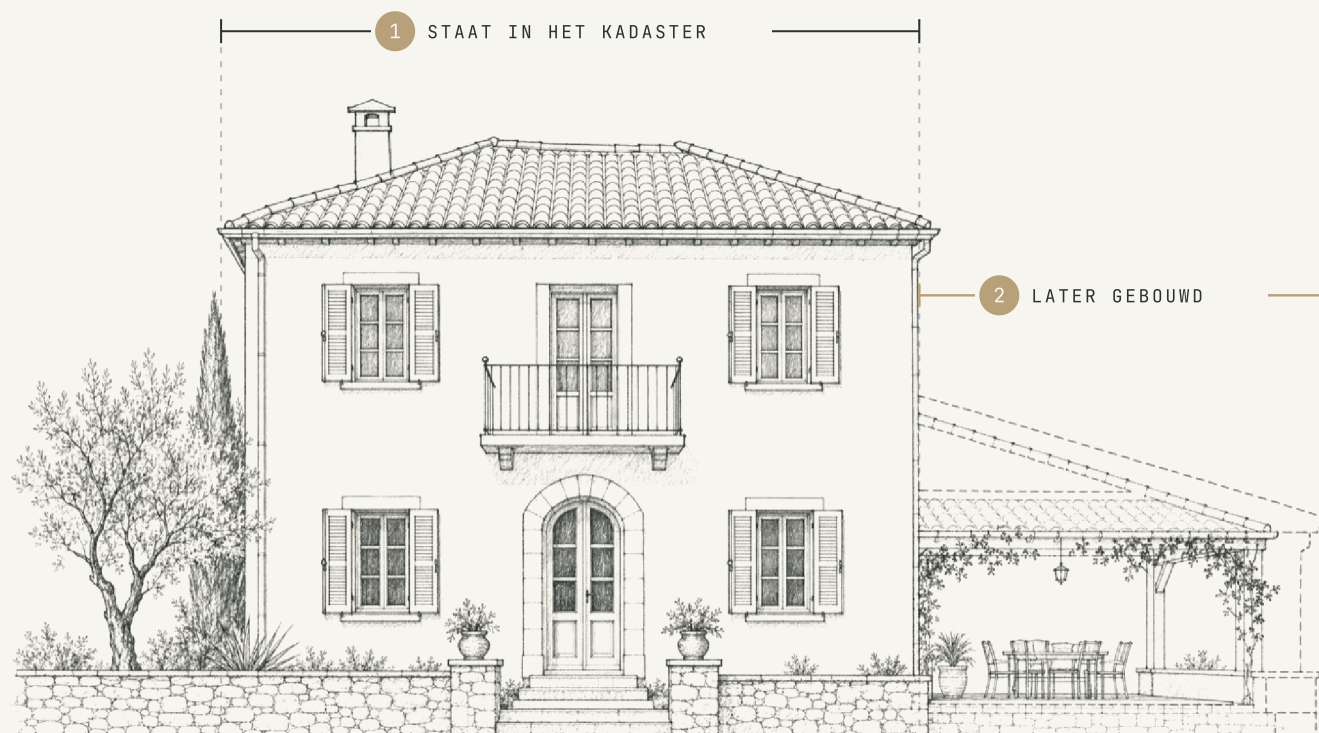


De papieren die moeten kloppen

Twee registers, vier documenten, en ze beschrijven niet altijd hetzelfde huis.



Geen vergunning, niet geregistreerd?
Dan hoort het niet bij wat je koopt.

WAT HIERIN STAAT

1	Twee registers die niet gelijklopen	p. 2
2	De vier documenten en waar ze vandaan komen	p. 3
3	Wat er het vaakst misgaat	p. 4
4	Lasten, schulden en het verplichte rapport	p. 5
5	Wie wat controleert en waar je de stukken opvraagt	p. 5 en 6

REGISTERS VOOR ÉÉN HUIS

2

DOCUMENTEN DIE JE NAKIJKT

4

RAPPORT VERPLICHT VANAF

50 jaar

Algemene informatie, geen juridisch advies. Laat de papieren nakijken door een adviseur die alleen voor jou werkt. Het verplichte rapport voor oudere gebouwen op blad 5 is iets anders dan onze aankoopkeuring.

