

# Belgische tv-programma 'Huizenjagers Buitenland' en het vijfstappenplan om een woning in Spanje te kopen



Beeld: Ingezonden

15 juni 2022 | zakelijk

**Deze week is op het Belgische Play4  'Huizenjagers Buitenland' te bekijken. Dit keer trekken de huizenjagers naar de Spaanse zon op zoek naar mooie casa's. Een van de makelaars die deze week schittert in het programma, is de Oost-Vlaamse Kim Couckuyt, kantoordirecteur in Gent bij Azull. **

Een casa in Spanje was nog nooit zo populair: tijdens het eerste kwartaal van 2022 kochten 1.207 Belgen er een woning, een stijging van bijna een kwart (23%) en meteen het hoogste kwartaalcijfer ooit. "Maar veel kandidaat-kopers maken dezelfde fout", waarschuwt ze. Daarom wil Kim het vijfstappenplan delen:

## **Stap 1: In welke streek in Spanje voel je je thuis?**

"Veel kandidaat-kopers maken dezelfde fout: ze zien op het internet een mooi plaatje van een prachtige Spaanse villa en willen die meteen kopen. Waar dat pand ligt en of die regio wel bij hun verwachtingen past, hebben ze nog niet over nagedacht. 'Het is toch allemaal Spanje', klinkt het dan. Maar niets is minder waar, er is een wereld van verschil tussen bijvoorbeeld de Costa del Sol en de Costa Blanca. Daarom is ons eerste advies steevast: ga éérst op zoek naar welke regio het best bij je past en zoek daarna pas naar een pand"

## **Stap 2: Wat doe je graag als je in Spanje bent?**

"Denk voor jezelf na hoe je ideale dag in Spanje eruitziet. Zit je liever ganse dag aan één van de Spaanse costa's of hou je liever van de ietwat levendigere buurten? Ook dat heeft een grote impact op de regio waar je je droomwoning kan vinden. Wie graag geniet aan het strand, koopt beter iets in Alicante of Murcia. Wie graag in alle rust tussen het berglandschap vertoeft, voelt zich dan weer meer thuis in Malaga of aan de Costa Del Sol. Een huis aankopen in Spanje is veel meer dan enkel het aantal slaapkamers en de kostprijs: het is ook een combinatie van de locaties aan activiteiten."

## **Stap 3: Raadpleeg altijd een advocaat**

"Spaanse notarissen zijn niet te vergelijken met de Belgische. Bij ons spelen ze meestal een belangrijke onderzoekende rol, maar in Spanje beperkt de rol van de notaris zich grotendeels tot het vastleggen van wat de partijen hem zeggen", weet Couckuyt. "Laat je daarom altijd bijstaan door een advocaat. Die kijkt bijvoorbeeld na of er geen

schulden aan het pand gekoppeld zijn en of er geen hypotheek op staat. Weet namelijk dat schulden in Spanje niet aan een eigenaar vasthangen, maar aan het pand. Als de verkoper bijvoorbeeld al een aantal maanden zijn elektriciteitsfactuur niet betaald heeft, neem jij die schulden gewoon over.”

#### **Stap 4: Betaal nooit voorschot aan makelaar of particuliere verkoper**

“Betaal enkel een voorschot als het om nieuwbouw gaat, als je van een projectontwikkelaar koopt. Betaal dus nooit een voorschot aan een particuliere verkoper, en al zéker niet aan een makelaar. Want ‘makelaar’ is in Spanje geen beschermd beroep, iedereen kan er makelaar worden. En dat mag je letterlijk nemen. Zo hebben we al eens een kledingwinkel gezien die in zijn etalage ook vastgoedpanden verkocht, werkelijk hallucinant. Met andere woorden: makelaars zijn geen veilige ‘3e partij’. Want als de verkoop dan uiteindelijk niet doorgaat, zie je je geld niet gemakkelijk terug”, weet Couckuyt.

#### **Stap 5: Vraag steeds naar de bouwvergunning en bankgarantie**

De Belgen die in Spanje kopen hebben een voorliefde voor nieuwbouw. Daarbij moet je extra veiligheidsmaatregelen nemen. “In 3 op de 5 gevallen gaat het dan om een woning waarvan de bouwvergunning nog niet goedgekeurd is, wat een risico met zich meebrengt. Laat daarom in de reservatie overeenkomst de nodige veiligheden inbouwen. Het belangrijkste is hier dat er niets betaald wordt aan de bouwer zolang de bouwvergunning er nog niet is. Want geen bouwvergunning betekent ook geen bankgarantie. De kans mag dan wel klein zijn dat het mis gaat, bij zo’n belangrijke aankoop neem je geen risico’s.”