



Slim investeren aan de Costa del Sol begint hier:

voorkom de 7 meest gemaakte fouten

Investeer met rust en vertrouwen, terwijl het volledige
aankoopproces voor je wordt begeleid

Je weet dat de Costa del Sol kansen biedt...

maar waar begin je?

Je bent al bekend met de **Costa del Sol**. Misschien kom je er al jaren, heb je verschillende regio's leren kennen en heb je een goed beeld van wat de omgeving te bieden heeft. Het is niet langer een bestemming die je nog moet ontdekken, maar een regio waarin je jezelf ziet **investeren**, zowel voor eigen gebruik en/of met het oog op rendement.

Op een bepaald moment ontstaat dan de logische vervolgvraag: *Hoe zet je deze stap op een doordachte manier?*

Want waar het idee aanvankelijk helder en aantrekkelijk lijkt, verandert dat zodra je je daadwerkelijk gaat verdiepen in het aanbod. De **markt is omvangrijk en gefragmenteerd**. Woningen worden via verschillende kanalen aangeboden en informatie is niet altijd eenduidig en vaak niet up-to-date.



Tegelijkertijd krijg je te maken met een **juridisch en administratief kader** dat wezenlijk anders is dan je gewend bent en dan ook nog eens allemaal in het Spaans. Procedures en verantwoordelijkheden wijken af van de Nederlandse situatie, waardoor het lastig is om zelfstandig te beoordelen of alles correct en volledig is ingericht.

Daarnaast speelt het **financiële plaatje** een belangrijke rol. Naast de aankoopprijs zijn er diverse bijkomende kosten en fiscale aspecten waar rekening mee gehouden moet worden. Zonder volledig inzicht hierin is het lastig om te bepalen wat een investering daadwerkelijk betekent en wat een **realistische rendement of uitkomst** is.

Veel kopers proberen in deze fase zelf overzicht te creëren, vaak in combinatie met gesprekken met verschillende makelaars of aanbieders. In de praktijk leidt dit echter regelmatig tot **meer complexiteit** in plaats van duidelijkheid. Informatie is versnipperd en het ontbreekt aan één centrale partij die het geheel overziet.

De grootste uitdaging:

Voor serieuze kopers en investeerders ligt hier dan ook de grootste uitdaging: niet het vinden van een woning, maar het maken van een **goede onderbouwde beslissing**. Juist daarom is het belangrijk om het aankoopproces vanaf het begin **gestructureerd aan te pakken**, met helder inzicht in de mogelijkheden en met een professionele adviseur die het volledige traject overziet.



Inzicht in kosten:

wat betaal je écht?

Een van de **meest gemaakte fouten** bij het investeren in vastgoed aan de Costa del Sol is het **onderschatten van de werkelijke kosten**. De aankoopprijs van een woning is namelijk slechts het begin. Wie geen volledig inzicht heeft in de bijkomende kosten, komt al snel voor verrassingen te staan en dat heeft direct invloed op je financiële planning én je rendement.

Als uitgangspunt kun je hanteren dat je rekening moet houden met **circa 13% tot 14% aan extra kosten bovenop de aankoopprijs in geval van nieuwbouw en circa 9.5% aan extra kosten in geval van bestaande bouw**. Het percentage is uiteindelijk afhankelijk van het type woning en de specifieke situatie, maar deze benchmark biedt een realistisch en betrouwbaar uitgangspunt voor iedere serieuze koper.





De belangrijkste bijkomende kosten op een rij:

Bij de aankoop van vastgoed aan de Costa del Sol krijg je te maken met **verschillende vaste kostenposten**:

Nieuwbouw

- 10% BTW (IVA)
- 1,2% zegelrecht (AJD)

Advocaatkosten

Gemiddeld 1% tot 1.5% van de aankoopprijs + 21% BTW

Bestaande bouw (herverkoop)

7% overdrachtsbelasting (ITP), afhankelijk van de aankoopstructuur

Notaris- en registratiekosten

Gemiddeld 1% van de aankoopprijs



Nieuwbouw vs. bestaande bouw: verschil in kosten en proces

Naast het verschil in belastingstructuur, **verschilt ook het aankoopproces** tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Bij **nieuwbouw** (met name off-plan) wordt gewerkt met een gefaseerde betalingsstructuur. Je start met een reserveringsbedrag om de woning van de markt te halen (vaak ca. €6.000 – €10.000). Daarna volgt een aanbetaling bij het privé koopcontract (meestal 30% tot 40%) en het restant bij overdracht bij de notaris. Soms is er nog een tussentijdse betaling. De exacte structuur verschilt per project en wordt vooraf toegelicht.

