondste in Spanje. Veel mensen ervaren door het hoge zoutgehalte in de lucht verlichting van ademhalingsproblemen en andere gezondheidsklachten. De combinatie van gezonde lucht en de nabijheid van faciliteiten zoals golfbanen, winkelcentra en medische voorzieningen, maakt Costa Blanca Zuid een populaire keuze voor zowel vakantiegangers als investeerders.

*De beste
ligging*

FINANCIERING

Praktische tips voor een hypotheekaanvraag

MAANDLASTEN

Zorg ervoor dat je een duidelijk beeld hebt van je maandelijkse inkomsten en uitgaven voordat je een hypotheek aanvraagt. Banken willen zien dat je financiële situatie stabiel is en dat je in staat bent om aan de betalingsverplichtingen te voldoen.

MAXIMAAL 60% TOT 70%

Spaanse banken zijn behoorlijk terughoudend met het financieren van hogere percentages van de aankoopwaarde, zeker voor buitenlandse kopers. Het is daarom verstandig om je lening te beperken tot maximaal 70% van de aankoopwaarde.

BIJKOMENDE KOSTEN

Naast de hypotheeklasten moet je rekening houden met de jaarlijkse kosten zoals onderhoud, belastingen en andere vaste lasten die gepaard gaan met het bezit van een woning in Spanje. Deze kunnen variëren afhankelijk van de woning en locatie.



Een van de belangrijkste stappen bij het kopen van een woning in Spanje is het bepalen van je budget en financieringsmogelijkheden. Heb je een hypotheek nodig om de woning te kopen dan is het goed om vooraf te weten wat je kunt lenen en wat je maandelijkse lasten zullen zijn, zodat je gericht op zoek kunt gaan naar een woning die binnen je financiële mogelijkheden valt. Het zou zonde zijn om tijd te besteden aan het zoeken naar een huis dat uiteindelijk niet betaalbaar blijkt.

Je kunt in Spanje een hypotheek aanvragen. Spaanse banken bieden hypotheek aan buitenlandse kopers, maar meestal financieren ze niet meer dan 60-70% van de aankoopprijs van de woning. Het resterende bedrag, plus de bijkomende kosten, zoals belastingen en notariskosten, moet je zelf inbrengen. Deze eigen inbreng kan bijvoorbeeld bestaan uit spaargeld, maar ook uit de overwaarde van een bestaande woning. Dit kan een goede manier zijn om de financiering rond te krijgen, zonder dat je volledig afhankelijk bent van geleend geld.

Bij het aanvragen van een hypotheek kijken Spaanse banken naar verschillende factoren, zoals je inkomsten, schulden en financiële geschiedenis. Ook wordt de waarde van de woning beoordeeld. Veel kopers kiezen voor een hypotheek met een looptijd van 15 tot 30 jaar, met vaste of variabele rentes, afhankelijk van de bank. In 2025 variëren de hypotheekrentes voor niet-residenten in Spanje tussen 2,9% en 4,9%, afhankelijk van de bank en de voorwaarden.

Ik werk samen met een bank waar Nederlands wordt gesproken, wat het financieringsproces een stuk eenvoudiger en toegankelijker maakt voor Nederlandse kopers. Dit voorkomt taalbarrières en misverstanden tijdens het aanvragen van de hypotheek en het bespreken van de voorwaarden. Ik help je graag bij het vinden van de juiste financiële oplossingen en het leggen van contacten met betrouwbare banken in Spanje. Zo weet je precies wat je kunt verwachten, blijf je in controle en verloopt het proces soepel zonder stress.

Met de juiste voorbereiding en begeleiding wordt het financieren van je woning in Spanje een stuk eenvoudiger. Ik sta klaar om je te ondersteunen bij elke stap in dit proces, van het vinden van de juiste financieringsopties tot het afronden van de hypotheek.

NIE NUMMER

WAT IS HET?

HOE KOM JE ERAAN?

Het NIE-nummer is een essentieel document voor iedereen die eigendommen wil kopen in Spanje. Dit Número de Identificación de Extranjeros is vergelijkbaar met het Burgerservicenummer (BSN) in Nederland. Het is een uniek identificatienummer dat wordt toegekend aan buitenlanders in Spanje en is nodig voor diverse administratieve en juridische handelingen, zoals het openen van een bankrekening, het kopen van een woning, en het regelen van belastingen.

Waarom heb je een NIE-nummer nodig?

Het NIE-nummer is verplicht voor vrijwel alle transacties en contracten die je als buitenlander in Spanje aangaat. Zonder dit nummer kun je geen woning kopen, geen hypotheek afsluiten en geen nutsvoorzieningen op je naam zetten. Het is dus belangrijk om het NIE-nummer zo snel mogelijk aan te vragen wanneer je besluit om een woning in Spanje te kopen.

Hoe vraag je een NIE-nummer aan?

Er zijn verschillende manieren om een NIE-nummer aan te vragen. In Spanje kun je persoonlijk een NIE-nummer aanvragen bij een politiebureau dat bevoegd is om dit te verstrekken. Dit kan echter tijdrovend zijn, omdat er vaak lange wachttijden zijn en de beschikbare tijdsloten snel volgeboekt raken. Het is belangrijk om van tevoren een afspraak te maken, omdat zonder afspraak je aanvraag niet in behandeling wordt genomen.

Als je in Nederland woont, kun je je NIE-nummer ook aanvragen via het Spaanse consulaat in Amsterdam. Dit kan een handig alternatief lijken, maar

op dit moment is het vaak lastig om een afspraak te bemachtigen. Door de grote vraag zijn de beschikbare tijdsloten meestal snel vol, wat het moeilijk maakt om je aanvraag snel in te dienen.

De huidige situatie: vertragingen en lange wachttijden

De grote vraag naar NIE-nummers heeft in zowel Spanje als Nederland geleid tot aanzienlijke vertragingen. Veel mensen ondervinden problemen bij het verkrijgen van een afspraak, zowel bij de Spaanse politie in Spanje als bij de Spaanse consulaten. Dit komt doordat er een beperkt aantal tijdsloten per dag beschikbaar is, en deze raken snel volgeboekt.

Snellere optie: aanvraag via de advocaat

Een alternatieve en vaak snellere optie is om je NIE-nummer via een advocaat aan te vragen. Wanneer je een advocaat inschakelt, kun je deze machtigen om het proces namens jou te regelen. Dit betekent dat de advocaat de aanvraag indient en het nummer voor jou ontvangt, zonder dat je zelf naar Spanje hoeft te reizen of langdurig hoeft te wachten op een afspraak. Het voordeel hiervan is niet alleen de tijdswinst, maar ook dat je de advocaat kunt machtigen om in het verdere aankoopproces namens jou op te treden. Zo kan de advocaat juridische en administratieve zaken afhandelen zonder dat je telkens naar Spanje hoeft te vliegen. Dit biedt veel gemak en bespaart kostbare tijd.

Op onze website vind je een pagina met praktische tips voor de aanvraag van het NIE-nummer.

Kijk snel op casacoach.nl/NIE-nummer

De Inspectiereis

Een inspectiereis is een essentieel onderdeel van het aankoopproces, waarbij je de kans krijgt om potentiële woningen te bezichtigen en de omgeving te verkennen. Ik regel de inspectiereis volledig, zodat je een helder beeld krijgt van de woningen én de regio.

