

BOUW&WONEN

Nieuwe Spaanse verhuurwetgeving schrikt Belgische eigenaars af

- Bron: Storyfwd 3 april 2025



Voor duizenden Belgen blijft Spanje dé bestemming bij uitstek om een tweede verblijf aan te schaffen. Volgens recente cijfers van de [FOD Financiën](#) bezitten al 70.620 Belgen vastgoed in Spanje, waarmee het land zelfs Frankrijk voorbijsteekt. Een aanzienlijk deel van deze kopers (41,9%) combineert het eigen gebruik van hun Spaanse vakantiehuis met toeristische verhuur. Maar nieuwe Spaanse regels maken die combinatie vanaf nu een stuk lastiger en zorgen voor onzekerheid bij Belgische eigenaars.

Marleen De Vijt, CEO van [Azull](#), bevestigt dat Belgen die hun tweede verblijf in Spanje willen verhuren voortaan expliciet toestemming nodig hebben van de andere eigenaars binnen hun residentie. Een nieuwe Spaanse wetgeving geeft de zogenaamde "comunidades de vecinos" – vergelijkbaar met Verenigingen van Mede-Eigenaars – meer zeggenschap over toeristische verhuur. Hierdoor ontstaat er ongerustheid, omdat voortaan een ruime twee derde meerderheid van mede-eigenaars akkoord moet gaan met verhuur.

Kopen voor eigen genot

Belangrijk om weten: wie vóór 3 april 2025 al legaal verhuurde én over de juiste vergunningen beschikte, kan voorlopig blijven verhuren. Maar wie die formele vergunningen niet op orde heeft, riskeert zware boetes. In sommige regio's kunnen die oplopen tot wel 600.000 euro.

42,5% van de Belgen die in Spanje een buitenverblijf hebben, of op het oog hebben, voelt zich door die nieuwe regels afgeschrikt en twijfelt of ze effectief nog wel kunnen verhuren, zo blijkt uit een recente bevraging van Azull.

"Daarom zeggen we het nog duidelijker dan anders: koopt in eerste instantie in Spanje voor je eigen genot", aldus De Vijt. "Voor iedereen die dacht dat het zo eenvoudig was om een buitenverblijf te kopen, te verhuren en daarmee de hypotheek te kunnen afbetalen: dat is het nooit geweest. Informeer je vooraf goed en laat je deskundig adviseren."

Veel vragen

Met de nieuwe regelgeving wil de Spaanse overheid de impact van toeristisch verhuur op de woningmarkt drastisch beperken. Want, zo redeneren ze, door de vele toeristen stijgen de vastgoedprijzen en slinkt het aanbod voor de Spanjaarden zelf. Bovendien lobbyde ook de Spaanse hotelsector voor deze verstrenging, volgens velen omdat de concurrentie van particuliere verhuur simpelweg te groot werd.

"We krijgen dagelijks vragen van Belgen over de impact van deze wet en de concrete gevolgen ervan", aldus Marleen De Vijt. "Maar voor wie nu koopt en effectief wil verhuren, wordt het vooral zeer belangrijk om te weten of de verkoper al een toestemming voor verhuur op zak heeft."

Opmerkelijk: ondanks het feit dat heel wat Belgen met een eigendom in Spanje zich zorgen maken over de nieuwe wetgeving, zegt 63% van zij die verhuren dat voorlopig toch nog te zullen blijven doen. 23,3% meent dat verhuren toch een pak moeilijker zal worden, 10,9% stapt over naar niet-toeristische verhuur. En amper 2,7% stelt nu al resoluut te stoppen met verhuren.

"De ongerustheid bij heel wat Belgen is terecht, want onderschat het verhuren van je vakantiehuis niet", zegt Marleen De Vijt. "Gemiddeld kan er jaarlijks zo'n 12 weken verhuurd worden, dat is niet véél. En een rendement van 1,5 tot 2,5% is normaal. Wie op meer rekent, rekent zichzelf helaas in veel gevallen rijk."

Bijzondere voorwaarden

Sommige regio's, zoals Andalusië, waarin de populaire [Costa del Sol](#) ligt, hadden al strengere lokale regels om te verhuren. In onder meer Málaga, Marbella en Estepona gelden bijvoorbeeld opvallend gedetailleerde technische eisen voor wie zijn woning wil verhuren. Zo zijn er regels opgelegd rond het aantal badkamers per woning, over de dikte van de matrassen, het aantal kookplaten, enz.

"Het zijn soms bijzondere voorwaarden, waar veel eigenaars geen weet van hebben," zegt De Vijt. "Maar je woning kan hierdoor ongeschikt verklaard worden voor verhuur. Dat maakt correcte informatie en voorbereiding absoluut noodzakelijk."