

## Investeren in Spaans onroerend goed

Er zijn verschillende redenen waarom gaan tot de aankoop van Spaans onroerend goed. Men koopt een Spaanse woning om er heen te gaan van het Spaanse klimaat zonder zich zorgen te maken waar ze naar toe zullen gaan en hoe lang zij in Spanje willen verblijven. Bovendien kunnen ze zelf bepalen hoe lang zij in Spanje willen verblijven. Het is een steeds groter wordende groep mensen die hun geboorteland vaarwel te zeggen om zich in Spanje te vestigen.

Spanje kent echter niet alleen een zonnig klimaat. Financieel gezien is er een behoorlijk rendement op Spaans onroerend goed. Daarom raakt Spanje in trek bij zowel grote als kleinere investeerders.

### Rendement uit verhuur

Indien u overweegt om een Spaanse woning te kopen met het doel deze te verhuren, dan is het belangrijk om de verschillende zaken rekening te houden en deze vooraf te wegen.

Allereerst dient u te bepalen of u uw Spaanse woning als appartement naast de verhuur ook zelf wilt gebruiken tijdens uw vakanties. Omdat u aan dit gebruik een bepaalde waarde dient toe te kennen, zal dit tot een mindering gebracht op uw uiteindelijke rendement.

Daarnaast is het verstandig om de aanpak te kiezen tegen de verwachte huuropbrengsten. Het is belangrijk om het rendement te kunnen maken, mogen ook de opbrengsten uitkomen. Een hoge kostenpost is de grootste gedeelte bestaat uit een hypotheek. Het hoge maandelijkse lasten met zich mee brengen. Dit heeft invloed heeft op het rendement, omdat de opbrengsten in verhouding staan t.o.v. van de kosten.

De locatie van de Spaanse woning of de grootte van de woning op grote mate de prijs, maar is zeker ook van invloed op de inkomsten uit verhuur. Om u een indruk te geven van een appartement met 2 slaapkamers, v.v. g, zwembad en op redelijke afstand van de zee.

een acceptabele prijs aan te kopen en verhuurmogelijkheden. Dit in tegenstelling tot een landhuis in een rustige omgeving op een rustige locatie. De hogere aankoopsprijs maakt een hogere huurprijs waardoor de kansen op verhuur dalen.

Als u besluit om grootschaliger te investeren in onroerend goed en uw rendement wilt verhogen, is vaak een korting bespreekbaar. Wanneer u investeert in of appartementen binnen een (nieuwbouw) project, wordt u een extra zekerheid voor de projectontwikkelaar beloont met een 'kwantumkorting'. Hierdoor is de koopsom lager wat weer een gunstiger rendement uit verhuur.

### **Aandachtspunten:**

- doel van uw investering (verhuur of eigen gebruik);
- verhouding koopsom tot verwachte huurprijs;
- locatie en huurprijs i.v.m. verhuurmarkt;
- korting bij aankoop meerdere woningen.

Kortom: laat u goed adviseren!

### **Rendement bij verkoop**

Zoals hierboven al aangegeven, komt het erop neer dat mensen plannen maken om zich permanent in Spanje te vestigen. Aan hen die dit overwegen, adviseer ik u te informeren naar de mogelijkheden tot het kopen van een woning binnen een nieuwbouw project.

Zoals u weet, worden de meeste woningen in Spanje vanaf tekening verkocht. Hierbij wordt u vaak op kantoren betaald. Als koper betaalt u een goede prijs en ontvangt uit de aanbetalingen een goede huurprijs. De bouw kan aanvvangen. Zodra de bouw is voltooid, worden de prijzen verhoogd en naarmate de bouw vordert, worden de prijzen verder oplopen. Het is dan ook zeker mogelijk om te profiteren wanneer u vroeg in een project 'instapt'. Dit kan bijvoorbeeld bij een koopcontract of na voltooiing van uw woning.

winst behaald. U kunt immers altijd om de prijs die de bouwer hanteert verkopen met een marge te behouden. Ook wanneer u een renteverlies op uw investering krijgt u het rendement.