Deze gespreide betalingen bieden voordelen voor je cashflow, maar moeten juridisch goed zijn vastgelegd en gecontroleerd.

Bij **bestaande bouw** verloopt het proces compacter. Hier werk je met een reservering, gevolgd door circa 10% aanbetaling bij het koopcontract en het restant bij de notaris. Er is vaak ruimte voor onderhandeling, maar je moet extra letten op de staat van de woning, lopende verplichtingen en juridische details.





Financiering

Veel kopers gaan ervan uit dat financiering in Spanje vergelijkbaar is met Nederland. In de praktijk ligt dit anders.

- Spaanse banken financieren doorgaans **maximaal 70% van de aankoopwaarde** (mits dit het eerste vastgoed is met hypotheek in Spanje)
- Dit betekent dat je zelf minimaal **30% eigen inbreng** nodig hebt
- De bijkomende kosten betaal je volledig uit eigen middelen



Kosten na aankoop

Na de aankoop krijg je als eigenaar te maken met **enkele lasten**. Denk hierbij aan:

- ✓ Onroerendgoedbelasting (IBI)
- ✓ Gemeenschapskosten (VvE / Comunidad)
- ✓ Afvalstoffenheffing (basura)
- ✓ Nutsvoorzieningen (elektra, water, internet)
- ✓ Eventuele kosten voor inrichting, renovatie of property management

In de praktijk vallen veel van deze kosten in Spanje relatief mee. Met name belastingen zoals IBI en basura **liggen doorgaans lager** dan in Nederland. Kosten voor elektra en water zijn vergelijkbaar met wat je gewend bent. De exacte hoogte hangt af van het type woning, de locatie en de voorzieningen, maar in de meeste gevallen blijven deze **lasten goed beheersbaar en voorspelbaar**.

Het aankoopproces in Spanje:

van oriëntatie tot overdracht

Het **aankoopproces in Spanje verschilt** wezenlijk van Nederland en vraagt om meer voorbereiding en goede begeleiding. Daarom is het belangrijk om te begrijpen hoe de **stappen** eruitzien en waar de **risico's** liggen.

Stap voor stap: hoe verloopt het proces?

Het proces begint met het bepalen van je **wensen en budget**. Op basis daarvan wordt een **gerichte selectie** gemaakt van woningen die passen bij jouw criteria. Daarbij speelt niet alleen de woning zelf een rol, maar ook de omgeving en sfeer.

Bezichtigingen vinden meestal plaats in één tot enkele dagen. Als ervaren makelaar plannen en begeleiden wij deze, zodat je direct een goed beeld krijgt van woning en locatie.



Heb je een geschikte woning gevonden, dan volgt de fase van **onderhandelen** (bij bestaande bouw) of reserveren (bij nieuwbouw).

Na **overeenstemming** start het **juridische traject**. Een juridische vertegenwoordiger controleert alle documenten en verplichtingen, waarna de contracten worden opgesteld.

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waarna praktische zaken zoals overzetten/contracteren van nutsvoorzieningen en automatische incasso's van VvE en gemeentelijke belastingen worden geregeld.



Belangrijke verschillen met Nederland

In Spanje ligt de verantwoordelijkheid voor de controle **grotendeels bij de koper**. De notaris controleert minder uitgebreid, waardoor een juridische check door een juridisch adviseur vooraf extreem belangrijk is. Daarnaast wordt hetzelfde aanbod vaak **via meerdere partijen aangeboden**, wat kan zorgen voor onoverzichtelijkheid.

De rol van de betrokken partijen

- ✓ **Makelaar:** selectie, bezichtigingen en onderhandelingen
- ✓ **Advocaat/juridisch adviseur:** juridische controle, contracten, overdracht en aftersales
- ✓ **Notaris:** eigendomsoverdracht

Waar het vaak misgaat

Veel kopers **starten zonder volledig overzicht**, wat leidt tot onvoldoende controle, verwarring, snelle beslissingen en slachtoffer worden van juridische valkuilen. Een **gestructureerde aanpak** voorkomt deze fouten en zorgt voor een aankoop die klopt, zowel juridisch als financieel.

Checklist:

voorkom de 7 meest gemaakte fouten bij investeren aan de Costa del Sol

Gebruik **onderstaande checklist** om te bepalen of je goed voorbereid bent. Kun je meerdere vragen nog niet met zekerheid beantwoorden? Dan is de kans groot dat je één van deze **veelgemaakte fouten** maakt.