Planning en voorbereiding

In samenwerking met jou stel ik een tijdschema op voor de inspectiereis. Dit schema wordt zorgvuldig gepland om ervoor te zorgen dat je alle woningen en projecten die je wilt zien kunt bezoeken, zonder onnodig tijdverlies. De inspectiereis wordt meestal doordeeweeks gepland, omdat projectontwikkelaars, advocaten en banken dan beschikbaar zijn. Het is belangrijk om rekening te houden met de lokale feestdagen, aangezien sommige projecten of diensten dan mogelijk niet beschikbaar zijn. Ik zorg ervoor dat je reis buiten deze dagen valt en dat alle belangrijke partijen, zoals ontwikkelaars, banken en advocaten, beschikbaar zijn tijdens je bezoek.

Ideale duur van de inspectiereis

De ideale duur van een inspectiereis is doorgaans 2 tot 3 dagen met maximaal zes woningen per dag. Dit biedt voldoende tijd om verschillende woningen te bekijken, kennis te maken met de omgeving, en om eventuele vragen met ontwikkelaars en andere betrokkenen te bespreken. Ik help je bij het vinden van geschikte vluchtmogelijkheden en zorg ervoor dat het reisschema optimaal is afgestemd aan je behoeften.

Tijdens de inspectiereis

De bezichtigingen worden zodanig gepland dat je efficiënt verschillende woningen kunt bezoeken zonder onnodig lange afstanden af te leggen. Ik zorg ervoor dat de route en de volgorde van de bezoeken zijn geoptimaliseerd, zodat je het meeste uit je reis haalt. Natuurlijk worden er rustpauzes ingelast om de ervaring zo aangenaam mogelijk te maken.

De omgeving en de cultuur

Naast het bezoeken van woningen is het

belangrijk om de omgeving en de cultuur van Spanje te leren kennen. Tijdens de inspectiedagen vertel ik je meer over de lokale cultuur, de tradities, en de geschiedenis van de regio. Je krijgt een goed beeld van het dagelijkse leven in de Costa Blanca, de nabijgelegen faciliteiten en recreatiemogelijkheden, en hoe het is om hier te wonen. Dit maakt de inspectiereis niet alleen informatief op het gebied van vastgoed, maar ook een waardevolle kennismaking met het leven in Spanje. En stel vooral al je vragen!

Voorkom teleurstelling

Het gebeurt vaak: mensen vinden hun droomwoning in Spanje, maar stellen het regelen van de financiën nog even uit. Tegen de tijd dat alles geregeld is, blijkt de woning al verkocht. De markt gaat snel; soms sneller dan je denkt.

Daarom is het belangrijk om vóór de inspectiereis al duidelijkheid te hebben over je budget en eventuele financiering. Zodat je direct kunt handelen als je de perfecte woning tegen het lijf loopt.

Met een goede voorbereiding blijf je niet met lege handen achter, maar met de sleutel van jouw plek onder de zon.



Notaris en advocaat

Een groot verschil tussen het kopen van een woning in Nederland en Spanje is de rol van de notaris. In Nederland speelt de notaris een centrale rol in het aankoopproces; hij of zij zorgt ervoor dat alle juridische controles worden uitgevoerd, dat de koopovereenkomst in orde is, en dat de eigendomsoverdracht officieel wordt geregistreerd. In Spanje is de rol van de notaris echter veel beperkter. De notaris zorgt voornamelijk voor de formele eigendomsoverdracht, maar voert niet de diepgaande juridische controles uit die in Nederland standaard zijn. Daarom is het essentieel om een advocaat in te schakelen die jou beschermt en ervoor zorgt dat alles juridisch klopt.

De notaris in Spanje

In Spanje heeft de notaris voornamelijk een administratieve rol. De notaris zorgt ervoor dat de eigendomsoverdracht wordt vastgelegd in de notariële akte en dat de akte wordt ingeschreven in het eigendomsregister (het Registro de la Propiedad). De notaris controleert de identiteit van de partijen en zorgt ervoor dat alle formele documenten in orde zijn. Echter, de notaris controleert niet of de woning vrij is van schulden, of er sprake is van illegale bouw, of dat alle belastingen en vergunningen correct zijn afgehandeld. Dit betekent dat je zonder extra juridische hulp risico's kunt lopen.

Advocaat noodzakelijk!

In Spanje is de rol van de notaris beperkt. Daarom is het inschakelen van een goede advocaat onmisbaar om je belangen te beschermen. Zonder advocaat zou je juridische risico's kunnen lopen die je niet had voorzien, zoals het kopen van een woning met verborgen schulden of vergunningen die niet in orde zijn. Bij CasaCoach werk ik samen met een Nederlands sprekende advocaat, die ervoor zorgt dat alle juridische stappen correct worden doorlopen en dat je geen onaangename verrassingen tegenkomt. De advocaat neemt alle zorgen uit handen en zorgt ervoor dat jij met een gerust hart de koop kunt afronden.

In tegenstelling tot de notaris neemt de advocaat in Spanje de uitgebreide juridische verantwoordelijkheid op zich. De advocaat controleert **alle juridische aspecten** voordat je koopt. Zo voorkom je verrassingen achteraf.

Controle van bouwvergunningen en licenties

Bij nieuwbouwwoningen verifieert de advocaat of alle benodigde bouwvergunningen en licenties aanwezig zijn en voldoen aan de wettelijke normen. Dit voorkomt onaangename verrassingen, zoals het ontdekken van onregelmatigheden in de vergunningen of andere juridische belemmeringen.

Verkoop- en bouwcontracten

De advocaat controleert de contracten met de projectontwikkelaar om er zeker van te zijn dat deze voldoen aan alle wettelijke vereisten en dat de rechten van de koper goed zijn vastgelegd. Dit omvat details over de opleverdatum, betalingsvoorwaarden en eventuele garanties op de bouw.

Bankgarantie en financiële bescherming

Een belangrijk aspect bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is de bankgarantie. De advocaat zorgt ervoor dat er een bankgarantie is voor de betalingen die worden gedaan tijdens de bouw. Dit biedt financiële bescherming als het project vertraging oploopt of niet wordt voltooid.

Nutsvoorzieningen en aansluitingen

De advocaat controleert of de ontwikkelaar ervoor zorgt dat de woning volledig is aangesloten op water, elektriciteit en andere noodzakelijke voorzieningen voordat de woning wordt overgedragen aan de koper.

Controle van de 'Licencia de Primera Ocupación'

De advocaat verifieert of de 'Licencia de Primera Ocupación' (vergunning voor eerste bewoning) is afgegeven. Deze vergunning bevestigt dat de woning voldoet aan alle bouwtechnische en stedelijke voorschriften en geschikt is voor bewoning. Het ontbreken van deze vergunning kan leiden tot problemen bij het verkrijgen van nutsvoorzieningen en kan juridische complicaties veroorzaken.

de Koopovereenkomst

Contrato de Arras

De Contrato de Arras legt alle belangrijke details van de aankoop vast, zoals de verkoopprijs, de betalingsvoorwaarden, de datum van eigendomsoverdracht en eventuele bijzondere afspraken. Op het moment van ondertekening van deze overeenkomst wordt een aanbetaling gedaan. Dit bedrag dient als borg en wordt later verrekend met de totale koopprijs.

Betalingen in termijnen

Na de ondertekening van de Contrato de Arras volgt het betalingsschema voor de aankoop van de woning. In de meeste gevallen wordt de woning in verschillende termijnen betaald.