Uiteraard koopt u uw Spaanse woning niet direct te verkopen, maar er zijn een aantal alvast een woning in Spanje aan te kopen moet werken:

- de bouwtime (=wachttime) van een woning bedraagt ca. 1 tot 1,5 jaar. Gezien u nog niet in Spanje wonen, wilt u niet want u moet immers nog werken van een lagere aankoopsprijs als de prijsstijgingen bekijkt;
- als u vroegtijdig een Spaanse woning koopt u van de prijsstijgingen. Wanneer de afronding van uw werkzaamheden is verkocht, wordt het kapitaal, dat gereserveerd voor uw Spaanse woning de winst uit de verkoop, zodat u vaak grotere woning of een woning kunt aankopen.

Het bovenstaande principe geldt natuurlijk voor woningen of appartementen binnen een project dient dan echter wel met de projectontwikkelaar worden wat de mogelijkheden en afspraken voor de verkoop. Over het algemeen kunt u, nadat de aanbesteding heeft voldaan, de koopovereenkomst. Hierbij is het gebruik van borden, platen en uitingen binnen het project meestal niet concurrentie voor de projectontwikkelaar. Prijzen liggen immers lager dan die van de aanbesteding.

Informeer naar de mogelijkheden!

### Projectontwikkeling

Ook bij de ontwikkeling van grotere projecten kan de dienst zijn. Als u voornemens bent om een groot te ontwikkelen project, urbanisatie of dergelijke voor de bouw van individuele villa's dan is het raadzaam om gespecialiseerde collega's binnen ons netwerk te begeleiden hiervan.

Allereerst wordt de gewenste locatie en de benodigde grondstukken met u besproken. Vervolgens wordt onderzocht of de geldende bestemmingen overeenstemmen met de bebouwing die u voor ogen heeft. Het is belangrijk om overleg met een architect en mogelijke juridische adviseur gemaakt en ingediend ter verkrijging van de benodigde vergunningen. Wanneer de vergunningen zijn goedgekeurd, kan de realisatie van het project worden begonnen met de realisatie van de bouw.

Hoewel het hierboven in een notendop wordt beschreven, is het hier uiteraard een complexer traject. Het is daarom van belang tijdig een samenwerking wordt aangegaan met een ervaren partij die de schakels vormt om gezamenlijk de realisatie van het resultaat te komen. Een wederzijds vertrouwen is essentieel, zodat wij vooraf een intentieovereenkomst op die manier voor alle partijen misverstanden voorkomen.

Vraag naar uitgewerkte projecten of plannen die u wilt voor nieuwe projecten!

### **Belegging in projecten**

Regelmatig komt het voor, dat projectontwikkelaars een steuntje in de rug kunnen gebruiken om hun projecten op te starten. Hierbij verlangen zij vaak om een investering met een looptijd van bijvoorbeeld 12 maanden. Ze vooraf schriftelijk een zeer goed rendement te behalen.

Deze investering kan bijvoorbeeld gebaseerd zijn op de aankoop van de benodigde bouwgrond en de realisatie van de percelen. Het betreft meestal een projectontwikkelaar net niet via de bank, maar wat later door de bank wordt overgenomen. Het is belangrijk om de waardestijging van het project en derhalve de terugbetaling voor de bank.

Daarnaast zijn er projectontwikkelaars die graag met een investeerder willen realiseren. Het is belangrijk om alles onderzocht en weten derhalve wat de verwachtingen zijn. Omdat de bouwkosten en de verwachte opbrengst van het project.

kunnen zij in de meeste gevallen een  
overleggen, zodat u vooraf kunt inscha  
rendement uit uw investering zal zijn. C  
looptijden van dergelijke investeringen

Een goede belegging zonder risico!