Twee registers, en ze praten niet met elkaar

In Spanje houden twee instanties bij wat er op een stuk grond staat en van wie het is. Ze dienen een ander doel en werken elkaar niet bij. Eén document is dus nooit genoeg.



	1 CATASTRO, HET KADASTER	3 REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Wat het vastlegt	Het pand: ligging, oppervlakte, bouwjaar	Het eigendom: wie eigenaar is en welke lasten erop rusten
Waarvoor het dient	De waarde waarover je gemeentebelasting betaalt	Bescherming van je eigendom tegenover derden
Wat het niet zegt	Wie eigenaar is	Of het huis is wat het kadaster beschrijft
Het stuk dat je opvraagt	Kadastraal uittreksel, zie blad 3	Uittreksel, <i>nota simple</i> , zie blad 3

DE VRAAG DIE JE STELT

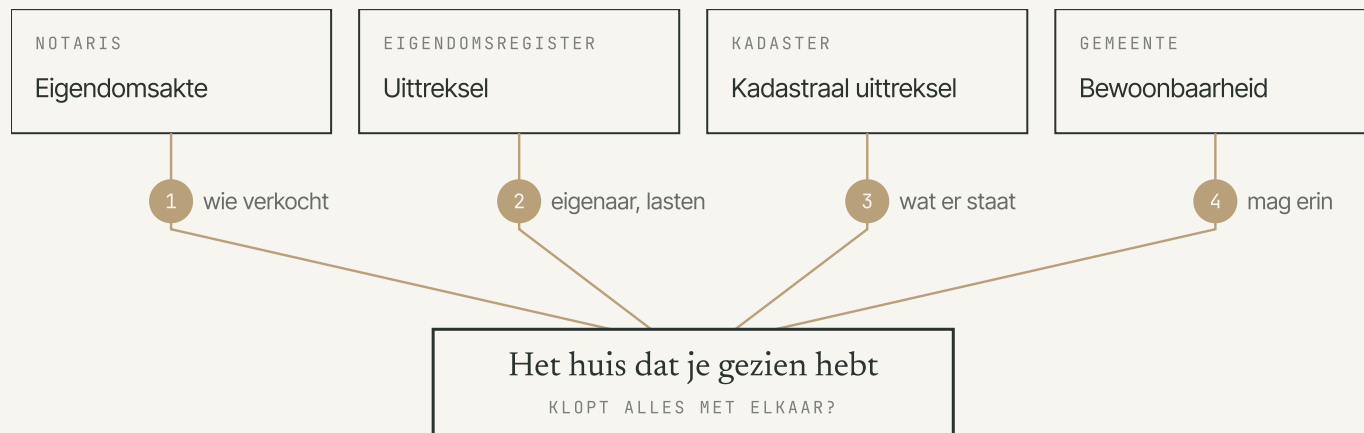
Beschrijven beide registers hetzelfde huis, en is dat het huis dat ik gezien heb?

2 HET VERSCHIL

Een aanbouw kan in het kadaster staan en niet in het eigendomsregister, of andersom, of in geen van beide. Dat merk je pas als je verkoopt of gaat verbouwen.

Vier loketten, één huis

Elk document komt van een ander loket en beantwoordt één vraag. Pas samen vertellen ze of het huis is wat de verkoper zegt dat het is.