[01] Werken met meerdere partijen zonder regie

- ☐ Werk je met één partij die het volledige overzicht bewaakt?
- ☐ Is er één aanspreekpunt dat jouw belangen vertegenwoordigt?
- ☐ Voorkom je dubbele informatie, versnippering en tegenstrijdig advies?

[02] Onrealistische verwachtingen van budget en mogelijkheden

- ☐ Heb je een helder totaalbudget bepaald, inclusief bijkomende kosten (van ±9.5% tot 13-14%)?
- ☐ Past je budget daadwerkelijk bij het type woning en locatie die je voor ogen hebt?
- ☐ Heb je inzicht in wat je realistisch kunt verwachten binnen jouw prijsklasse?

↓ *De checklist wordt vervolgd op de volgende pagina.*

[03] Investeren zonder duidelijke strategie

- ☐ Weet je wat je primaire doel is: eigen gebruik, verhuur of puur rendement?
- ☐ Heb je nagedacht over hoe vaak je zelf gebruik wilt maken van de woning?
- ☐ Sluit je aankoop aan op een lange termijn strategie (verhuur, waardestijging, exit)?

[04] Onvoldoende inzicht in rendement en verhuur

- ☐ Heb je een realistisch beeld van het te verwachten rendement ($\pm 6-8\%$)?
- ☐ Weet je welke type woningen en locaties het beste verhuurbaar zijn?
- ☐ Ben je op de hoogte van lokale regelgeving rondom verhuur?

[05] Geen duidelijk beeld van de juiste locatie

- ☐ Heb je verschillende locaties aan de Costa del Sol objectief met elkaar vergeleken?
- ☐ Weet je welke locaties passen bij jouw doel (rendement vs. eigen gebruik)?
- ☐ Begrijp je de verschillen in prijs, vraag en groeipotentie per gebied?

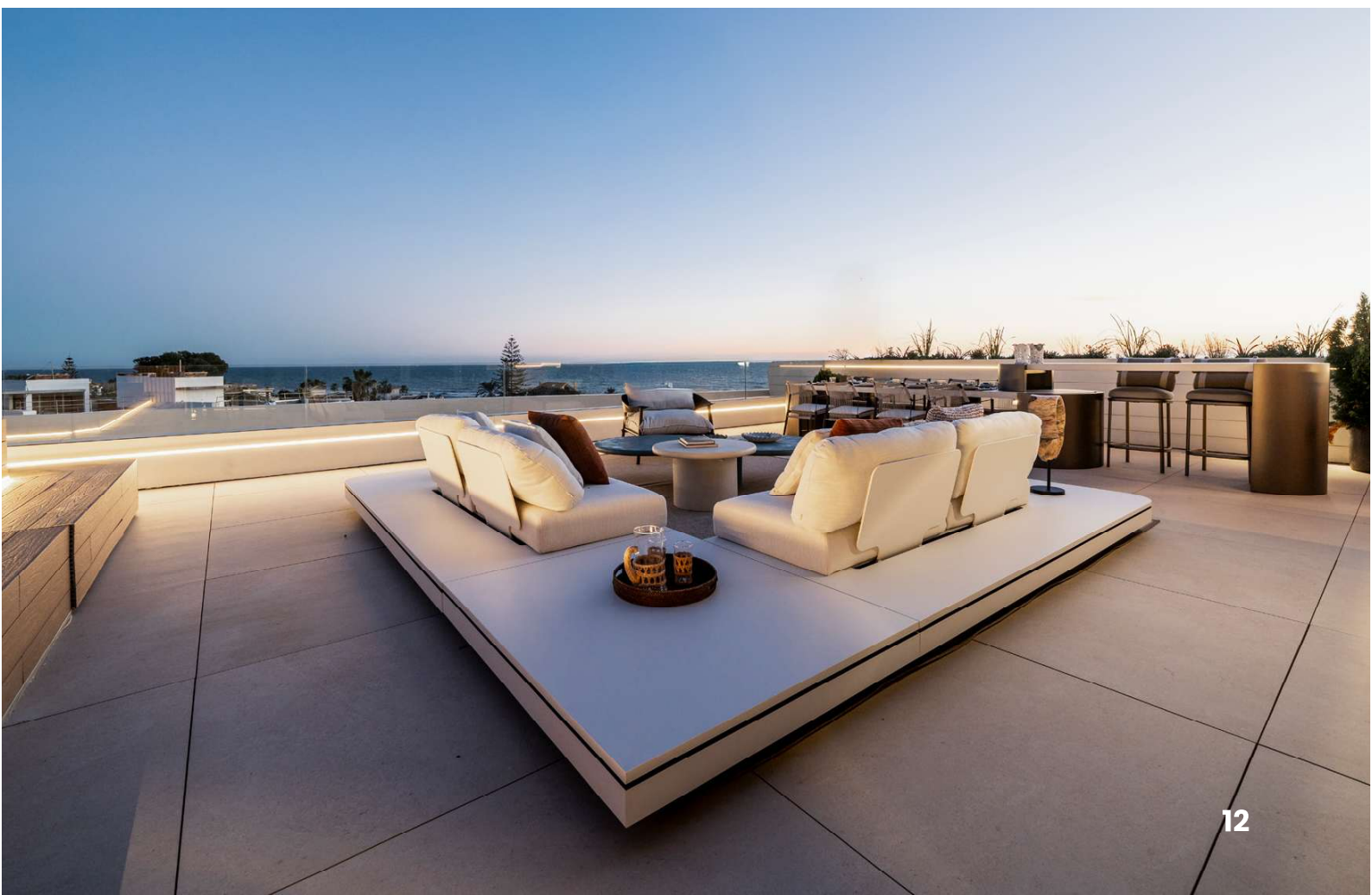
↓ *De checklist wordt vervolgd op de volgende pagina.*

[06] **Het aankoopproces onderschatten**

- ☐ Weet je hoe het aankoopproces in Spanje stap voor stap verloopt?
- ☐ Ben je bekend met contractsvormen, aanbestedingen en verplichtingen?
- ☐ Weet je op welke momenten je risico loopt binnen het proces?

[07] **Juridische en financiële risico's over het hoofd zien**

- ☐ Werk je samen met een partij die alle documentatie juridisch controleert?
- ☐ Weet je zeker dat het object vrij is van schulden, lasten en bezwaren en correct geregistreerd staat?
- ☐ Heb je inzicht in fiscale verplichtingen en bijkomende kosten?



Over Postema & Ladage

Real Estate Expert

Een woning kopen aan de Costa del Sol vraagt om meer dan alleen het vinden van het juiste aanbod. Het vraagt om **overzicht, ervaring en zekerheid** in een markt die niet altijd transparant is ingericht.

Wij begeleiden je in dit proces met een aanpak die verder gaat dan traditionele makelaardij. Als familiebedrijf met **meer dan 20 jaar ervaring aan de Costa del Sol** combineren wij marktkennis met een sterke juridische basis. Dit zorgt ervoor dat je niet alleen de juiste woning vindt, maar ook zeker weet dat de aankoop volledig klopt, zowel financieel als juridisch.

Achter Postema & Ladage staan Stefanie en Yvonne Postema. Beide hebben een **sterke juridische achtergrond**, wat direct merkbaar is in hun werkwijze.



Yvonne Postema - Ladage



Stefanie Postema

Yvonne komt uit het notariaat en heeft daarnaast een makelaardij opleiding gevolgd, waardoor zij **juridische zorgvuldigheid combineert met praktische marktkennis**.

Stefanie werkte jarenlang als advocaat binnen een internationaal kantoor en weet precies waar risico's kunnen ontstaan. Waar nodig neemt zij bovendien ook het **juridische traject volledig voor je uit handen**, zodat jij met vertrouwen kunt aankopen.

Wat je concreet mag verwachten:

- ✓ Toegang tot het volledige aanbod aan de Costa del Sol
- ✓ Meer dan 20 jaar ervaring in de regio
- ✓ Juridische zekerheid gedurende het hele proces
- ✓ Persoonlijke en onafhankelijke begeleiding in combinatie met snelle communicatie
- ✓ Focus op kwaliteit in plaats van snelheid

Het resultaat:

Het resultaat is een **gestructureerd aankooptraject** waarin je niet zelf hoeft te navigeren door een onoverzichtelijke en versnipperde markt, maar begeleid wordt door een partij die het volledige overzicht heeft.

Zo investeer je niet alleen in vastgoed aan de Costa del Sol, maar doe je dat met **vertrouwen, duidelijkheid en een strategie** die op de lange termijn klopt.



Klaar om met vertrouwen te investeren aan de Costa del Sol?

Contactgegevens

Een **goede investering** begint met inzicht en de juiste begeleiding. Wil je weten wat in jouw situatie realistisch is en hoe je dit proces gestructureerd aanpakt zonder verrassingen?

Neem dan **vrijblijvend contact** met ons op via onderstaande gegevens:

☎ Stefanie: +31 6 53 831 175

☎ Yvonne: +31 6 128 30 202

✉ Mail: info@postemaenladage.nl

