

SECOND HOME

Spelregels stevig verstrengd voor Belgen die hun Spaans vakantiehuis willen verhuren

- BRON: STORYFWD
- 9 JULI 2024



Bijna 40% van de Belgen met een vakantiehuis in Spanje verhuurt dit, en dat aantal blijft stijgen. Marleen De Vijt van Azull, de Belgische marktleider in Spaans vastgoed, benadrukt echter dat de droom van slapend rijk worden vaak een illusie is. "Vooral op social media zie je tegenwoordig veel 'coaches' die cursussen aanbieden over hoe je passief inkomen kunt genereren met verhuur," zegt ze. Veel Belgen die al langer hun tweede huis in Spanje verhuren, weten dat het veel tijd en energie kost. Het proces verloopt zelden snel en zeker niet passief, vooral nu de regelgeving strenger is geworden, wat aanzienlijke gevolgen heeft voor verhuurders aan de populaire Costa del Sol. Marleen De Vijt wil potentiële kopers waarschuwen voor de complexiteit en striktere regels die sinds kort gelden.

De Spanjaarden zelf zijn allerminst happig op de vele Belgen (en andere buitenlanders) die een Spaans [buitenverblijf](#) kopen om te verhuren. In Barcelona werd afgelopen weekend nog betoogd tegen het massatoerisme, dat de vastgoedprijzen de hoogte zou injagen.

Marleen De Vijt: "Meer en meer Belgen met een pand in Spanje denken - of hopen - constant te kunnen verhuren en zo hun lening te kunnen afbetalen. Of, als het al afbetaald is: om goed geld te verdienen. Maar voor wie nog niet ontnuchterd was, zal het nu in veel gevallen overduidelijk worden dat het in de praktijk niet zo makkelijk is. Zo zijn er recent heel wat spelregels gewijzigd voor Belgen die hun casa willen verhuren."



Om te beginnen moet het overal in Spanje sinds eind vorig jaar in de basisakte van je woning of appartement staan dat je er een "economische" activiteit mag uitoefenen. Anders is het sowieso niet langer toegelaten om te verhuren. Maar aan de Costa del Sol zijn er begin dit jaar ook nog een pak regels bijgekomen, die het leven van verhuurders niet eenvoudiger maken.

"Om maar een paar voorbeelden te geven: de Spaanse wetgever vindt dat je voor verhuur voortaan met niet meer dan vier op dezelfde slaapkamer mag slapen, dat je matras minstens 18 cm dik moet zijn, en dat je een broodrooster

in huis moet hebben. Voldoe je niet, dan kunnen de boetes oplopen tot 90.000 euro. Ook bij de Belgen aan de Costa del Sol, die in zo'n 40% van de gevallen hun buitenverblijf in Spanje verhuren, doet dit alarmbelletjes afgaan", stelt Marleen De Vijt van Azull.

Enkele concrete voorbeelden van de verstrengde regelgeving aan de populaire Costa del Sol:

- Wie verhuurt, moet minimaal over 14m² ruimte per persoon beschikken. En de totale oppervlakte van je appartement of huis mag niet kleiner zijn dan 25m². Stel: je verhuurt je pand voor vier personen, dan moet je pand minstens 56m² (4x14m²) groot zijn.
- Ook het minimaal aantal badkamers is nu bepaald op twee badkamers per huis of appartement waar meer dan vijf personen in verblijven. Ben je met meer dan acht, dan moeten er zelfs verplicht drie badkamers zijn.
- De matras waar je huurders op slapen moet minstens 18 cm dik zijn en aan de volgende afmetingen voldoen: een 1 persoonsmatras moet 80x190 cm zijn, een twee persoonsmatras moet minstens 135x190 cm zijn.
- Je moet ramen hebben die je kan verduisteren. En de slaapkamers, keuken en badkamers moeten ventilatie hebben.
- Een sofabed in de woonkamer, zoals wel vaker in een vakantiehuisje, is nog toegestaan, maar er mogen maximaal twee personen op slapen. En die twee personen tellen dan mee voor het totaal aantal toegestane personen.
- Elk pand dat gehuurd kan worden, moet: minstens over twee kookplaten beschikken, een oven, een microgolf/magnetron, een koelkast en een koffiezetapparaat hebben. Tot nu toe niets bijzonders. Aan het lijstje zijn echter ook nog verplicht een mixer en een broodrooster toegevoegd.
- Je moet bovendien ook afwasmiddel voorzien en een reserveset beddengoed.

Marleen De Vijt: "Intussen hebben de eerste Belgen die enkel en alleen een pand wilden kopen om te verhuren al afgehaakt, simpelweg omdat de eisen in sommige gevallen erg hoog liggen en het sop de kool niet meer waard is. We kunnen de mensen alleen maar goed informeren en vooraf verwittigen dat je niet mag denken dat je iets in Spanje kan kopen en er automatisch goed geld mee kan verdienen door te verhuren. Wie in Spanje koopt, moet dat in eerste instantie doen voor het eigen genot. Dat maken de verstrengde regels nog maar eens duidelijk."

Machtige hotellobby

De Spaanse wetgever doet de Belgen die hun costa verhuren geen cadeau, want de regelgeving evolueert er hoe langer hoe minder positief voor verhuurders. Maar volgens De Vijt heeft dat een duidelijke reden.

"Dat verhuren almaar moeilijker wordt gemaakt in Spanje, heeft alles te maken met de hotellobby en de professionele verhuursector, die liever niet wil dat "bijschnabbelende" particulieren de verhuurmarkt verstoren", vertelt De Vijt. "Spanje leeft van het toerisme, en dus hebben ze een machtige hotellobby. De wetgeving is op hun maat geschreven. Vandaag is dat zeker zo aan de Costa del Sol, maar ook andere regio's volgen. Bovendien wijzen politici vaak met de vinger naar speculerende "rijke buitenlanders" die de woningen van "arme" locals zouden inpikken en voor een tekort aan aanbod zorgen. Maar ook dat strookt niet met de realiteit."

