

# De Tijd Immo

## Ook uw Spaanse casa moet energiezuiniger

In Spanje mogen energieverblindende panden **vanaf 2030** niet meer zomaar verkocht of verhuurd worden. Dat heeft ook gevolgen voor de vele Belgen die hun huis in Spanje verhuren of op termijn willen verkopen.

**PETRA DE ROUCK**

**D**at energieverblindende woningen in Vlaanderen binnen vijf jaar na de aankoop energetisch gerenoveerd moeten worden, is bekend. Maar ook in warme zuidse landen zoals Spanje worden de regels rond energiezuinigheid strenger.

Vanaf 2030, zo bepaalt de Spaanse wetgeving, moeten alle huizen die verkocht of verhuurd worden minstens een energielabel F hebben. Tegen 2033 is de minimumeis label D of hoger. Tegen 2050 moeten alle woningen klimaatneutraal zijn, zoals ook in Vlaanderen het doel is.

'De impact van de Spaanse wetgeving voor energiezuinigheid zal groot zijn, omdat een groot deel van de Spaanse vastgoedmarkt niet aan de normen voldoet', weet Marleen De Vijt, de zaakvoester van Azull, de Belgische marktleider in Spaans vastgoed. 'Een huis met een D-label - wat in 2033 de minimumeis is - vereist bouwkenmerken die de meeste woningen die voor 1980 gebouwd zijn niet bezitten', zegt De Vijt.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat maar 10 à 15 procent van de Spaanse woningen een gunstig energielabel A, B of C heeft. 'Bijna alle bestaande woningen die vandaag in Spanje op de markt worden aangeboden, hebben een slecht energielabel E, F of G', zegt De Vijt.

In Spanje moet sinds 2013 zowel bij de verkoop als de verhuur van vastgoed een energieprestatiecertificaat (EPC) worden opgesteld. De labels gaan van A tot G,

waarbij A het meest energiezuinige is, G het meest energieverblindende.

### Weinig zonnepanelen

Ook Belgen met Spaans vastgoed moeten rekening houden met de strengere regels. 'Twee derde van de Belgen met Spaans vastgoed is eigenaar van een traditionele, klassieke Spaanse casa. Acht tot zelfs negen op de tien keer heeft zo'n casa een minder goede of ronduit slechte energiescore.'

### Wie nu in Spanje vastgoed wil kopen en niet bereid is energetisch te renoveren, kan maar beter voor een nieuwbouw kiezen.

**Marleen De Vijt**  
Zaakvoester Azull

Het energielabel verbeteren kan met klassieke ingrepen, zoals betere beglazing en isolatie of een warmtepomp, een zonneboiler en zonnepanelen. 'In Spanje hebben nog maar weinig woningen zonnepanelen. Het elektriciteitsnet is er doorgaans niet op voorzien om het teveel aan geproduceerde stroom op het net te zetten', zegt De Vijt.

'We zien vaak dat veertigers en prille vijftigers een appartement kopen om de vakanties door te brengen en het eventueel ook te verhuren. Het wordt dan Instagramwaardig gemaakt met een likje verf en leuke meubelen, maar zonder grote renovatie. Als ze op latere leeftijd langer in Spanje

kunnen verblijven, wordt het appartement met een meerwaarde verkocht om een ruimere villa te kunnen kopen', zegt De Vijt.

'Vandaag is het verschil in prijs met betrekking tot de energiezuinigheid in Spanje nog heel beperkt, maar door de strengere regels voor energiezuinigheid is er veel minder kans op een meerwaarde. Integendeel zelfs. Wie nu in Spanje vastgoed wil kopen en niet bereid is energetisch te renoveren, kan maar beter voor een nieuwbouw kiezen', zegt De Vijt.

Veel Belgen doen dat al. Vorig jaar kochten 4.566 Belgen een woning in Spanje, blijkt uit cijfers van de Spaanse registratiekantoren. Zowat een op de drie aankopen is een nieuwbouwproject. 'Dat betekent dat nog altijd een 3.000-tal Belgen een bestaand, mogelijk energieverblindend buitenverblijf in Spanje koopt', zegt De Vijt.

### Verkoopdruk

Ook bij wie al een eigendom in Spanje heeft, begint het nieuws over de hoge renovatiekosten door te sijpelen. 'We merken dat eigenaars van oude panden in Spanje zich vragen beginnen te stellen', zegt De Vijt. 'Daarnaast krijgen we almaar meer vragen van potentiële kopers over wat het EPC van het pand dat ze willen kopen is en hoe de EPC-regels in Spanje werken.'

'Wij adviseren mensen die hun pand nog niet gerenoveerd hebben zo snel mogelijk te verkopen. Voorlopig doet de aangekondigde maatregel de Spaanse vastgoedmarkt niet stilvallen, al is wel sprake van een dalende tendens.'

Over heel 2023 daalde het aantal verkopen in Spanje met net geen 10 procent tegenover 2022. In het eerste kwartaal was er een stijging, maar in de volgende kwartalen werd een daling genoteerd, blijkt uit cijfers van de Spaanse registratiekantoren. De prijzen staan (nog) niet onder druk. 'De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg in 2023 met 0,5 procent tegenover 2022. Hij bedraagt nu 1.983 euro per vierkante meter. Dat brengt de prijs van een gemiddeld pand in Spanje op zo'n 200.000 euro euro', zegt De Vijt.