



# 3 tips om strengere Spaanse verhuurregels te counteren



In 2025 kochten Belgen 4.506 woningen in Spanje, goed voor gemiddeld 12,34 aankopen per dag ©Getty Images

**De verhuur van Spaans vastgoed is complexer geworden door regionale verschillen en strengere vergunningseisen. Toch blijft, een jaar na de verstrengde verhuurregels, een mooi rendement mogelijk, maar alleen voor kopers die hun huiswerk grondig maken.**

**MANON BRASSEUR**

Vandaag om 09:57

## De essentie

- Middellange verhuur wordt interessanter nu toeristische verhuur strenger gereguleerd is.

- Bij toeristische appartementen in beheerde projecten neemt een verhuurmaatschappij de boekingen, de administratie en het onderhoud over.
- Kies voor plekken waar ook buiten het hoogseizoen restaurants, winkels en voorzieningen openblijven, zodat u kunt mikken op acht tot tien maanden verhuur per jaar.

**I**n 2025 kochten Belgen 4.506 woningen in Spanje, goed voor gemiddeld 12,34 aankopen per dag. Dat is een lichte daling met 0,9 procent, maar het niveau blijft hoog. Dat blijkt uit de jaarcijfers van de vereniging van Spaanse notarissen. Het gaat zowel om investeerders als om Belgen met een tweede verblijf, die hun woning verhuren in de periodes dat ze er zelf geen gebruik van maken.

Verhuren wordt wel moeilijker. Voor toeristische kortverhuur is sinds een jaar de toestemming nodig van de andere eigenaars van het complex, met een meerderheid van drie vijfde. 'Bovendien heeft Spanje geen uniform systeem: de 17 autonome regio's hanteren elk hun eigen regels, definities en vergunningen', zegt Carl Vorsselmans, de oprichter van de vastgoedmakelaar NB-Estates. Op de Balearen, met Mallorca en Ibiza, zijn nieuwe toeristische verhuurplaatsen in meergezinsgebouwen zelfs verboden. Voor bestaande licenties werden de kwaliteitseisen opgetrokken.

Toch blijven er manieren om rendement te halen, ondanks de strengere regels en de belasting van 19 procent op huurinkomsten. 'De Spaanse vastgoedmarkt is transparanter en professioneler', zegt Leen Vermeulen, de CEO van vastgoedmakelaar Hip Estates.

## 1. Opteer voor lange of middellange verhuur

Een eerste manier om ondanks de strengere regels toch rendement te halen, is kiezen voor lange of middellange verhuur, ook wel seizoensverhuur genoemd. Daarbij wordt een woning niet voor enkele dagen, maar voor meerdere weken of maanden verhuurd. In Valencia is geen licentie meer nodig voor verhuur vanaf elf dagen. In Murcia ligt die grens elders: daar wordt voor toeristische verhuur (met licentie) tot en met 30 dagen gerekend. Vanaf 31 dagen spreken we van seizoensverhuur. 'Bij seizoensverhuur vermijdt u de steeds moeilijker te verkrijgen toeristische verhuurlicentie', zegt Stijn Herbosch, de medeoprichter van Uniq Estates, een verkoper van Spaans vastgoed.

Daar staat wel tegenover dat het rendement bij langere verhuur meestal lager ligt dan bij klassieke kortverhuur. 'Voor investeerders die het maximale uit hun woning willen halen, blijft toeristische verhuur met wissels om de zeven of acht dagen aantrekkelijker', zegt Herbosch.

Toch blijkt het verschil kleiner dan vaak wordt gedacht. Bij een langere verhuur ligt de prijs per nacht wel lager dan bij de klassieke weekverhuur, maar daar staat tegenover dat er minder huurwissels zijn en dus ook minder kosten voor schoonmaak, sleutelbeheer en administratie. Voor een standaard tweeslaapkamerappartement aan de zuidelijke Costa Blanca, de regio met onder meer Alicante, Murcia en Cartagena, wordt gerekend op een netto-opbrengst van 16.667 euro per jaar bij een verhuur per zeven dagen, tegenover 16.104 euro bij een verhuur per elf dagen. Het verschil bedraagt slechts 563 euro netto per jaar, of 3,4 procent.