NR	DOCUMENT	WAT HET ZEGT	WAAR JE HET OPVRAAGT
1	Eigendomsakte <i>escritura pública</i>	Wie eigenaar is, wat er verkocht is en tegen welke prijs	De verkoper of de notaris van de vorige koop
2	Uittreksel uit het register <i>nota simple</i>	De actuele stand: eigenaar, oppervlakte, hypotheek, beslag, erfdienstbaarheden	Het eigendomsregister
3	Kadastraal uittreksel <i>referencia catastral</i>	Ligging, oppervlakte, bouwjaar en kadastrale waarde	Het kadaster
4	Bewoonbaarheidsdocument	Dat de woning bewoond mag worden	De gemeente

2 HET BELANGRIJKSTE DOCUMENT

Een oude akte zegt niets over een hypotheek of beslag van daarna. Het uittreksel wel. Vraag vlak vóór de overdracht een nieuw uittreksel op.

4 HET DOCUMENT DAT HET VAAKST ONTBREEKT

Zonder dit document gaan water en licht niet op jouw naam en mag je niet verhuren. Vooral bij oudere panden, en bij werk dat zonder vergunning is gedaan.

VIER DINGEN DIE JE NAAST ELKAAR LEGT

NR	WAT	VERGELIJK	KLOPT HET NIET
1	Eigenaar	Uittreksel met de verkoper die tekent	Eerst uitzoeken wie mag verkopen
2	Oppervlakte	Uittreksel, kadaster en wat er werkelijk staat	Vraag waar het verschil zit
3	Aanbouwen	Wat je ziet met wat op papier staat	Zie blad 4
4	Lasten	Hypotheek of beslag in het uittreksel	Vraag het je juridisch adviseur

Wat we het vaakst op papier vinden

We doen 50 keuringen per jaar. Alleen vocht en ventilatie komen vaker voor dan papieren die niet bij het huis passen.

KEURINGEN PER JAAR

50

Eigen opgave, 17 september 2026.

WAT DIT NIET ZEGT

Hoe vaak precies. De volgorde is eigen ervaring, geen telling.

1 Vocht en ventilatie

2 De papieren kloppen niet

DEZE WEGWIJZER

3 Elektra of leidingen

4 Dak of zwembad

DE DRIE VORMEN DIE HET VAAKST VOORKOMEN

PROBLEEM	WANNEER JE HET MERKT	WAT HET VRAAGT
Aanbouw zonder vergunning	Bij doorverkoop of verbouwing	Legaliseren als de regels het toelaten, anders afbreken
Kadaster wijkt af van wat er staat	Bij taxatie of verkoop	Bijwerken met een verklaring van een architect
Bewoonbaarheidsdocument ontbreekt	Direct, bij water en licht	Aanvragen, en dat lukt alleen als het pand aan de eisen voldoet

WANNEER JE DE PAPIEREN NAKIJKT

— VOORDAT DE KOOP DEFINITIEF IS —



DE KERN

Een fout in de papieren wordt niet kleiner door te wachten. Na de akte is het jouw probleem en niet meer dat van de verkoper.

EEN BEVINDING IS GEEN EINDPUNT

Je legt het voor aan de verkoper, voordat de koop definitief is. Wat er daarna gebeurt, hangt af van wat jullie afspreken.

Wat je nog meer opvraagt

Schulden en verplichtingen kunnen op de woning blijven rusten, ook nadat de verkoper vertrokken is. Dit zijn de stukken die ze laten zien.

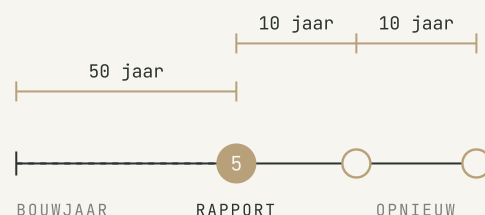
NR	STUK	WAAROM	WAAR JE HET OPVRAAGT
1	Aanslag en betaalbewijs gemeentebelasting	Een openstaande aanslag blijft op de woning rusten	De gemeente of de verkoper
2	Verklaring van de vereniging van eigenaren	Achterstand, bijdrage en groot onderhoud	De beheerder
3	Energielabel	Verplicht bij verkoop en verhuur	De verkoper
4	Vergunningen voor wat er verbouwd is	Voor aanbouw, veranda, zwembad of bouwlaag	De gemeente
5	Rapport over de staat van het gebouw	Verplicht vanaf 50 jaar oud, zie hieronder	De eigenaar

