

Vakantielanden maken regels voor verhuur steeds strenger

23 november 2024 01:00

Wie extra inkomen wil halen uit de verhuur van een tweede verblijf in het buitenland, denkt beter twee keer na. Spanje, Frankrijk en Italië verscherpten de voorbije weken en maanden de regels voor vakantiewoningen.



Een huurwoning in Zuid-Frankrijk. Begin deze maand keurde het Franse parlement de zogenaamde anti-Airbnb-wet goed. ©Hans Lucas via AFP

Een vakantiewoning in het buitenland kopen de meeste Belgen voor het eigen plezier. 'Toch verhuurt zo'n 40 procent van de Belgen dat huis of appartement af en toe', zegt Marleen De Vijt van Azull, een Belgische makelaar in Spaans vastgoed.

Dat kan een extra inkomen opleveren of helpen om de lening af te betalen, maar u zult er wel tijd en moeite moeten insteken. 'De voorbije maanden hebben de populaire vakantielanden Spanje, Frankrijk en Italië de regels voor verhuur op korte termijn aangescherpt. Vaak zijn die bedoeld om de druk van het toerisme en het tekort aan betaalbare woningen voor de lokale bevolking aan te pakken', zegt Evelyne Van der Elst van Legacy Advocaten. Wat moet u weten?

Spanje

‘Om te mogen verhuren moet in heel Spanje sinds eind vorig jaar in de basisakte van de woning staan dat je er een economische activiteit mag uitoefenen’, zegt De Vijt. ‘En wie een appartement in een gebouw met een vereniging van mede-eigenaars wil verhuren, moet het akkoord van alle mede-eigenaars hebben.’

De regels in Andalusië gaan erg ver. Zo is bepaald dat de matras minstens 18 cm dik moet zijn en dat er een mixer in huis moet zijn.

MARLEEN DE VIJT

MAKELAAR IN SPAANS VASTGOED BIJ AZULL

Ook kan elke regio eigen regels opleggen. Zo verstrengde de Comunidad Valenciana met de provincie Alicante in augustus dit jaar de regels. Andalusië deed dat in februari. 'In beide regio's hebben de steden en gemeenten meer mogelijkheden gekregen om de toeristische verhuur te limiteren in wijken waar de lokale vastgoedmarkt onder druk staat. Daarbovenop worden voorwaarden opgelegd voor de verhuur van een woning', zegt Van der Elst. Een paar krijtlijnen:

- **Costa Blanca**

In de Comunidad Valenciana - met de populaire Costa Blanca - wordt de toeristische verhuur gedefinieerd als de verhuur van een woning voor tien dagen of minder aan dezelfde huurder. 'Je mag alleen nog volledige woningen verhuren die aan veiligheids- en kwaliteitseisen (zoals rookmelders en blusmateriaal, red.) voldoen, en dus niet langer afzonderlijke kamers', zegt Van der Elst.

'Voor veel eigenaars is de beperking tot maximaal tien dagen niet evident. Sommige huurders willen een week blijven, andere twee. Als eigenaar moet je kiezen tussen een verhuur voor minder dan tien dagen met een toeristische licentie of seizoenshuur voor meer dan tien dagen', zegt De Vijt.

Om te mogen verhuren moet u uw eigendom laten registreren bij de lokale overheid en daarbij kadastrale gegevens doorgeven. 'Al functionerende toeristische woningen moeten de kadastrale referentie voor 31 december 2024 doorgeven, zo niet wordt de inschrijving geschrapt. Kijk op je licentie na of het kadastraal nummer vermeld is', adviseert De Vijt.

Nieuwe maar ook bestaande licenties moeten voortaan elke vijf jaar vernieuwd worden. 'Als de gemeente of de vereniging van mede-eigenaars in tussentijd beslist dat er niet meer verhuurd mag worden, kan je je licentie niet verlengen', merkt De Vijt op. 'Kopers moeten weten dat een licentie niet overdraagbaar is. Na een verkoop moet de nieuwe eigenaar een verhuurlicentie aanvragen.'

'Ook de regels voor de uitbating worden aangescherpt. Zo worden sleutelkastjes verboden en moet er een receptiedienst zijn', zegt Van der Elst.