Bij ondertekening

Aanbetaling bij ondertekening van de Contrato de Arras: Dit bedrag, doorgaans tussen de €5.000 en €10.000, wordt betaald om de woning te reserveren en de verkoopvoorwaarden vast te leggen.

Eerste termijn

Binnen een afgesproken termijn, vaak enkele weken na ondertekening van de koopovereenkomst, wordt een eerste termijn van de totale verkoopprijs voldaan.

Dit bedrag kan variëren, maar is vaak een percentage van de totale verkoopprijs.

Tweede termijn

Vervolgens wordt een tweede termijn betaald op een later moment in het aankoopproces. Deze termijn wordt doorgaans voldaan wanneer belangrijke mijlpalen in de bouw van de woning zijn bereikt.

In de meeste gevallen is tussen de 40% en 50% van de woningprijs betaald voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Restbetaling bij de notaris

Het laatste deel van de koopsom betaal je op de dag van de overdracht bij de notaris. Dit is het moment waarop je officieel eigenaar van de woning wordt, en tegelijkertijd ontvang je de sleutels van je nieuwe huis.

Bankgarantie

Het is van groot belang dat de betalingen in de aanloop naar de eigendomsoverdracht goed worden beschermd. Na de betaling van de eerste termijn ziet jouw advocaat erop toe dat je een bankgarantie ontvangt. Deze garantie beschermt je tegen eventuele verliezen als de woning om welke reden dan ook niet wordt opgeleverd. De bankgarantie dekt het door jou betaalde bedrag en geeft je extra zekerheid tijdens het bouwproces. Zonder deze garantie loop je het risico je geld kwijt te zijn als een project stilvalt.

Escritura Publica

EIGENDOMSOVERDRACHT BIJ DE NOTARIS

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht bij de notaris is de laatste en belangrijkste stap in het aankoopproces, waarbij je de officiële eigenaar van de woning wordt. De overdracht wordt vastgelegd in de notariële eigendomsakte (escritura pública), waarin de woning op jouw naam wordt overgeschreven.

De afspraak bij de notaris

Bij de eigendomsoverdracht komen de koper, verkoper (de ontwikkelaar), en hun vertegenwoordigers samen bij de notaris om de eigendomsakte te ondertekenen. De notaris bevestigt dat beide partijen akkoord gaan met de verkoop en legt de transactie officieel vast. Voor nieuwbouwwoningen betekent dit dat de ontwikkelaar het eigendom officieel overdraagt aan de koper. Soms kan een ontwikkelaar besluiten de notaris of iemand anders te machtigen om namens hem/haar te tekenen.

Betaling en sleuteloverdracht

Tijdens de afspraak bij de notaris wordt het resterende aankoopbedrag betaald aan de ontwikkelaar. Zodra de betaling is afgerond en de akte is ondertekend, ontvang je de sleutels van je nieuwe woning en kun je de woning officieel betrekken. Dit moment markeert het formele eigenaarschap en geeft je het recht er te gaan wonen of te (laten) verhuren, afhankelijk van jouw plannen.

Registratie van de eigendom

Na de ondertekening zorgt de notaris ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het eigendomsregister (Registro de la Propiedad). Dit proces beschermt jouw eigendom juridisch tegen aanspraken van derden en bevestigt jouw eigendomsrechten officieel. Hoewel de registratie enkele weken kan duren, ben je vanaf de ondertekening bij de notaris al juridisch eigenaar.

BELASTINGEN IN SPANJE

Bij de aankoop en het bezit van een nieuwbouwwoning in Spanje krijg je te maken met verschillende belastingen, zowel eenmalig bij de aankoop als jaarlijks. Het is belangrijk om vooraf goed geïnformeerd te zijn over deze fiscale verplichtingen en je te laten begeleiden door een advocaat of fiscale adviseur. Hier volgt een overzicht van de belangrijkste belastingen die van toepassing zijn.

Belastingen bij aankoop

Bij de aankoop van een woning in Spanje krijgt je te maken met verschillende belastingen en kosten. Het is van belang om deze financiële verplichtingen te begrijpen en in je budget op te nemen.

BTW (Impuesto sobre el Valor Añadido)

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning betaal je 10% BTW over de koopprijs. Dit geldt voor elke betaling die je aan de projectontwikkelaar doet. Deze belasting wordt verrekend bij elke termijnbetaling. Je merkt het dus al bij de eerste betaling.

Zegelrecht (AJD)

Naast de BTW betaal je ook zegelrecht bij de ondertekening van de notariële akte. In de regio Valencia bedraagt dit momenteel 1,5% van de opgegeven woningwaarde. Dit percentage kan lager zijn als de woning wordt aangekocht als permanent hoofdverblijf.

Jaarlijkse belastingen

Na de aankoop van je nieuwbouwwoning krijg je jaarlijks te maken met verschillende belastingen, afhankelijk van of je permanent in Spanje woont of de woning als tweede verblijf gebruikt.

Onroerendzaakbelasting

Dit is de gemeentelijke belasting die jaarlijks wordt geheven op het bezit van onroerend goed. De hoogte van deze belasting varieert per gemeente en wordt berekend op basis van de kadastrale waarde van het eigendom. Deze waarde ligt in Spanje doorgaans veel lager dan in Nederland, wat resulteert in een lagere belastingdruk. De kadastrale waarde ligt in Spanje meestal een stuk lager dan de marktwaarde. Die waarde is de basis voor de jaarlijkse IBI-belasting, die doorgaans 0,4% tot 1,1% bedraagt.

Gemeentelijke belasting afval

Veel gemeenten heffen jaarlijks een belasting voor het ophalen en verwerken van afval. Dit bedrag varieert afhankelijk van de gemeente en de grootte van de woning, maar is vaak relatief laag.

Belastingen bij verhuur

Als je ervoor kiest om je woning in Spanje te verhuren, gelden er extra fiscale verplichtingen.

Inkomstenbelasting op huurinkomsten

Impuesto sobre la Renta de No Residentes - IRNR. Voor EU-ingezetenen geldt een belastingtarief van 19% op de netto huurinkomsten (na aftrek van bepaalde kosten, zoals onderhoud en reparaties). Dit tarief is van toepassing op niet-residenten die hun woning tijdelijk verhuren.

BTW (IVA) bij commerciële verhuur

Als je je woning commercieel gaat verhuren als vakantiewoning, en dus als een bedrijfsmatige activiteit uitvoert, moet je mogelijk 21% BTW betalen over de huurinkomsten. Dit geldt alleen voor bedrijfsmatige verhuur, waarbij je bijvoorbeeld diensten verleent zoals het verhuren via platforms die als commerciële aanbieders werken.

Belastingen als je niet verhuurt

Ook als je de woning niet verhuurt, heb je als niet-resident te maken met een forfaitaire belasting op het bezit van de woning. Dit wordt berekend op basis van de kadastrale waarde van de woning. De forfaitaire grondslag bedraagt meestal 1,1% van deze waarde. Hierover betaal je 19% belasting. Dit geldt als je de woning voor eigen gebruik aanhoudt zonder huurinkomsten te genereren.

De kadastrale waarde

De kadastrale waarde van een woning in Spanje is een belangrijk gegeven voor de berekening van belastingen zoals de onroerendzaakbelasting (IBI) en de forfaitaire belasting. In tegenstelling tot Nederland, waar de kadastrale waarde vaak dicht in de buurt ligt van de marktwaarde, ligt de kadastrale waarde in Spanje vaak veel lager dan de werkelijke marktwaarde van de woning. Deze lagere kadastrale waarde betekent dat je meestal minder belasting betaalt dan je in eerste instantie zou verwachten. De gemeente bepaalt de kadastrale waarde op basis van diverse factoren zoals de ligging, grootte en bouwjaar van de woning. Dit bedrag wordt periodiek herzien door de Spaanse autoriteiten.

