

Even voorstellen...



Roeland B.C. van Passel

Vanaf volgende week zal er een nieuwe periodieke column in dit blad verschijnen. Voortaan zult u tweemaal per maand (om de week) een column aantreffen met interessante informatie voor een ieder die onroerend goed in Spanje bezit of overweegt aan te schaffen. De schrijvers van deze column zijn échte professionals. Roeland van Passel is abogado in Spanje én advocaat in Nederland, gevestigd in Murcia. Renato Zanardi is de enige Nederlandse notaris met kantoren in Spanje en bekend als medecolumnist van de goed gelezen rubriek 'Erfrecht en Erfbelasting' in dit blad (zie ook www.erfrechtinspanje.nl).

Roeland van Passel

Mr. Roeland B.C. van Passel is advocaat/partner van het internationale advocatenkantoor Lex Foris International Law, met vestigingen in Murcia en San Pedro. De nieuwste vestiging bevindt zich nu in Benidorm, op het huidige kantoor van Hak & Rein Vos aan de Avenida Beniardá 20 (schuin tegenover het tramstation), maar zal spoedig meeverhuizen met Hak & Rein Vos juridisch adviseurs. De specialiteit van Roeland van Passel is Spaans ondernemingsrecht, fiscaal recht en vastgoed. Met zijn 20 jaar ervaring als advocaat, waarvan meer dan 15 jaar in Spanje, heeft hij een lange staat van dienst in zowel de proces- als de adviespraktijk, en is één van de pioniers op het terrein van de juridische internationale onroerendgoedsector. Jaren geleden al heeft hij een artikel in het vakblad voor Nederlandse notarissen geschreven over grensoverschrijdende onroerendgoedtransacties in de Spaans-Nederlandse context, en sindsdien heeft hij ook heel wat transacties bijgestaan. Vandaag de dag is de wetgeving al wat verder dan toen. Er zijn echter maar weinig advocaten die ervaring hebben met internationale onroerendgoedtransacties in de praktijk.

Na het behalen van zijn meestersdiploma in 1995 aan de Universiteit van Nijmegen en een aantal jaren te hebben gewerkt als advocaat in Nederland is de loopbaan van Roeland van Passel in Spanje in 2000 begonnen. Gehuwd met een Spaanse, kent hij het authentieke Spanje inmiddels van binnen en buiten, zowel professioneel als privé. Roeland van Passel vertelt: "Toen ik naar Spanje ging was het niet mijn gedachte om ooit weer als advocaat aan de slag te gaan. Ik wilde in de projectontwikkeling aan de slag, dingen opbouwen. Als advocaat kun je hooguit wat bijdragen in de doctrine. Je produceert alleen maar papier, maar na een

paar jaar weet niemand wat je hebt bijgedragen. Ik ben als adviseur betrokken geraakt bij een aantal grote projectontwikkelaars en heb bijgedragen aan het ontwikkelen van een aantal resorts. Toch werd ik continu gevraagd om juridische vraagstukken te beantwoorden en ik merkte dat er een behoefte was om kwalitatief goede dienstverlening in begrijpbare taal. Buitenlanders verwachten in Spanje hetzelfde niveau als ze gewend zijn in hun thuisland en komen dan vaak van een koude kermis thuis. Ze willen oplossingen voor problemen, antwoord op vragen en het vertrouwen dat hun belangen goed zijn behartigd in een land waarvan ze de gewoontes en taal niet kennen. Ook al is het zo dat er veel informatie te vinden is in boekjes, internet en via kennissen, relaties of bekenden, maar toch begrijpen mensen wel dat veel van die salonadviseurs de klok hebben horen luiden maar niet weten waar de klepel hangt. Als ze vervolgens een behoorlijke investering gaan doen, wil men de zekerheid van een echte advocaat die hun taal spreekt. In de loop van de tijd heb ik veel voldoening gekregen met het begeleiden van de particuliere projecten die elke koper heeft als ze naar Spanje komen, of de kleine zelfstandige die een nieuw leven wil opzetten, maar ook de grote multinational die een specifieke expertise zoekt. Ik heb daarin ook een eigen stijl ontwikkeld, direct, open en zonder excessieve formaliteiten, met aandacht voor de persoonlijke situatie en omstandigheden. Ik heb bruggen gebouwd tussen het voor velen onbegrijpelijke Spanje en de buitenlanders die hier komen met het doel om beide werelden wat dichterbij elkaar te brengen. Dat is absoluut de moeite, want net als Nederland goede kwaliteiten heeft, kent Spanje die ook. Het is niet altijd mañana, mañana en het land is absoluut de moeite waard om beter te leren kennen. Mijn cliënten komen met dat doel, en om die reden probeer ik ze te onthouden van alle onvermijdelijke rompslomp, zodat ze aan Spanje enkel een goede ervaring hebben en volop kunnen genieten. Natuurlijk is het zo dat er na al die jaren een ander prijskaartje aanhangt dan bij veel van de te vinden adviseurs, maar op een investering die vaak in de tonnen loopt is het een kleine druppel die veel zorgen wegneemt."

Renato Zanardi

De Nederlandse notaris mr. R.L. (Renato) Zanardi is al meer dan 10 jaar actief in Spanje, speciaal voor Nederlanders die woonachtig zijn in Spanje, of er bezit hebben. Zijn kantoor is bekend onder de naam HAK & REIN VOS JURIDISCH ADVISEURS EN NOTARISSEN, is inmiddels een begrip in Nederland én Spanje, en heeft naast het Nederlandse hoofdkantoor de beschikking over twee vestigingen in Spanje. Ongeveer een halfjaar geleden is de vestiging in Marbella geopend. De reeds jaren bestaande vestiging in Benidorm zal

overigens – wegens uitbreiding van het personeelsbestand – op korte termijn worden verplaatst naar een ruimer pand in een van de nabij Benidorm gelegen kustplaatsen. Renato Zanardi is destijds als notaris van het genoemde Nederlandse notarisbureau in Spanje begonnen met het helpen van Nederlanders aan de Spaanse kusten. Deze beslissing nam hij nadat hij van dichtbij constateerde dat met name de afwikkeling van een nalatenschap met bezit in Spanje een moeizaam proces is voor buitenlanders, en een zware belasting voor nabestaanden in een periode waarin zijzelf en de onderlinge relaties uiterst kwetsbaar zijn. Renato Zanardi vertelt: "In tegenstelling tot Spaanse notarissen is de Nederlandse notaris gewend om – naast het sec opstellen van formele documenten – in het voorafgaande traject actief te adviseren en begeleiden, op te treden als vraagbaak, mediator én 'regelneef', met de juiste mate van persoonlijke aandacht voor alle betrokkenen. Dat is niet alleen zo bij zaken als testamenten maken, estate planning en nalatenschapsafwikkeling, maar ook als het gaat om onroerendgoedtransacties. In Spanje is de behoefte hieraan nog véél groter. Niet alleen omdat Nederlanders de Spaanse taal vaak niet machtig zijn, maar ook omdat 'rechtszekerheid' iets is dat voor Nederlanders zoveel méér vanzelfsprekend, maar in Spanje zoveel minder aanwezig is. Onze cliënten ervaren onze dienstverlening écht als hulp, en niet als een 'moetje'. Het geeft daarom ook geweldig veel voldoening om Nederlanders hier in Spanje te helpen aan hun plekje onder de zon."

In tegenstelling tot nalatenschapsplanning en –afwikkeling gaat bij onroerendgoedtransacties in Spanje vooral om toepassing van het Spaanse recht. Wat kan een Nederlandse notaris hierin betekenen? Renato Zanardi antwoordt: "Dat klopt, en het is vooral daarom dat we als kantoor bewust de beslissing hebben genomen ook Spaanse juristen in dienst te nemen. Ilonka Dekker, afgestudeerd aan de universiteit in Granada, is de eerste. Daarnaast zijn we een alliantie aangegaan met het advocatenkantoor van Roeland van Passel, Lex Foris International Law. Hij is abogado in Spanje én advocaat in Nederland, gespecialiseerd in onroerendgoedtransacties en heeft op dat gebied zo'n beetje alles wel meegemaakt: van particuliere transacties tot ingewikkelde projectontwikkelingscontracten. We pretenderen er te zijn voor de mensen die geen risico willen lopen bij de aan- of verkoop van hun Spaanse woning. Dan moeten we dit ook waarmaken. We zijn dus gelijk voor kwaliteit gegaan. We willen onroerendgoedtransacties begeleiden zoals Nederlanders het gewend zijn. We willen dat zij zich bij ons veilig voelen en 'thuis', ook al staat het huis in Spanje." Dan vervolgt hij: "Een groot voordeel van een notarisbureau met zowel vestigingen in Nederland als in



Renato Zanardi

Spanje is voorts dat cliënten niet persé persoonlijk in Spanje hoeven te zijn als iets geregeld moet worden. Alle documenten kunnen desgewenst in Nederland worden getekend, terwijl de communicatie met de Spaanse autoriteiten, waaronder bijvoorbeeld de Spaanse notaris of bank, vanuit de vestigingen in Spanje kan worden geregeld." Bij notaris Renato Zanardi kunnen mensen die begeleiding zoeken bij de aankoop van hun droomhuis in Spanje natuurlijk ook gelijk correct worden geïnformeerd over alles wat van belang is voor het geval zich een overlijden voordoet: "Het aan de aankoop voorafgaande traject is natuurlijk ook het perfecte moment om mensen met hun neus op die feiten te drukken. Het is misschien niet het leukste onderwerp om over te praten als je bezig bent je droom te verwezenlijken, maar een snelle bewustwording van deze problematiek betekent ook dat alles is één keer correct kan worden geregeld, en die zorg voor eens en altijd is verdwenen".

Meesters in vastgoed

Twee mannen, twee 'meesters in de rechten', met jarenlange ervaring in Spanje. Een unieke combinatie, waar veel Nederlandstaligen de broodnodige professionele ondersteuning en felbegeerde zekerheid kunnen vinden als zij voor zichzelf de knoop hebben doorgehakt om daadwerkelijk over te gaan tot aankoop van hun droomhuis onder de zon. Dit unieke samenwerkingsverband luistert dan ook naar de naam "Zeker en Vastgoed in Spanje", welke naam tegelijkertijd inhoudt dat ook Vlamingen van harte welkom zijn. De huizenmarkt zit weer behoorlijk in de lift, en vooral Vlamingen zijn belangrijke investeerders in Spaans vastgoed. Aangezien ook zij behoefte hebben én gewend zijn aan meer rechtszekerheid dan vanzelfsprekend is in dit soms onnavolgbare land, is deze naamkeuze beslist geen toeval. De website met domeinnaam www.zekerenvastgoedinspanje.nl is inmiddels ook online. De eerste Column van Roeland van Passel kunt u verwachten in de Hallo van donderdag 4 februari!

'Vertrouwen binnen handbereik'
ZEKER EN VASTGOED
 Avenida Beniardá 20, 03502 Benidorm
 +31 320 247 394 (vanuit Nederland)
 +34 965 020 254 (vanuit Spanje)
info@zekerenvastgoedinspanje.nl
www.zekerenvastgoedinspanje.nl