

Nieuwe Spaanse verhuurwet schrikt duizenden Belgen af: “De kans dat je hier toestemming krijgt, is klein”



Bjorn Cocquyt legt uit wat de nieuwe regels voor toeristische verhuurders in Spanje zijn. © RV

Bjorn Cocquyt 06-04-25, 13:00 **Laatste update:** 13:18

[Sinds deze week is er een nieuwe, strenge wet van kracht voor wie toeristisch verhuurt in Spanje.](#) De helft van de tienduizenden Belgen die zich in die situatie bevinden, maakt zich zorgen. Wat is er aan de hand, wat kan je doen en wat doe je vooral beter niet als je nog wilt verhuren? HLN-vastgoedexpert Bjorn Cocquyt legt uit. “Toestemming wordt moeilijker als je iets koopt in een complex waar nogal wat buitenlanders hun pensioen doorbrengen.”

[Volgens de FOD Financiën bezitten zo'n 71.000 Belgen een tweede verblijf in Spanje,](#) maar in werkelijkheid ligt het cijfer nog hoger. Zowat de helft van die landgenoten verhuurt zijn eigendom. Dat blijkt uit een enquête met 1.350 respondenten die makelaar Azull vorige maand liet afnemen. 3,5 procent koopt louter en alleen om te verhuren, 42 procent doet dat om zelf van hun casa te genieten en om af en toe te verhuren.

Voor die grote groep gelden er sinds deze week nieuwe regels. Die komen bovenop een reeks maatregelen die eerder werden genomen. “De Spaanse overheid wil de impact van toeristische verhuur op de woningmarkt drastisch beperken. Ze redeneren dat de aanwezigheid van de vele toeristen de prijzen doen stijgen en het aanbod voor de Spanjaarden doet slinken. Ook de hotelsector wou strengere regels, omdat de concurrentie van particulier verhuur te groot is geworden”, vertelt **Marleen De Vijt** van Azull.

Wat verandert er aan huurwet?

De overheid grijpt in met een aanpassing van de wet rond mede-eigendom. “Voortaan hebben de Spaanse comunidades de vecinos - zeg maar de verenigingen van mede-eigenaars (VME) - veel meer zeggenschap over wat er in hun gebouw gebeurt. Verhuren doe je niet langer zomaar. Wie dat wil, heeft eerst de expliciete toestemming nodig van een drie vijfde meerderheid van de eigenaar.”

De nieuwe wet veroorzaakt grote bezorgdheid, zowel bij bestaande eigenaars als bij mensen die van plan zijn om zich een tweede verblijf aan te schaffen. “Bijna de helft voelt zich afgeschrikt en twijfelt of ze nog kunnen verhuren. Wie dacht om iets te kopen en met de opbrengst van de verhuur aan toeristen de hypotheek af te betalen, kan dus bedrogen uitkomen.”

“De nieuwe regels gelden op dit moment niet voor de grote meerderheid die al over een verhuurlicentie beschikt. De aanpassing is vooral vervelend voor wie recent een aankoop deed en de licentie nog niet kon aanvragen” HLN-vastgoedexpert Bjorn Cocquyt

“Dat is trouwens nooit eenvoudig geweest. Mensen mogen zich op dat vlak niks laten wijsmaken en moeten zich vooraf goed informeren en deskundig laten adviseren. Wij geven onze klanten altijd mee dat ze in de eerste plaats moeten kopen voor het genot en het mooie weer, niet enkel voor het verhuurrendement”, aldus De Vijt.

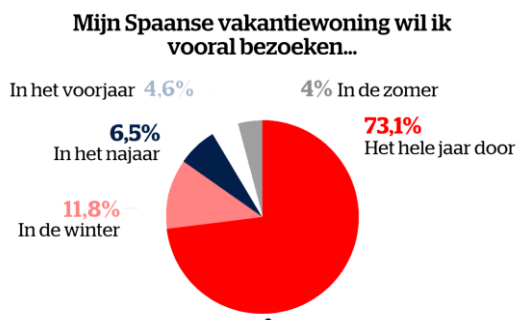
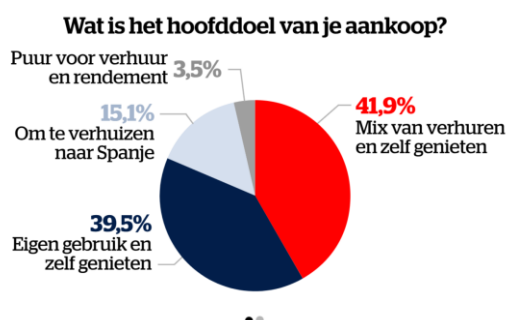
Volgens HLN-vastgoedexpert Bjorn Cocquyt hoeven de tienduizenden Belgische verhuurders niet in paniek te schieten. “De nieuwe regels gelden op dit moment niet voor de grote meerderheid die al over een, weliswaar meestal tijdelijke, verhuurlicentie beschikt. Die licentie ontvang je wanneer je aan alle wettelijke voorschriften voldoet. De aanpassing van de wet is vooral vervelend voor wie recent een aankoop deed en de licentie nog niet kon aanvragen, omdat ze op plan hebben gekocht, de nieuwbouw nog niet afgewerkt is of de akte nog niet verleden werd.”

