

Checklist voor verhuurders van toeristische woningen (Regio Murcia)

STAP 1: Vereisten voor de Woning (Bewoonbaarheid, Inrichting en Veiligheid)

- **Algemene Staat:**

- ☐ De woning beschikt over een conformiteitsattest; een *licencia (de primera o segunda) ocupación*.
- ☐ De woning en alle apparatuur verkeren in een goede staat van onderhoud en zijn schoon en hygiënisch.
- ☐ Energieprestatiecertificaat is nog geldig.

- **Veiligheid en Noodgevallen:**

- ☐ Er is een brandblusser aanwezig op een gemakkelijk toegankelijke plek.
- ☐ Er is een basis EHBO-doos aanwezig.
- ☐ Er is schriftelijke informatie met het noodnummer 1-1-2 (en andere noodnummers) zichtbaar, ten minste in het Spaans en Engels.

- **Basisvoorzieningen en Uitrusting:**

- ☐ De woning is volledig gemeubileerd en uitgerust voor onmiddellijk gebruik (inclusief servies, bestek, pannen, etc.).
- ☐ Er is een gegarandeerde toevoer van koud en warm drinkwater en elektriciteit.
- ☐ Er zijn instructies beschikbaar voor het gebruik van apparaten zoals de wasmachine of vaatwasser.

- **Indeling en Capaciteit:**

- ☐ De maximale capaciteit van de woning is niet hoger dan vastgelegd in de *licencia de ocupación*, met een absoluut maximum van 10 personen.
- ☐ Eenpersoonsslaapkamers zijn minimaal 6 m².
- ☐ Tweepersoonsslaapkamers zijn minimaal 8 m².

- **Specifieke Ruimtes:**

- ☐ **Slaapkamers:**

- Bedden hebben een minimale breedte van 0,80 m (eenpersoons) of 1,35 m (tweepersoons).
- Elke slaapkamer heeft een kledingkast met hangers, een lichtpunt en een extra stopcontact.
- Ramen hebben een effectief verduisteringssysteem (bv. rolluiken of verduisterende gordijnen).
- Er is voldoende beddengoed voor een verschoning beschikbaar.
- De kamers hebben directe ventilatie naar buiten of een onoverdekte patio.

- ☐ **Keuken:**

- De keuken is uitgerust met minimaal: gootsteen, kookplaat (min. 2 pitten), afzuigkap, oven en/of magnetron, koelkast en wasmachine.
- Er zijn basis schoonmaakmiddelen voor de eerste opvang aanwezig.
- De keuken heeft directe of geforceerde ventilatie.

- ☐ **Badkamers:**

- Er is minimaal één badkamer per zes gasten.

- Elke badkamer heeft een wastafel, douche of bad, toilet en spiegel.
 - Er is voldoende badlinnen voor een verschoning beschikbaar.
 - De badkamers hebben directe of geforceerde ventilatie.
 - ☐ **Woon-eetkamer:**
 - Er is een bank, een tafel en voldoende stoelen voor de maximale capaciteit van de woning.
 - Permanente bedden zijn hier niet toegestaan.
-

STAP 2: Specifieke Regels per Verhuurtype

- **Indien u de GEHELE WONING verhuurt:**
 - ☐ De woning wordt als één ondeelbare eenheid verhuurd; u mag niet tegelijkertijd kamers aan verschillende groepen met aparte contracten verhuren.
 - **Indien u KAMERS VERHUURT (en zelf in de woning woont):**
 - ☐ U bent als exploitant een natuurlijk persoon die officieel ingeschreven staat (*empadronado*) en feitelijk in de woning woont
 - ☐ De woning is geen studio; er moet minimaal één aparte slaapkamer voor toeristen zijn.
 - ☐ U kunt uw status als bewoner niet gebruiken om een toeristische inspectie te weigeren.
-

STAP 3 : Administratie en Juridische Voorbereiding

- **Goedkeuring van de Vereniging van mede-eigenaars / Urbanisatie:**

☐ Uw woning maakt deel uit van een vereniging van mede-eigenaars (*comunidad de propietarios*). U heeft dan een attest nodig van de administrator waaruit de uitdrukkelijke goedkeuring (*la aprobación expresa*) door de vereniging van mede-eigenaars blijkt (voor aanvragen verhuurlicenties vanaf 03/04/2025).

☐ Uw woning maakt geen deel uit van een vereniging van mede-eigenaars. In dat geval heeft u geen attest nodig.

- **Verzekering:**

☐ U heeft een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

☐ De verzekering dekt een minimumbedrag van € 300.000 per schadegeval.

☐ De dekking omvat lichamelijk letsel, materiële schade en economische schade.