▪ Costa del Sol

In Andalusië - met de Costa del Sol - slaat de wetgeving op woningen die voor maximaal twee maanden verhuurd worden en geadverteerd worden via toeristische promotiekanalen, zoals reisbureaus, toeristische bedrijven en websites.

Ook hier is een huurlicentie verplicht. De accommodatie moet daarvoor voldoen aan een hele lijst van voorwaarden zoals een minimale oppervlakte van de kamers, kwaliteitsvereisten en veiligheidsnormen. 'De regels gaan erg ver. Zo is bepaald dat je niet met vier in dezelfde kamer mag slapen, dat de matras minstens 18 cm dik moet zijn en dat er een mixer en broodrooster in huis moeten zijn', zegt De Vijt. 'Voldoe je niet, dan kunnen de boetes oplopen tot 90.000 euro.'

Italië

De Italiaanse overheid heeft dit jaar nieuwe regels ingevoerd om de toeristische verhuursector te reguleren, belastingontduiking tegen te gaan en de veiligheid van de huurder te verbeteren. 'Een van de belangrijkste wijzigingen is de invoering van de Codice Identificativo Nazionale (CIN). Dat is een uniforme code die verhuurders moeten afficheren, zowel op hun eigendom als in publiciteit', zegt Van der Elst. De identificatiecode wordt vanaf 1 januari 2025 verplicht en vervangt de regionale codes.

Frankrijk belast tot nu slechts de helft van de huurinkomsten van particuliere, niet-professionele verhuurders. Maar dat verandert.

Daarnaast legt Italië een resem nieuwe veiligheidseisen op. 'Zo zijn brandblussers en detectoren voor koolmonoxide en brandgas verplicht. Wie de veiligheidsvoorschriften niet naleeft, riskeert boetes van 600 tot 6.000 euro per overtreding', zegt Van der Elst.

Frankrijk

Begin deze maand keurde het Franse parlement de zogenaamde anti-Airbnb-wet goed. Die legt strengere regels op voor de verhuur van gemeubelde accommodaties, wat de Fransen *meublés de tourisme* noemen.

De belangrijkste wijziging gaat over de fiscaliteit. Vandaag is er een vereenvoudigd belastingregime voor inkomsten uit de verhuur van gemeubelde woningen en appartementen. 'Particuliere, niet-professionele verhuurders hebben recht op een forfaitaire kostenaf trek van 50 procent, wat betekent dat maar de helft van de huurinkomsten belast wordt. Vanaf 2025 wordt die kostenaf trek tot 30 procent verlaagd', zegt Van der Elst.

Bovendien wordt het plafond van inkomsten die in aanmerking komen voor het gunstregime verlaagd van 77.000 euro per jaar naar 15.000 euro. Voor erkende accommodaties met een label geldt een ander belastingregime, maar ook dat wordt minder aantrekkelijk.

Voorts worden de energie-eisen in lijn gebracht met die van hoofdverblijfplaatsen. Dat moet vermijden dat slecht geïsoleerde huizen van de woonmarkt zouden verdwijnen en alleen nog op korte termijn verhuurd worden. 'Vanaf 2034 wordt het energielabel D verplicht om te mogen verhuren', zegt Van der Elst.

Voorts krijgen burgemeesters meer vrijheid om de vastgoedmarkt op hun grondgebied te reguleren. Zo kunnen gemeentes het aantal dagen per jaar dat een particulier zijn woning mag verhuren via een platform beperken tot 90 dagen, tegenover 120 vandaag. 'Gemeenten in een 'zone tendue' (een regio met een tekort aan woningen, red.) of met meer dan 20 procent tweede verblijven kunnen zones aanduiden die uitsluitend voor hoofdverblijfplaatsen gereserveerd zijn. Alle nieuwbouwprojecten in dergelijke zones kunnen alleen als hoofdverblijfplaats gebruikt worden en zijn uitgesloten van de (vakantie) huurmarkt', zegt Van der Elst.

Ten slotte moet iedereen die een gemeubelde toeristische accommodatie aanbiedt aangifte doen van het pand. 'In de verklaring moet de verhuurder melden of de accommodatie al dan niet zijn hoofdverblijfplaats is. Is dat niet het geval, dan moet je aantonen dat de accommodatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor brandrisico's.' De registratie maakt controles makkelijker.

Bron: Netto