

# Toeristisch Verhuur in de Comunidad Valenciana

Alles Wat Je Moet Weten over de Nieuwe Wetgeving



Na de nieuwe wetswijzigingen in augustus 2024 is het belangrijk om op de hoogte te blijven als je verhuurt of wilt verhuren in de Comunidad Valenciana.

Bij Ec-helppesdesk brachten we alle nuttige informatie samen in een handig artikel met alles wat je moet weten. Zeker de moeite waard om te lezen!

Dit artikel gaat dieper in op de recente wetswijzigingen die gelden voor toeristisch verhuur in de Comunidad Valenciana. Omdat elke regio in Spanje zijn eigen regels heeft, richten we ons specifiek op de regels die hier van toepassing zijn.

## **Belangrijkste Wetten voor Toeristisch Verhuur**

Er zijn drie belangrijke wetteksten die bepalen hoe toeristisch verhuur in de Comunidad Valenciana werkt:

1. **Ley 15/2018** – Deze wet legt de basis voor alles wat met toerisme en gastvrijheid te maken heeft in deze regio.
2. **Decreto 10/2021** – Dit is een gedetailleerde wet die zich richt op toeristische woningen en de eisen waaraan die moeten voldoen.
3. **Decreto Ley 9/2024** – Dit is de nieuwste aanpassing die strengere regels en controles invoert voor verhuurders.

## Tot standkoming van de Nieuwe Regels

De regels zijn strenger geworden omdat er minder woningen beschikbaar zijn voor lange termijn huurders, terwijl er juist meer vakantiewoningen bij komen. Hierdoor stijgen de huurprijzen voor mensen die een vaste woonplaats zoeken. De overheid probeert dit probleem op te lossen door nieuwe regels in te voeren, zoals het verplicht stellen van een compatibiliteitsrapport. Ook willen ze illegale verhuur aanpakken met hogere boetes.

## Wat Zijn de Belangrijkste Veranderingen in de Nieuwe Wet?

De **Decreto Ley 9/2024** introduceert een aantal belangrijke wijzigingen:

- **Beperking van de licentieduur:** Toeristische verhuurlicenties zijn nu maximaal 5 jaar geldig, waarna ze opnieuw moeten worden aangevraagd.
- **Maximale verhuurperiode van 10 dagen:** Verhuur voor meer dan 10 dagen valt onder de Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), de wet die langetermijnhuur regelt.
- **Compatibiliteitsrapport van de gemeente vereist:** Gemeenten moeten bevestigen dat de woning geschikt is voor toeristisch gebruik. Dit rapport kan worden geweigerd in drukbezochte toeristische gebieden.
- **Toestemming van de gemeenschap van eigenaren:** In appartementencomplexen heb je expliciete toestemming van de gemeenschap van eigenaren nodig om je woning toeristisch te mogen verhuren.
- **Licentie vervalt bij verkoop:** Bij verkoop van de woning vervalt de verhuurlicentie, en de nieuwe eigenaar moet het aanvraagproces opnieuw doorlopen.

## Verhuurlicenties of Compatibiliteitsrapporten?

Veel mensen denken dat de gemeente verantwoordelijk is voor het geven van verhuurlicenties, maar dat is niet helemaal correct. De Comunidad Valenciana geeft de licentie uit via het Register van Toerisme. Wat de gemeente wél doet, is het afgeven van een compatibiliteitsrapport, dat laat zien dat je woning geschikt is voor toeristisch verhuur.

In het verleden kon je geen verhuurlicentie krijgen als de gemeente een beperking had ingesteld, maar het was toen niet verplicht om een compatibiliteitsrapport te

hebben. Met de nieuwe regels is dat veranderd: je hebt nu altijd dit document van de gemeente nodig bij je licentieaanvraag.

Zonder dit rapport kun je geen licentie krijgen. De verwarring ontstaat omdat, als de gemeente het rapport afwijst, je automatisch ook de licentie niet krijgt. Het lijkt dan misschien alsof de gemeente de licentie zelf weigert, terwijl het eigenlijk om het rapport gaat.

### **Voor wie al een verhuurlicentie heeft**

Als je al een verhuurlicentie hebt, hoef je je voorlopig geen zorgen te maken. De Comunidad Valenciana geeft verhuurders een periode van 5 jaar om aan alle nieuwe regels te voldoen. Maar er is één belangrijke stap die vóór 31 december 2024 moet worden gedaan. Als je dit niet doet, kan je verhuurlicentie door het Register van Toerisme worden ingetrokken.

Je moet je kadastrale referentienummer indienen. Dit geldt ook voor nieuwe aanvragen. Het enige document dat hiervoor wordt geaccepteerd is het Certificado Catastral. Je kunt dit op twee manieren aanvragen:

- Bij een Oficina del Catastro (er is er één in Alicante).
- Of online via de officiële website van het Spaanse kadaster: Sede Electrónica del Catastro. Hiervoor heb je een Cl@ve of een digitaal certificaat nodig. Als je geen inwoner van Spanje bent, is een digitaal certificaat de enige optie.

**Zolang je dit vóór 31 december 2024 hebt geregeld**, blijft je licentie geldig. Daarna heb je tot 31 december 2029 de tijd om volledig aan de nieuwe regels te voldoen en een nieuwe aanvraag in te dienen.

### **Voor woningen geregistreerd vóór 2018:**

Voor woningen die vóór 2018 zijn geregistreerd, hoef je bij de vernieuwing van de licentie alleen te voldoen aan de minimale vereisten uit Anexo III (bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid). Deze vernieuwing moet eveneens uiterlijk in 2029 worden ingediend.

