

Wie Spaans vastgoed aan toeristen verhuurt, moet voortaan toestemming krijgen

[Jasmine Heyvaert](#)

03/04/2025 06:00

Spanje scherpert de regelgeving voor toeristische verhuur aan. Vanaf 3 april moeten verhuurders toestemming krijgen van de vereniging van mede-eigenaars als ze hun woning aan toeristen willen verhuren.



Calpe is een populaire vakantiebestemming aan de Costa Blanca. © Zoonar.com/Aleksandrs Tihonovs

Belgen die in Spanje een tweede verblijf kopen om te verhuren, moeten vanaf donderdag 3 april aan strengere regels voldoen. Er is voortaan een expliciete toestemming nodig van de vereniging van mede-eigenaars (VME). De VME beheert de gemeenschappelijke delen van een gemeenschap van eigenaren. De regel geldt dus niet

alleen voor appartementseigenaren, maar ook voor wie een vakantiewoning in een complex met een gemeenschappelijk zwembad heeft. 'Verhuren is voor eigenaars niet langer een recht, maar een gunst', zegt Marleen De Vijt van Azull, een Belgische makelaar in Spaans vastgoed.

Voordien had u ook al een vergunning nodig om te mogen verhuren aan toeristen, maar die werd vrijwel altijd gegeven, behalve als de VME toeristische verhuur verbiedt. Nu geldt het omgekeerde en is toeristische verhuur per definitie verboden, tenzij de VME de verhuring goedkeurt. Op een vergadering moet een drie vijfde meerderheid gehaald worden.

De voorwaarde is dat u op regelmatige basis uw woning voor korte periodes verhuurt aan toeristen tegen betaling. 'Maar elke regio voegt daar eigen accenten aan toe', zegt De Vijt. Zo bepaalt de Costa Blanca, een regio in het zuiden waar de meeste Belgen een tweede verblijf hebben, dat alle verhuur tot en met 10 dagen onder de regelgeving valt. 'Verhuurt u bijvoorbeeld steeds voor minstens twee weken, dan hebt u geen toestemming nodig van de VME.'

Elke Spaanse regio voegt eigen accenten toe aan de regelgeving. Marleen De Vijt, Makelaar Azull

De regio Costa Del Sol plakt er dan weer geen officiële termijn op, maar beschouwt elke verhuur van maximaal twee maanden als toeristische verhuur. Het is dus belangrijk om te bekijken wat de precieze vereisten zijn van de regio waarin uw woning gelegen is. 'Ook de interpretatie van 'op regelmatige basis' is voor interpretatie vatbaar', aldus De Vijt.

Wie al een vergunning heeft, valt niet onder de nieuwe regels. 'Maar ook de geldigheidsduur van zo'n vergunning verschilt van regio tot regio', waarschuwt De Vijt. 'Een vergunning aan de Costa Blanca is maar voor vijf jaar geldig, terwijl ze in andere regio's onbeperkt geldig is.' Wanneer de vergunning vervalt, zult u wel aan de regels moeten voldoen om een nieuwe te verkrijgen.

Zonder vergunning riskeert u zware boetes. In sommige regio's kunnen die oplopen tot 600.000 euro. 'Vanaf nu krijgt de voorzitter van de VME ook meer macht om te controleren of u aan toeristen verhuurt', zegt De Vijt. 'Als er bijvoorbeeld een klacht komt van een medebewoner, mag de voorzitter op onderzoek uitgaan en uitzoeken of u over de juiste vergunningen beschikt.'