

VERSCHILLENDE REGELS NAARGELANG HET REGIME EN DE REGIO

Verhuren in Spanje: doe uw huiswerk

Wie in Spanje een tweede verblijf verhuurt, kan kiezen tussen verschillende huurregimes, die elk eigen verplichtingen meebrengen. Daarnaast zijn er ook grote regionale verschillen. ROEL VAN ESPEN

"De regelgeving inzake woningverhuur verschilt hier naargelang de regio", zegt Glenn Janssens van Confianz, een juridisch kantoor dat vastgoedtransacties in Spanje begeleidt. "Het land bestaat uit zeventien autonome gemeenschappen met eigen wetgeving. Daardoor hanteren de

populairste kustregio's Costa Blanca, Costa Cálida en Costa del Sol aparte verhuurregels. Bovendien hanteren sommige gemeenten bijkomende regels, zoals een verhuurquotum of een tijdelijk moratorium op nieuwe licenties." Er zijn ook meerdere verhuurregimes mogelijk. Uw vakantie-woning occasioneel verhuren aan vrienden of familie kan zonder al te veel verplichtingen.

Een andere optie is kortetermijnverhuur, ook bekend als seizoensverhuur. Glenn Janssens: "Daarbij verhuur je je bemeubelde woning via bijvoorbeeld een online verhuurplatform in het kader van tijdelijke beroepsactiviteiten, studies, medische behandelingen of andere overgangssituaties. Meestal

gelden er registratieplichten, zoals het aanmelden van de huurders bij de politie en soms het deponeren van een huurwaarborg."

Vakantieverhuur is het meest gereguleerde regime. U verhuurt dan een bemeubelde en volledig ingerichte woning voor recreatie- of vakantiedoeleinden op regulmatige basis en met winstoogmerk. De maximale contractuele duurtijd verschilt naargelang de regio. Aan de Costa Blanca is dat maximaal tien dagen, in Andalusië twee maanden.

Dit verhuurregime komt met verplichtingen als een verhuurlicentie, een nationale registratie, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor ongevallen, de naleving van comfort- en veiligheidsnormen en bij mede-eigendom de toestemming van de vereniging van mede-eigenaars. "Eigenaars met een bestaande verhuurlicentie hebben geen toestemming nodig", legt Glenn Janssens uit. "Koop je een nieuwbouwwoning, dan kun je aan de bouwpromotor vragen in een algemene toestemming te voorzien in de statuten. Maar wie een bestaande woning heeft en nog niet over een verhuurlicentie

VAKANTIE-APPARTEMENT

De eigenaar heeft toestemming van de mede-eigenaars in het gebouw nodig voor vakantieverhuur.

● ● ●
De lange-termijnhuurder is zeer goed beschermd in Spanje.



beschikt, is genoodzaakt op de algemene vergadering van mede-eigenaars een akkoord voor vakantieverhuur te vragen."

Langetermijn- of luxeverhuur

Een ander regime is de woningverhuur op de lange termijn aan iemand die er zijn of haar domicilie vestigt. Dat kan zonder licentie of registratieverplichting. Zolang de huur loopt, hebt u geen toegang tot uw eigen woning. Bovendien kan de langetermijnhuurder, die zeer goed beschermd is door de Spaanse wetgever, het huurcontract zelf tot vijf jaar verlengen. Ook voor dit regime verschillen de regels naargelang de regio. Zo hanteert Catalonië voor bepaalde gemeenten maximale huurprijzen. In Spanje bestaat ook luxeverhuur, waarvoor evenmin een licentie vereist is. De maandelijkse huurprijs moet dan hoger zijn dan 5,5 keer het Spaanse minimumloon, ofwel moet de woning een bewoonbare oppervlakte van meer dan 300 vierkante meter hebben. Let wel: ongeacht volgens welk regime u verhuurt, bent u verplicht uw huurinkomsten aan te geven bij de Spaanse overheid. **t**