Ook op langere termijn blijft dit model interessant. Voor een standaard tweeslaapkamerappartement aan de Costa Blanca Zuid blijft een nettohuurrendement van 4 à 5 procent haalbaar. Bovendien speelt niet alleen de huuropbrengst mee, maar ook de meerwaarde van het vastgoed zelf. 'In plaatsen als Torrevieja en andere populaire regio's zijn de prijzen per vierkante meter de voorbije jaren sterk gestegen', zegt Herbosch.

Ook Vermeulen is positief. 'De prijs per vierkante meter ligt aan de Spaanse costa's gemiddeld nog altijd 30 à 50 procent lager dan aan de Belgische kust voor vergelijkbare locaties.'

### **Het huurrendement wordt bepaald door de bezettingsgraad en de weekprijs.**

**CARL VORSELMANS**  
OPRICHTER VAN NB-ESTATES

## **2. Kies voor een toeristisch appartement**

Een tweede piste is investeren in een toeristisch appartement in een project waar de verhuur bij de aankoop georganiseerd is. 'Een promotor of gespecialiseerde verhuurmaatschappij neemt het beheer op zich. Eigenaars kunnen het pand zelf nog enkele weken of maanden per jaar gebruiken, terwijl het in de andere periodes professioneel wordt verhuurd', zegt Vermeulen. Dat model is minder flexibel dan verhuur in eigen beheer, maar het neemt wel veel praktische zorgen weg.

De verhuurorganisatie staat doorgaans in voor boekingen, onthaal, sleutelbeheer, administratie, onderhoud en inrichting. Daar staat uiteraard een vergoeding tegenover, die volgens Vermeulen meestal neerkomt op 10 tot 20 procent van de verhuuropbrengst, wat je ook betaalt via andere verhuurplatforms, zoals Airbnb en Booking.com. 'Verhuur via een erkend beheerbedrijf maakt ook het terugvorderen van de 21 procent btw op de aankoop mogelijk', zegt Vermeulen.

## Bij seizoensverhuur vermijdt u de steeds moeilijker te verkrijgen toeristische verhuurlicentie.

**STIJN HERBOSCH**  
MEDEOPRICHTER VAN UNIQ ESTATES

### 3. Ga voor leven in de brouwerij

De strengere regelgeving betekent niet automatisch dat het rendement verdwijnt. Volgens Vosselmans blijft dat in grote mate afhangen van twee klassieke factoren: de bezettingsgraad en de weekprijs.

Vooraf locaties waar ook buiten het zomerseizoen horeca, winkels en andere voorzieningen openblijven, doen het goed. 'Een huurder die overwintert, wil ook graag te voet naar een restaurant of naar de winkel gaan, zonder daarvoor twintig minuten met de wagen te moeten rijden. Bekijk dus ook de leefbaarheid van de omgeving in de wintermaanden, met het oog op een bezettingsgraad van acht tot tien maanden per jaar.'

Bron: De Tijd

---

---

---

#### LEES VERDER

##### CONFLICT MIDDEN-OOSTEN

### Duurdere of geannuleerde vluchten door kerosinetekort? Dit zijn uw rechten

Door de oorlog in het Midden-Oosten wordt vliegtuigbrandstof schaarser en duurder. Kan uw vlucht daardoor worden geannuleerd of moet u rekening houden met extra kosten?

##### CONFLICT MIDDEN-OOSTEN

### Hoge olieprijsen maken vliegvluchten tot 9 procent duurder

Olieprijzen boven 100 dollar per vat zullen vliegvluchten de komende tijd tot 9 procent duurder maken. 'Onvermijdelijk', zegt de directeur van de mondiale luchtvaartorganisatie IATA.

##### REIZEN

### Vast in het buitenland? Zo kunt u tijdelijke werkloosheid invoeren

Werknemers die door het conflict in het Midden-Oosten in het buitenland zijn gestrand, kunnen mogelijk tijdelijke werkloosheid wegens overmacht invoeren. Hoe doet u dat? En waar moet u op letten? 5 vragen, ...

##### REIZEN ANALYSE

### Wat als mijn vlucht is geannuleerd door militaire spanningen?

Vluchten van en naar de Golfregio zijn geannuleerd of verstoord door de Amerikaans-Israëlische aanvallen op Iran en de sluiting van het luchtruim. Wat betekent dat voor wie binnenkort vertrekt, met de...