☐ De verzekering blijft de gehele duur van uw verhuuractiviteit geldig.

- **Registratie (Verklaring op Eer):**

☐ U heeft een "verklaring op eer" (*declaración responsable*) ingediend bij het [Toeristisch Instituut van de Regio Murcia](#) voordat u met de verhuuractiviteiten begint. U ontvangt dan een inschrijvingsnummer met tekens: VV.MU-0000-0 (verhuurlicentienummer).

☐ Deze verklaring bevat: uw gegevens als exploitant, de gegevens van de woning (inclusief kadastrale referentie en capaciteit), een verklaring dat u aan alle eisen voldoet, en een verklaring dat u over de woning kunt beschikken voor toeristische verhuur.

- **Nationale registratie voor kortetermijnverhuur**

☐ U maakt gebruik van publiciteit via online boekingsplatformen die de gehele transactie faciliteren. Dit betreft platformen zoals Airbnb of Booking.com, waarbij huurders niet alleen de advertentie bekijken, maar ook de boeking afronden en het contract online ondertekenen. In dat geval heeft u een bijkomend nationaal registratienummer nodig via het eigendomsregister. Dit nummer moet jaarlijks worden hernieuwd.

☐ U maakt geen gebruik van publiciteit via online boekingsplatformen die de gehele transactie faciliteren. In dat geval heeft u geen bijkomend nationaal registratienummer nodig via het eigendomsregister.

- **Publiciteit en Informatieplicht:**

☐ In alle advertenties (websites, platforms, etc.) vermeldt u het officiële inschrijvingsnummer (*signatura*) en eventueel het nationale registratienummer.

☐ Voordat een gast boekt, verstrekt u duidelijke en volledige informatie over onder andere:

- Uw identiteit en contactgegevens.
- De totale prijs, inclusief alle belastingen.
- Betalingsprocedures.
- Regels rondom huisdieren en roken.
- Eventuele huisregels van de VvE (comunidad de propietarios).
- Gegevens over de aansprakelijkheidsverzekering.

☐ In de woning moet er toeristische informatie beschikbaar zijn over de plaats waar de woning zich bevindt en over de Regio Murcia in het algemeen. Dit kunnen folders, kaarten of gidsen zijn.

- **Signalering:**

- ☐ Er is een officieel onderscheidingsteken (distintivo) met uw inschrijvingsnummer zichtbaar bij de ingang van de woning.



STAP 4: Operationele Regels (Tijdens het Verblijf)

- **Check-in en Gastenregistratie:**

- ☐ Bij aankomst registreert u alle gasten door hun identiteitsbewijs te controleren.
- ☐ U noteert hun volledige naam, ID-nummer en verblijfsdata.

☐ Tenzij u anders overeenkomt met de gast, stelt de wet dat de huurperiode standaard begint om 17:00 uur op de dag van aankomst en eindigt om 12:00 uur op de dag van vertrek

☐ U geeft de gast een document met daarin de prijs, verblijfsdata en uw gegevens, dat door de gast ondertekend moet worden.

☐ U deelt de gastengegevens met de politiediensten, zoals wettelijk verplicht via [SES.HOSPEDAJES](https://ses.hospedajes.es).

- **Prijzen, Betaling en Borg:**

☐ De geadverteerde prijs is de totaalprijs, inclusief belastingen. U mag nooit een hogere prijs rekenen.

☐ In de prijs zijn de kosten voor water, elektriciteit, eindschoonmaak en gebruik van gemeenschappelijke faciliteiten (indien van toepassing) inbegrepen.

☐ U mag een borgsom vragen voor eventuele schade. Deze moet u direct bij een schadevrije check-out teruggeven, of anders binnen drie dagen.

☐ U bent verplicht een factuur te verstrekken voor de verleende diensten.

☐ Indien een gast een voorschot ("señal") heeft betaald, bent u verplicht de reservering te behouden tot 12:00 uur op de dag ná de geplande aankomstdatum. Annuleert de gast niet en komt hij/zij niet opdagen, dan mag u de reservering annuleren en het voorschot behouden.

- **Klachtenbehandeling:**

☐ U beschikt over de officiële klachtenformulieren ([Hojas de Reclamaciones](#)).

☐ Er hangt een bord dat de beschikbaarheid hiervan aankondigt, in het Spaans, Engels en twee andere talen.

- **Huisregels:**

☐ Indien een gast de regels van het decreet of de leefregels overtreedt, kunt u hem/haar sommeren de woning binnen 24 uur te verlaten.

- **Verantwoordelijke Persoon:**

☐ Er moet een contactpersoon beschikbaar zijn voor de gast. Het telefoonnummer van deze persoon moet zichtbaar in de woning hangen (in het Spaans en Engels).