5 HET VERPLICHTE RAPPORT VOOR OUDERE GEBOUWEN

Is een woongebouw in de Comunitat Valenciana ouder dan 50 jaar, dan moet de eigenaar een rapport over de staat ervan hebben: het *Informe de Evaluación del Edificio*. Dat geldt ook voor een eengezinswoning. Het rapport is 10 jaar geldig.

Ontbreekt het, dan geldt dat als een stedenbouwkundige overtreding. Je hebt het ook nodig voor subsidie bij renovatie.

Dit wettelijke rapport is iets anders dan onze aankoopkeuring. Het een vervangt het ander niet.



Voorbeeld: een villa uit 1970 is ouder dan 50 jaar. Vraag of het rapport er is, en van wanneer.

WIE CONTROLEERT WAT

WIE	WAT DIE DOET	WAT DIE NIET DOET
Je juridisch adviseur	Eigendom, lasten, schulden en vergunningen. Werkt alleen voor jou, voor circa 1 % van de koopsom	Bouwkundig beoordelen
Onze bouwkundige	De staat van het pand, en of wat er staat klopt met wat er geregistreerd is	De akte opstellen
De notaris	Of de akte formeel in orde is en of er inschrijvingen in de weg staan	Jouw belang behartigen
De gestoría	De afhandeling na de akte: belastingaangifte, inschrijving, kadaster	Documenten beoordelen

De notaris kijkt niet voor jou

EEN MISVERSTAND DAT VAAK VOORKOMT

In Nederland ligt de rol van de notaris anders. Hier controleert hij of de akte formeel klopt, niet of het huis is wat je denkt te kopen. Die controle doet een adviseur die alleen voor jou werkt.

DE KEURING

€ 800 als je zelf een woning op het oog hebt.
Inbegrepen als je alleen met ons zoekt.

MEER LEZEN

Wegwijzer 03 (De bouwkundige keuring) en
wegwijzer 04 (Verbouwen en vergunningen).

WAT WIJ VOOR JE OPVRAGEN

Bij de voorbereiding halen wij de twee uittreksels op. De akte, het bewoonbaarheidsdocument en de vergunningen vragen we bij de verkoper op. Wat dat kost, verschilt per document en per kantoor; dat zoeken we voor je uit.

WIE ZE VERVOLGENS LEEST

Je juridisch adviseur beoordeelt eigendom, lasten en vergunningen. Onze bouwkundige legt de stukken naast het huis zelf. Vlak vóór de akte vragen we het uittreksel opnieuw op.

Twijfel over een pand?

Stuur ons het adres of het kadastrale nummer. Met een uittreksel uit het eigendomsregister en het kadaster zien we snel of er iets speelt.

 [Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Registers, documenten en waar je ze opvraagt	Aankooppraktijk in de provincie Alicante · Catastro, Registro de la Propiedad, gemeente
Verplicht rapport oudere gebouwen	Decreto 53/2018, Generalitat Valenciana · habitatge.gva.es, opgehaald 17 september 2026
Water en licht	Bevestigd door onze juridisch adviseur, september 2026
Bevindingen, keuringen per jaar, prijs keuring	Eigen opgave TREE, 17 september 2026
Juridisch adviseur, circa 1 %	Eigen opgave TREE, 17 september 2026

Algemene informatie, geen juridisch advies. Wat er met een reservering gebeurt als de papieren niet kloppen, hangt af van wat je met de verkoper afspreekt. Dit stuk draagt een peildatum en wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten