Aanbetaling voor je Spaanse droomhuis voor de bouwvergunning er is? Onzin!

“Recordaantal Belgen koopt flat aan de costa’s, maar acht op de tien hebben geen vergunning”, zo schrijft de Belgische krant Het Laatste Nieuws, daar aan toevoegend dat kopers van een nieuwbouwproject in Spanje het risico zouden lopen hun aanbetaling kwijt te zijn en hun droomwoning nooit gerealiseerd te zien. Totale onzin, zegt Coert Peeters van makelaar Puurspanje, specialist in de regio’s Costa Cálida Noord en Costa Blanca Zuid. “Zeker de betere banken zullen nooit accepteren dat een koper al een aanbetaling doet als er nog geen bouwvergunning is.”

Het Laatste Nieuws baseert zich op een interview met makelaar Azull, die beweert dat huizenkopers al gevraagd wordt een aanbetaling te doen op hun droomhuis voordat de bouwvergunning is afgegeven. “Maar dat kan helemaal niet”, zegt Peeters. “De bouwer heeft een bankrekening waarop de koper de aanbetalingen voor de woning doet. Maar de bank zal die aanbetalingen nooit accepteren als er nog geen bankgarantie en dus ook geen bouwvergunning is afgegeven. Want als dit niet goed geregeld is, is de bank degene die verantwoordelijk is. Die moet dan zorgen dat de klant zijn geld terugkrijgt als er toch iets misgaat. Dat risico willen zeker de betere banken niet nemen en dus zal een koper geen aanbetaling hoeven doen zolang de bouwvergunning er nog niet is.”

Ga altijd in zee met een specialist
Peeters maakt zich zorgen om mogelijke huizenkopers die door het sensatiestuk uit Het Laatste Nieuws wellicht op het verkeerde been worden gezet. “Dat het artikel niet erg zorgvuldig is opgesteld blijkt wel uit het feit dat er staat dat Marbella aan de Costa Brava ligt, terwijl bijna iedereen weet dat dit aan de Costa del Sol ligt. Azull is als makelaar in heel Spanje actief, maar als koper is het altijd verstandiger om in zee te gaan met een lokale partij die specialist is in een specifieke regio. Zoals wij dat zijn aan de Costa Cálida Noord en de Costa Blanca Zuid, waar we zelf ook al meer dan tien jaar wonen. Daardoor hebben we uitstekende contacten met de lokale bouwers, de banken en een Nederlandstalige advocaat.”

Advies van een advocaat in je eigen taal
Met name die Nederlandstalige advocaat is erg waardevol. Deze weet namelijk precies hoe het zit met bouwvergunningen, bankgaranties en aanbetalingen en zal huizenkopers daarin altijd zo goed mogelijk informeren en bijstaan, in hun eigen taal. “In het artikel wordt ook beweerd dat het kopen van een nieuwbouwproject een groot risico met zich meebrengt”, zegt Peeters, “maar nieuwbouw is juist veel veiliger. Je weet zeker dat je een huis zonder verborgen gebreken koopt en je hebt tien jaar lang een bouwgarantie. Juist als je voor bestaande bouw kiest moet een advocaat grondig alle contracten doorspitten om te bekijken of er geen verborgen hypotheken of vergunningen op het huis zitten. Daarbij loop je dus meer risico’s, waar je bij nieuwbouw helemaal niet mee te maken hebt.”