WAT KOMT ER BOVEN OP DE

Verkoopprijs

Bij de aankoop van een woning in Spanje moet je rekening houden met extra kosten bovenop de aangegeven verkoopprijs. Deze kosten bestaan voornamelijk uit belastingen en juridische kosten. Het is aan te raden om uit te gaan van ongeveer 12% tot 14% extra bovenop de aankoopprijs. Dit percentage kan variëren afhankelijk van de aankoopprijs van de woning. Hier is een overzicht van de belangrijkste kosten. Met een rekenvoorbeeld.

BTW

(Impuesto sobre el Valor Añadido - IVA)

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning betaal je 10% BTW over de aankoopprijs. Dit is een van de grootste kostenposten bij het kopen van onroerend goed in Spanje.

Zegelrecht

(Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados - AJD)

Naast de BTW betaal je zegelrecht bij de ondertekening van de notariële akte. In de regio Valencia bedraagt deze belasting momenteel 1,5% van de aankoopprijs.

Kosten voor de notaris en registratie

De kosten voor de notaris en de inschrijving van de eigendomsakte in het eigendomsregister (Registro de la Propiedad) kunnen variëren, maar bedragen gemiddeld tussen de €1.000 en €1.500.

Kosten voor een advocaat

Het is sterk aan te raden om een advocaat in te schakelen bij de aankoop van onroerend goed in Spanje. De kosten voor een advocaat bedragen doorgaans rond de 1% van de aankoopprijs.

Rechts staat een rekenvoorbeeld voor een woning die voor €300.000 wordt aangeboden.

Zoals je ziet, kunnen de extra kosten oplopen tot ongeveer 12% tot 14% van de aankoopprijs. Het is daarom belangrijk om deze bijkomende kosten vanaf het begin in je budget op te nemen om verrassingen te voorkomen.



INTERIEUR & INRICHTING

Het leukste deel van de aankoop van een nieuwbouwwoning in Spanje begint eigenlijk al zodra je het eerste koopcontract hebt getekend en de woning nog in aanbouw is: het plannen van de inrichting! Hoewel de woning nog niet af is, kun je nu alvast beginnen met nadenken over hoe jouw nieuwe thuis er straks uit komt te zien. Dit is het moment om je creativiteit de vrije loop te laten en te dromen over de perfecte inrichting die past bij jouw stijl en wensen.

Een huis inrichten naar jouw Nederlandse smaak

In Spanje kan het soms lastig zijn om meubels te vinden die passen bij de Nederlandse smaak. Vooral als het gaat om banken en zitmeubels, merken veel Nederlanders dat de Spaanse meubels vaak wat robuuster en anders van stijl zijn. Daarom biedt CasaCoach de mogelijkheid om banken en bankstellen van Hollandse kwaliteit direct vanuit een Nederlandse fabriek te leveren, tegen aantrekkelijke prijzen. Denk aan de mooie en comfortabele banken van Cartel Living, die precies aansluiten bij de smaak en verwachtingen die we in Nederland gewend zijn. En het beste is:

je kunt zelfs de showroom in Culemborg bezoeken om de meubels te bekijken en te kiezen wat het beste bij jouw interieur past.

CasaCoach zorgt niet alleen voor de juiste keuze, maar ook voor de levering naar Spanje, zodat je je nergens zorgen over hoeft te maken. De combinatie van kwaliteit en gemak maakt het inrichten van je woning in Spanje een stuk eenvoudiger. Door de jaren heen heeft CasaCoach al vele klanten geholpen met het creëren van hun ideale interieur, volledig afgestemd op hun persoonlijke smaak.



Cartel Living

Design tuinmeubilair



Maar daar houdt het niet op. Voor je nieuwe woning in Spanje is ook de buitenruimte belangrijk. Het prachtige weer aan de Costa Blanca vraagt om comfortabele en stijlvolle tuinmeubelen, zodat je optimaal kunt genieten van het buitenleven. CasaCoach werkt samen met Mooma Design, een hoogwaardige Spaanse fabrikant van tuinmeubilair, om jou het beste van het beste te bieden. Dit tuinmeubilair combineert stijl en duurzaamheid, perfect om je terras of tuin in te richten als een ware buitenoase. En dat tegen zeer scherpe prijzen.



Mooma Design

Vickflex: kwaliteitsmatrassen



Daarnaast weet CasaCoach hoe belangrijk een goede nachtrust is. Daarom bieden we ook matrassen van Vickflex, een gerenommeerde Spaanse fabrikant van matrassen. Deze matrassen staan bekend om hun uitstekende kwaliteit en comfort, zodat je zeker weet dat je goed slaapt in je nieuwe woning.

Een interieurplan op maat

Het begint allemaal met een goed plan. Bij CasaCoach ben je aan het juiste adres als het gaat om interieurontwerp. Met mijn achtergrond in 3D-ontwerp voor interieurs, kan ik je helpen om een gedetailleerd en visueel aantrekkelijk plan te maken voor de inrichting van je woning. Of het nu gaat om het creëren van een rustgevende slaapkamer, een gezellige woonkamer, of een uitnodigende buitenruimte – alles wordt precies afgestemd op jouw wensen en stijl. Samen maken we van je woning een echte droomwoning. Vooraf laat ik weten wat de kosten zijn van het maken van het interieurplan.

Lokale producten aan de Costa Blanca

Hoewel CasaCoach de levering vanuit Nederland verzorgt, weet ik ook de weg naar kwaliteitsproducten hier aan de Costa Blanca. Ik help je graag om de juiste lokale leveranciers te vinden voor de rest van je inrichting, zodat je een mix krijgt van het beste van beide werelden: Hollandse kwaliteit en Spaanse charme. Laat CasaCoach je helpen om niet alleen de perfecte woning te kopen, maar ook om deze helemaal naar jouw smaak in te richten. Zo maak je van je nieuwe woning in Spanje een echt thuis.

“An interior is the natural projection of the soul.”

– Coco Chanel

Verhuren

WEL OF NIET, WAT MAG, HOE WERKT HET?

Een belangrijke overweging bij de aankoop van een woning in Spanje is of je deze wilt verhuren. Verhuur kan een aantrekkelijke manier zijn om extra inkomsten te genereren, maar er zijn belangrijke regels en voorwaarden waaraan je moet voldoen. In Spanje, en vooral in de regio Comunidad Valenciana, zijn nieuwe regels van kracht die de verhuurmarkt reguleren en kortetermijnverhuurders beperken. Hier lees je wat er nodig is om legaal te verhuren en wat je van de huurinkomsten kunt verwachten.

Verhuurvergunning en de nieuwe regels

Om je woning in Spanje legaal te kunnen verhuren, heb je een verhuurvergunning nodig van de Comunidad Valenciana. Deze vergunning is verplicht voor zowel kortetermijnverhuur (minder dan 11 dagen per boeking) als voor langere verhuurperiodes. Sinds augustus 2024 zijn er strengere regels van kracht, die vooral van invloed zijn op populaire bestemmingen zoals Torrevieja, Benidorm en Alicante. CasaCoach houdt bij het zoeken van de geschikte woning rekening met de wens om te verhuren. En soms betekent die dat een bepaalde plaats afvalt omdat verhuur daar niet is toegestaan.

Hier zijn de belangrijkste vereisten en veranderingen:

Verplichte verhuurvergunning

Voor alle verhuurperiodes moet je een toeristische verhuurvergunning aanvragen bij de Comunidad Valenciana. Zonder deze vergunning is het illegaal om de woning te verhuren. CasaCoach kan de gehele vergunningaanvraag voor je verzorgen, zodat je zeker weet dat alles aan de lokale regelgeving voldoet.

Vergunning is niet overdraagbaar

De verhuurvergunning is niet overdraagbaar bij de verkoop van de woning. Dit betekent dat een nieuwe eigenaar een eigen vergunning moet aanvragen, zelfs als de woning al eerder werd verhuurd.

Geldigheidsduur

De verhuurvergunning is momenteel slechts 5 jaar geldig, en daarna moet deze opnieuw worden aangevraagd. Dit geldt voor alle verhuurperiodes, waardoor het belangrijk is om de geldigheid en hernieuwing van je vergunning in de gaten te houden.

Rol van de Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor kortetermijnverhuur (minder dan 11 dagen per boeking) speelt de VvE een belangrijke rol. Bij appartementencomplexen kan een meerderheid van 3/5 van de eigenaren besluiten om kortetermijnverhuur te verbieden.

Voor verhuurperiodes langer dan 11 dagen is de situatie anders: hoewel je nog steeds een verhuurvergunning nodig hebt, kan de VvE dit type verhuur niet verbieden. Dit biedt flexibiliteit als je wilt verhuren zonder beperkingen van de VvE, zolang je voldoet aan de wettelijke eisen van de Comunidad Valenciana.

Te verwachten huuropbrengsten en rendement

De huurinkomsten kunnen variëren afhankelijk van het type woning, de locatie en de huurperiode. Voor woningen aan de Costa Blanca kan verhuur aantrekkelijk zijn, vooral in het hoogseizoen. Echter, door de regels en beperkingen is het slim om je verwachtingen en rendement goed te laten berekenen.

CasaCoach helpt je om een realistische schatting van het rendement te maken, zodat je een duidelijk beeld hebt van wat je kunt verdienen. Hierbij worden de specifieke verhuurmogelijkheden, vergunningseisen en je eigen voorkeuren meegenomen. Zo weet je precies wat je kunt verwachten en kun je de juiste beslissing nemen over het verhuren van jouw Spaanse woning.

Jaarlijkse kosten

Naast de belastingen die je als eigenaar van onroerend goed in Spanje betaalt, zijn er ook andere jaarlijkse kosten waarmee je rekening moet houden. Het is verstandig om deze kosten in te calculeren, zodat je niet voor verrassingen komt te staan en je weet wat je jaarlijks aan onderhoud en overige uitgaven kunt verwachten.

Onroerendzaakbelasting (IBI)

De IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) is de gemeentelijke onroerendzaakbelasting die jaarlijks wordt geheven op basis van de kadastrale waarde van de woning. Deze belasting varieert per gemeente en ligt doorgaans tussen 0,4% en 1,1% van de kadastrale waarde. Voor een woning met een kadastrale waarde van €150.000 (gebruikelijk voor een woning met een aanschafprijs van €300.000) zou de IBI tussen €600 en €1.650 liggen.

Belasting voor niet-ingezetenen

Als je niet permanent in Spanje woont, betaal je als niet-ingezetene een jaarlijkse forfaitaire belasting op je woning. Deze belasting bedraagt voor Europeanen 19% van een forfaitair bedrag, doorgaans rond de 1,1% van de kadastrale waarde. Voor de woning in het voorbeeld (kadastrale waarde van €150.000) zou dit neerkomen op ongeveer €300 per jaar.

Huisverzekering (opstalverzekering)

Een goede huisverzekering is essentieel en dekt schade aan de woning, inboedel en mogelijk aansprakelijkheid. De kosten voor een woning van €300.000 liggen rond de €300 tot €500 per jaar, afhankelijk van de dekking en het type woning. CasaCoach kan je hierin adviseren.

Water en elektriciteit

De kosten voor water en elektriciteit hangen af van het verbruik, maar voor een woning die niet het hele jaar door wordt gebruikt, kun je rekenen op gemiddeld €125 tot €200 per maand. Dit komt neer op €1.500 tot €2.400 per jaar.

Vereniging van Eigenaren (VvE) kosten

Als je woning deel uitmaakt van een appartementencomplex of een woning met gemeenschappelijke voorzieningen, betaal je jaarlijkse bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren. Deze kosten kunnen sterk variëren, afhankelijk van de voorzieningen zoals een zwembad, tuin of lift. Voor een appartement van €300.000 aan de Costa Blanca kun je gemiddeld rekenen op €600 tot €1.200 per jaar.

Zwembad- en tuinonderhoud (voor vrijstaande villa's)

Voor vrijstaande villa's met een privézwembad en tuin komen extra onderhoudskosten kijken. De kosten voor een zwembad onderhoudsservice liggen rond de €100 per maand. Het onderhoud van een tuin hangt af van de grootte, maar je kunt uitgaan van ongeveer €50 tot €100 per maand. Dit komt neer op €1.800 tot €2.400 per jaar voor beide onderhoudsdiensten.

Dit zijn de belangrijkste jaarlijkse kosten waar je rekening mee moet houden als eigenaar van een woning in Spanje. CasaCoach kan je adviseren en helpen met het plannen van deze kosten, zodat je financieel goed voorbereid bent op jouw woning in Spanje.



Onroerend-zaakbelasting (IBI)	€ 600 - € 1.650
Belasting niet-ingezetene	€ 300
Woonhuisverzekering	€ 200 - € 400
Water en energie	€ 1.200 - € 1.800
Jaarlijkse kosten	tussen € 2.800 en € 5.150
Eventueel: VvE bijdrage	€ 500 - € 1.000

EMIGREREN KUN JE LEREN

Jouw routekaart naar een leven onder de Spaanse zon

HET MAGISCHE NUMMER

NIE: De sleutel tot alles

NIE staat voor 'Número de Identidad de Extranjero'. Dit is jouw unieke Spaanse BSN- en belastingnummer. Je hebt het werkelijk voor alles nodig: van het kopen van een huis en het openen van een bankrekening tot het afsluiten van een internetabonnement of het kopen van een auto. Regel dit als een van de allereerste stappen!

SPAANSE BANKREKENING

Lokaal bankieren

Hoewel je binnen de EU met je Nederlandse rekening kunt betalen, is een Spaanse bankrekening onmisbaar voor automatische incasso's (domiciliaciones) van elektriciteit, water en lokale belastingen. Kies een bank met een goede online app en, bij voorkeur, een vestiging waar ze jouw taal of goed Engels spreken.

INSCHRIJVEN GEMEENTE

De Padrón

Zodra je een vaste verblijfplaats hebt, ben je verplicht je in te schrijven in het bevolkingsregister van je gemeente (het Padrón Municipal) en vervolgens bij Policia Nacional. Dit is een wettelijke eis, en helpt de gemeente om budgetten voor voorzieningen te krijgen. Dit heb je nodig voor zaken zoals lokale gezondheidszorg.



Emigreren naar de Costa Blanca is veel meer dan alleen het verplaatsen van je inboedel; het is een complete verandering van levensstijl. Waar we in Nederland en België gewend zijn dat alles tot in de puntjes (en vaak digitaal) geregeld is, vraagt het Spaanse systeem soms om wat meer geduld en flexibiliteit. De eerste maanden kunnen daardoor best overweldigend voelen door alle administratieve stappen. Maar onthoud: velen gingen je voor. Met de juiste voorbereiding en realistische verwachtingen hoeft dit proces absoluut niet stressvol te zijn. Zie het als de eerste stap naar dat ontspannen ritme waarvoor je naar Spanje bent gekomen.

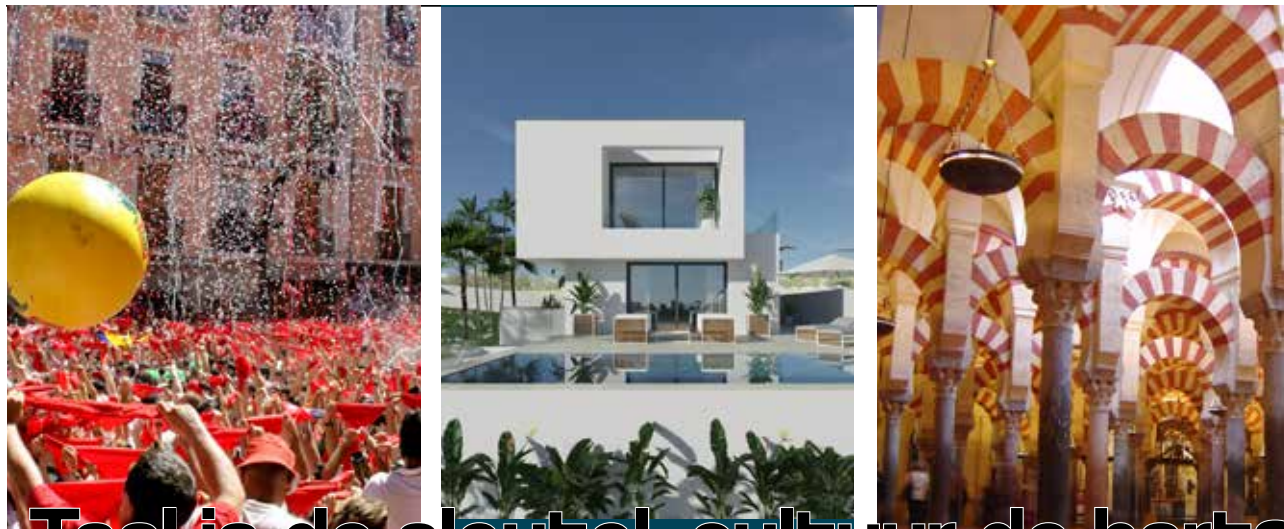
Naast de absolute basiszaken zoals je NIE-nummer, een lokale bankrekening en je inschrijving bij de gemeente en Policia Nacional (zie kaders links), is het essentieel om je goed te verdiepen in de Spaanse gezondheidszorg. Het publieke zorgstelsel (Seguridad Social) staat uitstekend aangeschreven. Werk je in Spanje of ontvang je een AOW/pensioen, dan heb je hier in de meeste gevallen gewoon recht op via het lokale Centro de Salud. Toch kiezen veel nieuwko-

mers in de beginfase bewust voor een extra particuliere ziektekostenverzekering. Dit biedt niet alleen kortere wachttijden voor specialisten, maar geeft je vaak ook toegang tot artsen die Engels of zelfs Nederlands spreken. Wel zo prettig als je de Spaanse medische termen nog niet helemaal onder de knie hebt, maar niet per se nodig!

Een ander belangrijk aandachtspunt is je fiscale status. Verblijf je langer dan 183 dagen per jaar in Spanje? Dan word je gezien als fiscaal inwoner. Dit heeft gevolgen voor waar je belasting betaalt. Ook je auto en rijbewijs vragen om actie: een Nederlands of Belgisch rijbewijs is geldig, maar zodra je officieel resident bent, ben je na verloop van tijd verplicht dit om te wisselen of te registreren bij de Spaanse verkeersdienst (DGT).

Klinkt dit als veel uitzoekwerk? Je hoeft het wiel niet zelf uit te vinden. Schakel een lokale *gestor* in. Dit is een typisch Spaans beroep: een administratief expert die de brug vormt tussen jou en de Spaanse bureaucratie. Zij weten precies welk formulier je waar moet inleveren. Geen stress!

De kop van dit artikel luidt heel vrolijk: Emigreren kun je leren. Dat klopt wel, maar wees je ervan bewust dat het, net zoals in het land waar je nu woont, niet altijd onbezorgd is. Gun jezelf tijd om te wennen aan je nieuwe land met zijn inwoners/gewoonten. Vergeet niet: niet alles lukt in één dag.



Taal is de sleutel, cultuur de hartslag

De Costa Blanca is een fantastische plek om te wonen, maar om echt thuis te komen, moet je meer doen dan alleen een huis kopen. Emigreren is écht wonen in een land. De taal spreken is de allergrootste game-changer. Zelfs als je alleen de basis kent, openen zich deuren, omdat je je best doet om je aan te passen. Wat merk je? Mensen zijn warmer, administratie gaat soepeler en je begrijpt ineens de grappen bij de bakker.

Spanjaarden leven op straat en ze leven op tijdstippen die voor ons even wennen zijn. In de zomer tot 's avonds laat. En ook de bekende 'mañana'-cultuur is er echt, maar het betekent niet 'nooit'; het betekent 'niet nu direct, en dat is ook prima'. Als je er aan kunt wennen, en geduld en begrip voor deze levensstijl kunt opbrengen, zal het je veel frustratie besparen en ga je mee in de 'mañana'-stand die je leven prettiger maakt.

Hoewel je in Europa bent, gelden er andere sociale regels op heel veel gebieden. Blijven hangen in je eigen referentiekader van de Nederlandse cultuur brengt je niet

vooruit. Zorg dat je deel uitmaakt van de gemeenschap. Bezoek lokale markten (mercadillos), doe mee aan dorpsfeesten (fiestas) of ga bij een sportclub. En heb je kinderen? Dan is school de grote verbinder. Probeer niet alleen in een expat-bubbel te leven. Het echte Spanje ligt vaak één straatje verder dan de kuststrook. De beloning is een rijker, socialer en authentieker leven. Emigreren wordt vaak te romanstisch voorgesteld; je ziet dat ook bij programma's als *Ik Vertrek* of *Het Roer Om*. Maak je de keuze om te emigreren, zorg dan dat je je al in Nederland goed voorbereidt, zodat je niet tegen teleurstellingen en frustraties aanloopt die je had kunnen voorkomen door serieus in de materie te duiken. Wellicht heb je het eerste jaar nog het gevoel van vakantie, houd dat vast! Maar weet ook: ik woon hier en moet mee in de maatschappij. Juist dat vergt veel van je aanpassingsvermogen.

Om je op weg te helpen een korte checklist op de volgende pagina. en ik vertrek-verhalen die je niet wilt meemaken. Het is slechts een handvat van CasaCoach.

Het vraagt moed om je dromen te volgen.
Wees trots op elke stap die je zet richting je nieuwe thuis.
Straks kijk je terug en weet je: dit was de beste keuze ooit.

1. De voorbereiding (in Nederland)

- **Dit is wellicht het allerbelangrijkste:** Is het financiële plaatje op orde? Kun je aankopen in Spanje en heb je straks ook maandelijkse inkomsten om je lasten te betalen?
- Regio-onderzoek: Waar voel jij je thuis of waar wil je wonen?
- Verkoop of verhuur je huidige woning.
- Beëindig op tijd lopende abonnementen en verzekeringen in NL.
- Zeker van je zaak? Start alvast met een gedegen Spaanse taalcursus.

2. NIE Nummer (Je eerste Spaanse pas)

- Start de aanvraag direct. Kan via het Spaanse consulaat in NL of via een gestor/advocaat in Spanje (vaak sneller, maar duurder).

3. Bankrekening en advocaat

- Open je Spaanse bankrekening.
- Vind een betrouwbare advocaat (abogado) die gespecialiseerd is in emigratie- en vastgoedrecht en die je kan bijstaan tijdens de aankoop van je woning.

4. Woning zoeken en kopen

- Laat je goed begeleiden, want je zoekt geen vakantiewoning, maar een woning voor permanent verblijf. Wat zijn je eisen?
- Plan bezichtigingen en onderzoek de omgeving.
- Laat de advocaat alle papierwerk controleren vóór de aankoop.

5. De Verhuizing en aankomst

- Huur een internationaal verhuisbedrijf of regel alles zelf.
- Zorg dat je verzekeringen op orde zijn (inboedel, aansprakelijkheid e.d.).
- Schrijf water en elektriciteit over op jouw naam (met NIE!).

6. De Inburgering

- Schrijf je in op het Padrón Municipal bij het gemeentehuis.
- Regel je Residencia: Ga met je Padrón naar de Policía Nacional voor je definitieve inschrijving als EU-resident (het 'groene kaartje').
- Meld je aan voor de gezondheidszorg (Seguridad Social).
- Begin of ga door met een Spaanse taalcursus, dat kan vaak ook via de gemeente.
- Kinderen? Schrijf ze in op school.

EMIGRATIE CHECKLIST

IK VERTREK?

VALKUILEN DIE JE VOOR WILT ZIJN

CasaCoach
Gerard
deelt ervaringen

De Spaanse droom ligt op iets meer dan twee uur vliegen van Nederland. Emigreren naar de Costa Blanca is een wens van veel mensen, maar er wordt wellicht te makkelijk gedacht over verkassen naar het Iberisch schiereiland. Om niet in een negatief 'Ik Vertrek'-avontuur terecht te komen, geeft CasaCoach Gerard van Eldik de tips en tricks om niet in valkuilen te stappen.

Op social media wemelt het van mensen die huis en haard in Nederland willen verlaten om een nieuw leven te starten in Spanje. Een goede keuze, want in Zuid-Europa is de gejaagdheid minder aanwezig, werkt het weer mee aan een goed gevoel, en het 'mañana mañana'-gevoel is aanwezig in alles, om maar niet te spreken over het heerlijke eten, en de vriendelijke mensen die er wonen. 'Hier in Spanje leven is heerlijk', zegt Gerard van Eldik, van CasaCoach. 'Over **emigreren** wordt vaak licht gedacht, want ook in Spanje gelden wetten en regels. Daarnaast moet je Nederland afsluiten en gaat het 'gewone' leven in een ander land gewoon door. Ergens wonen is anders dan constant op vakantie zijn.'

Ga niet af op reacties

Op Facebook en Tik Tok worden heel veel vragen gesteld door mensen die de stap willen zetten. Vragen als: is er een school voor mijn kinderen, hoe zit het met ziektekosten, waar koop ik een auto, hoeveel belasting betaal ik? Hele goede individuele vragen, en dit soort belangrijke zaken moet je zelf heel goed uitzoeken, maar CasaCoach adviseert: doe dat niet op social media. 'Je krijgt daar de meest uiteenlopende reacties te lezen onder je bericht waardoor je nog verder in verwarring komt, omdat iedereen daar een expert is, om maar niet te spreken over de commerciële bedrijven die op alle vlakken kunnen helpen. Natuurlijk kan CasaCoach je voorzien van richtingen en adviezen, maar uiteindelijk is het jouw stap en jouw nieuwe leven. Daar moet je je echt goed op voorbereiden. We kennen allemaal de vele 'Ik Vertrek'-verhalen van mensen die denken dat het gras groener is aan de overkant, onvoorbereid vertrekken en in een volledig nieuwe cultuur stappen. Het klinkt wellicht negatief, maar wie goed voorbereid de stap zet, heeft geen zorgen. Je kunt dan optimaal genieten van je nieuwe leven.'

Mentaal proces

Emigreren is niet alleen een praktisch proces, maar ook een mentaal proces. Het land waar je bent opgegroeid en waar je op natuurlijke wijze gewend bent geraakt aan de gebruiken, regels en

wetten moeten op de schop. Spanje is anders, op veel vlakken. De directheid en punctualiteit die je in Nederland gewend bent, zijn in Spanje no-go's om een voorbeeld te geven. Spanjaarden worden afgeschrikt als je ze direct vertelt waar het op staat of als je gaat dreigen, vaak bereik je het tegenovergestelde. 'Zo heb ik een voorbeeld van bovenburen van een klant van mij. Zij dreigden de bouw met een advocaat en rechtszaak omdat ze een lekkage hadden', vertelt Gerard. 'Als je dat doet, stopt alle medewerking totdat er een uitspraak is en dat kan heel lang duren. Mijn advies is: blijf in gesprek, dat levert veel meer op. Blijf vragen hoe het gaat, blijf er zelf bovenop zitten, maar ga niet dreigen. Dat werkt averechts.' Dat is niet alleen in dit voorbeeld zo, maar ook bij de overheidsinstanties of politie. Als je weet hoe de hazen lopen in Spanje voorkomt je dat heel veel frustratie en ellende.

School en gezondheid

Ook vragen over scholen of gezondheidszorg worden veelvuldig gesteld, ook hier geldt: ga zelf op onderzoek uit, want voor iedereen is de situatie anders. De juiste school voor je kind vind je door goed onderzoek te doen. Het schoolstelsel is perfect geregeld, maar het heeft wel te maken met de locatie waar je woont. Heb je een internationale school op het oog, dan is wonen op het platteland wel lastig wat betreft vervoer. Je kind heeft speciaal onderwijs nodig: ook dat zoek je normaal gesproken goed uit in Nederland. In Spanje is dat niet anders, maar over het algemeen zijn de openbare scholen, zowel basis als middelbaar, heel goede instituten met aandacht voor je kind. En de kinderen gaan veilig naar school met de schoolbus!

Private zorg of niet?

'Wat betreft zorgverzekeringen krijg ik eveneens heel veel vragen', zegt Gerard. 'Kijk, als je puur naar de medische kwaliteit kijkt, de expertise van artsen en de specialistische zorg, dan doet het Spaanse zorgstelsel absoluut niet onder voor het Nederlandse. Spanje scoort wereldwijd niet voor niets consistent hoog op het gebied van ge-

Wonen is geen vakantie

zondheidszorg en levensverwachting. Maar de dynamiek is anders. In Nederland zijn we gewend aan een strak, maar duur systeem met premies en een eigen risico. In Spanje is het publieke stelsel, de Seguridad Social, in principe gratis voor iedereen die bijdraagt. En hoewel er vaak geklaagd wordt over de bureaucratie, valt dat in de praktijk mee. Zeker als je gewoon naar de huisarts moet. Sterker nog, in Nederland moet je tegenwoordig soms ook twee weken van tevoren bellen voor een afspraak, dus dat ontloopt elkaar niet veel.

Waar in Spanje echt uitblinkt, zijn de **Urgencias**, de spoedeisende hulp. Voor acute zorg en de intensieve medische trajecten die volgen op een groot gezondheidsprobleem, werkt het publieke systeem ontzettend goed en snel. Daar heb je de private zorg helemaal niet voor nodig. Men doet vaak alsof die private zorgverzekeringen de heilige graal zijn in Spanje, maar daar moet je wel een nuchtere kanttekening bij plaatsen. 'Het private systeem wordt soms wat te veel opgehemeld. Ja, je kunt er sneller terecht voor een routinecontrole of een klein wisselwasje, maar de private verzekeraars zijn commerciële partijen. Ze hanteren strenge medische

selecties. Als je in het verleden bent behandeld voor een bepaalde aandoening, sluiten ze die bestaande klachten (pre existencias) ijskoud uit van dekking, of ze weigeren je simpelweg als klant.

Dus ja, voor het snelle comfort en de luxe kies je misschien privé, maar als er écht iets ernstigs aan de hand is en het erom spant, dan is de publieke Seguridad Social in Spanje je beste en meest betrouwbare vangnet.'

Aan het werk?

Werken is ook anders in Spanje. Ben je in dienst bij een werkgever dan zijn de verdiensten een stuk lager dan je gewend bent. Als Spaans niet je moedertaal is dan wordt het moeilijk om er tussen te komen bij grote bedrijven. Start je voor jezelf dan moet je ook hard werken als autonomo en betaal je maandelijks je **cuota**. Dit is je vangnet voor zorg en arbeidsongeschiktheid. 'Start je net als nieuwe autónomo? Dan kun je het eerste jaar (en soms ook het tweede jaar, afhankelijk van je regio) gebruikmaken van een flinke korting', zegt Gerard 'Dit starttarief wordt de **tarifa plana** genoemd. Maar wees beducht dat uurtarieven hier een stuk lager kunnen zijn.'

"Raak niet in verwarring door alle reacties op social media"



An aerial photograph of a coastal city, likely Benidorm, Spain. The image shows a long, curved beach with many people and colorful umbrellas. The water is a vibrant turquoise color, with darker patches visible beneath the surface. The city is built on a hillside, with numerous multi-story buildings and apartment complexes. In the background, there are rugged mountains under a clear blue sky. A small, circular stone structure is visible in the water near the bottom center of the frame.

**Ready
for
Take off?**

Tien redenen

OM JUIST NU TE KOPEN!

De Costa Blanca is al decennia een favoriete bestemming voor wie droomt van zon, zee, en een ontspannen levensstijl. Maar er zijn meer redenen waarom nu het perfecte moment is om te investeren in een woning in Spanje. Van een fantastisch klimaat tot uitstekende voorzieningen en een aantrekkelijk rendement: ontdek de voordelen die het leven onder de Spaanse zon biedt en waarom steeds meer mensen besluiten om hier hun eigen plek te creëren.

1

Fantastisch klimaat

Met meer dan 300 dagen zon per jaar geniet het zuiden van Spanje van een mild en zonnig klimaat. Dit maakt het een perfecte locatie voor wie op zoek is naar een fijne woonplek of vakantiewoning om het hele jaar door van te genieten.

2

Lage hypotheekrente

Spaanse banken bieden momenteel hypotheekleningen aan met gunstige rentepercentages, vooral voor Europese burgers. Dit zorgt ervoor dat het financieren van een woning in Spanje aantrekkelijker is dan in veel andere Europese landen.

3

Huurrendement

De huurmarkt in Spanje biedt investeerders een goed rendement, vaak rond de 7% per jaar. Voor wie zijn woning gedeeltelijk wil verhuren, kan dit een stabiele bron van inkomsten opleveren, zeker in toeristische regio's zoals de Costa Blanca.

4

Prijs-kwaliteit

Ondanks recente prijsstijgingen zijn woningen in Spanje nog altijd betaalbaarder dan in andere Europese landen. Dit maakt de Spaanse vastgoedmarkt aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een goede investering met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding.

5

Economisch klimaat

De Spaanse economie groeit sterk en maakt deel uit van de Eurozone. De levenskosten blijven daarnaast lager dan in veel andere West-Europese landen, waardoor het een aantrekkelijke plek is om te wonen of te investeren.

Tien redenen

OM JUIST NU TE KOPEN!

6

Gezondheidszorg

Spanje beschikt over een hoog aangeschreven gezondheidszorgsysteem. Zowel de openbare als particuliere zorginstellingen staan bekend om hun kwaliteit en toegankelijkheid, wat Spanje aantrekkelijk maakt voor internationale kopers die hun gezondheid belangrijk vinden.

7

Politieke stabiliteit

Spanje biedt een stabiel politiek klimaat en betrouwbare juridische systemen. Dit geeft kopers extra zekerheid en vertrouwen om te investeren in vastgoed in het land.

8

Cultuur

Spanje heeft een rijke cultuur en geschiedenis, met prachtige architectuur, kunst, festivals en gastronomie. De Costa Blanca biedt veel meer dan zon en zee en is ideaal voor wie van cultuur en natuur wil genieten.

9

Gastvrij

Spanjaarden staan bekend om hun gastvrijheid en vriendelijkheid, vooral ten opzichte van buitenlanders. Het warme welkom en de open houding maken dat veel mensen zich snel thuis voelen in Spanje.

10

Vliegverbinding

Spanje is gemakkelijk te bereiken vanuit de meeste Europese landen. De luchthaven van Alicante-Elche kent dagelijks 8 tot 12 vluchten vanuit en naar Nederland.

De Services van CasaCoach

- 1 Persoonlijke intake & wensenanalyse**
Gerard bespreekt jouw woonwensen, budget en verwachtingen.
- 2 Advies over locatie & projectselectie**
Hij selecteert nieuwbouwplannen die passen bij jouw criteria. .
- 3 Begeleide bezichtigingen & rondleidingen**
CasaCoach leidt je fysiek rond bij projecten en inspecties op locatie.
- 4 Uitleg technische & juridische begeleiding**
Technische specificaties, contracten en garanties worden duidelijk beoordeeld voor je ondertekent.
- 5 Onderhandeling met ontwikkelaar**
Hij bemiddelt bij prijs-, meer-/minderwerk-opties.
- 6 3D visualisatie en interieuradvies**
Optioneel 3D-inrichting, stylingadvies en ondersteuning bij keuzes.
- 7 Taal- en cultuurondersteuning**
Gerard tolkt en vertaalt tijdens advies- en juridische momenten.
- 8 Netwerkcontacten & leverancierscheck**
Hij schakelt zijn netwerk van aannemers, juristen en leveranciers in.
- 9 Eindoplevering & kwaliteitscontrole**
Bij oplevering inspecteert hij samen met jou of alles volgens plan is uitgevoerd.
- 10 Nazorg & dienst**
Na aankoop blijft CasaCoach betrokken voor een periode zodat je naar wens in je nieuwe huis woont. Het coachingtraject wordt na aankoop verrekend zodat jij geen extra kosten hebt.

Hits van toen en nu

Het Nederlandse geluid aan de Costa Blanca



BINNENKORT



casacoachradio.nl



casacoach

onafhankelijk bij koop, inrichting en onderhoud

Avenida del Salvador 20A
03170 Rojales
T +31 6 5517 1640
T +34 688 797 812
gerard@casacoach.nl
www.casacoach.nl

©2026 CasaCoach / Casa3D
alle rechten voorbehouden