Verschillen per regio

“Het gaat bovendien enkel om de eigenaars die toeristisch verhuren, maar daar vallen de meeste Belgen wel onder. Voor wie aan lange termijn- of seizoenverhuur doet, verandert er niks. Aan de Costa Blanca vallen periodes tussen de elf dagen en elf maanden daaronder. Aan de Costa del Sol, Costa de Almeria of Costa Calida gaat het om langere periodes: meer dan een of twee maanden.”

Cocquyt heeft enkele tips voor wie de verhuur nog moet opstarten. “De plaats waar je een appartement koopt wordt belangrijker. Als dat in een residentie is met veel tweede verblijvers, zijn er zeker nog anderen die al aan vakantieverhuur doen of dat willen. En dan geraak je vlotter aan de noodzakelijke drie vijfde meerderheid.”

“Het wordt al moeilijker als je iets aanschaft in een complex waar nogal wat buitenlanders hun pensioen doorbrengen, want zij zijn op hun rust gesteld. In een gebouw met residerende Spanjaarden is de kans op succes nog minder groot. Nog dit: bij een villa die niet tot een gemeenschap behoort, is er geen VME en kun je verhuren als de gemeente dat toelaat.”

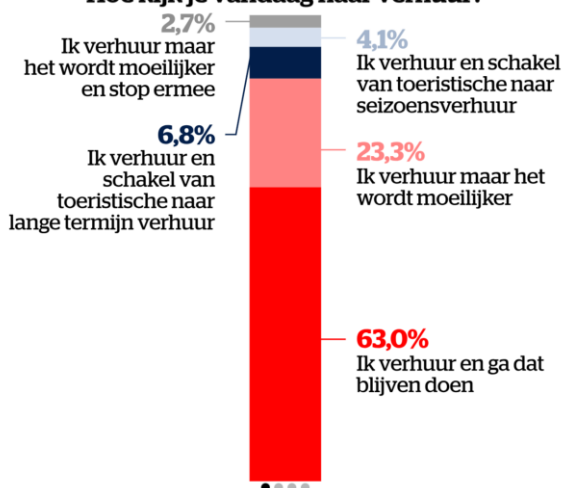


Politie aan de deur

“Het is alleszins geen goed idee om op eigen houtje te verhuren zonder licentie. Er wordt al nagegaan wie zijn woning aanbiedt op platformen zoals Airbnb, en er worden ook op het terrein zelf controles uitgevoerd. Wie in een urbanisatie woont, zal wellicht al een keertje de Guardia Civil zien passeren hebben. Als je tegen de lamp loopt, heb je een serieus probleem. Er zijn strenge sancties, met zelfs boetes van 10.000 tot 600.000 euro.”

14 procent van de deelnemers aan de enquête van Azull zegt nu te stoppen met de verhuur of voor een andere formule te kiezen die niet onder de nieuwe wet valt. De meesten verhuren zes tot acht weken per jaar (17,8%) of achttien tot twintig weken (12,3%). Een vijfde beweert een nettorendement boven de 5 procent te hebben. Bijna exact evenveel mensen houden het dan weer op 1 tot 2 procent. Een derde spreekt over 3 tot 4 procent.

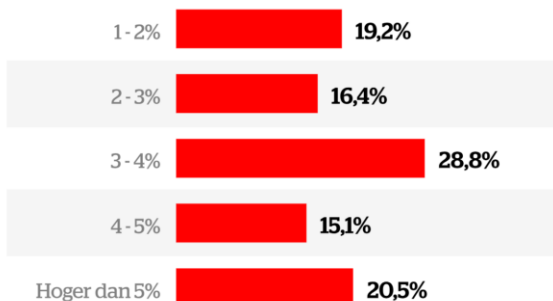
Hoe kijk je vandaag naar verhuur?



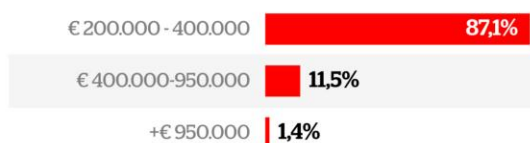
Hoeveel weken per jaar verhuur je gemiddeld?



Wat is het gemiddelde huurrendement? (netto, na kosten en belastingen)



Mijn budget zonder kosten is (voor aankoop)



Ik heb een voorkeur voor...



Vakantievastgoed pak duurder

Sowieso moeten ze veel meer betalen dan elders in Spanje. Het vastgoedplatform Idealisatie becijferde zopas dat in toeristische zones in provincies, zoals Malaga, de Balearen, Tenerife, Gran Canaria en Alicante de vierkante meterprijs 3.376 euro bedraagt, wat een pak meer is dan het landelijke gemiddelde van 1.866 euro.