*Let op: De regels kunnen in de toekomst veranderen, dus blijf op de hoogte van nieuwe wetten.*

## **Voor wie een verhuurlicentie wil aanvragen**

Als je een toeristische verhuurlicentie wilt aanvragen in de Comunidad Valenciana, volg je deze stappen:

### **1. Verzamel de nodige documenten:**

Voordat je de inschrijving kunt starten bij het Registro de Turismo, heb je de volgende documenten nodig:

- Eigendomsbewijs of een huurcontract als je geen eigenaar bent van de woning.
- Compatibiliteitsrapport van de gemeente. Dit document bevestigt dat je woning geschikt is voor toeristisch verhuur.
- Kadastrale referentie van de woning (Certificado Catastral). Hoe je dit certificaat kunt aanvragen, staat hierboven al beschreven.
- Vergunning voor eerste of tweede bewoning, deze vraag je aan bij de gemeente.
- Aansprakelijkheidsverzekering voor de woning.  
We komen hier later in het artikel nog uitgebreider op terug want een gewone woonverzekering volstaat niet.

### **2. Inschrijving bij het Registro de Turismo:**

Wanneer je alle benodigde documenten hebt, kun je je inschrijving starten. Dit doe je:

- Online via het platform van de Generalitat Valenciana.
- Of je kunt persoonlijk langsgaan bij het kantoor in Alicante: Servicio Territorial de Turismo.

### **3. Declaración Responsable:**

Tijdens het inschrijvingsproces moet je ook een Declaración Responsable invullen. Dit is een verklaring waarin je bevestigt dat je woning voldoet aan alle wettelijke eisen voor toeristisch verhuur. Door deze verklaring in te dienen, neem je verantwoordelijkheid voor de juistheid van de verstrekte informatie. De Declaración Responsable zorgt ervoor dat je snel kunt starten zonder op goedkeuring te wachten, maar je woning moet wel volledig in orde zijn voor eventuele latere controles.

## **Welke voorwaarden gelden voor het compatibiliteitsrapport?**

Om een compatibiliteitsrapport van de gemeente te krijgen, moet je woning aan bepaalde regels voldoen. Hieronder sommen we enkele van de voorwaarden op:

- **Bestemmingsplan:** De woning moet zich in een gebied bevinden waar toeristisch verhuur is toegestaan volgens het bestemmingsplan van de gemeente.
- **Bouw- en veiligheidsregels:** De woning moet voldoen aan de bouw- en veiligheidsvoorschriften van de gemeente. Dit betekent dat de woning voldoende ruimte moet hebben, veilig moet zijn (bijvoorbeeld qua brandveiligheid), en goede voorzieningen en toegang moet bieden voor gasten.
- **Capaciteit van de woning:** De gemeente bepaalt hoeveel gasten er maximaal in de woning mogen verblijven, op basis van de grootte, indeling en voorzieningen van de woning.

### **Beperkingen en overgangperiode**

Elke gemeente kan aanvullende beperkingen opleggen en beslissen hoeveel compatibiliteitsrapporten ze uitgeven. Een voorbeeld hiervan is **Valencia**, waar in mei 2024 officieel werd aangekondigd dat er een jaar lang geen compatibiliteitsrapporten zullen worden uitgegeven in bepaalde delen van de stad. Deze specifieke regio's in de stad staan vermeld in de officiële publicatie.

Heb je al een verhuurlicentie maar nog geen compatibiliteitsrapport? Dankzij de overgangperiode die is ingevoerd, heb je de tijd tot 31 december 2029 om je woning volledig in overeenstemming te brengen met de nieuwe regels en het rapport aan te vragen. Dit geeft huidige verhuurders extra tijd om aan alle eisen te voldoen.

### **Let op: dit zijn niet alle voorwaarden**

De hierboven genoemde voorwaarden zijn slechts een selectie van de eisen waaraan je moet voldoen. Elke gemeente kan andere of extra regels hanteren, dus het is belangrijk om alle lokale vereisten zorgvuldig te controleren.



## Aan welke voorwaarden moet je voldoen voor het Registro de Turismo

Om een toeristische verhuurlicentie te krijgen, moet je voldoen aan verschillende voorwaarden. Sommige van deze voorwaarden hebben we eerder al besproken, terwijl andere via de Declaración Responsable worden bevestigd zonder dat ze direct bij de aanvraag worden gecontroleerd. Met de Declaración Responsable verklaar je dat alles in orde is, maar het is mogelijk dat deze voorwaarden later alsnog worden geïnspecteerd.

Hier zijn enkele van de voorwaarden:

- **Beschikbaarheid van de woning:** Je moet kunnen aantonen dat je de woning beschikbaar hebt voor toeristisch verhuur.
- **Technische en kwaliteitseisen:** De woning moet voldoen aan regels voor veiligheid, toegankelijkheid, hygiëne en energie-efficiëntie. Dit wordt niet direct gecontroleerd, maar via de Declaración Responsable geef je aan dat alles in orde is.
- **Compatibiliteitsrapport:** Dit document van de gemeente bevestigt dat je woning geschikt is voor toeristisch verhuur. Dit rapport moet je bij de aanvraag hebben.
- **Verplichte verzekering**
- **Vergunning voor bewoning:** De woning moet een vergunning hebben voor eerste of tweede bewoning, aan te vragen bij je gemeente.
- **Toeristische reclame:** Als je reclame maakt voor je woning, moet het registratienummer duidelijk vermeld worden.
- **Toestemming van de gemeenschap van eigenaren:** Als je woning onderdeel is van een gemeenschap van eigenaren, moet je in de Declaración Responsable aangeven dat er geen beperkingen zijn die toeristisch gebruik verbieden. Je hoeft geen apart document te overleggen, maar je verklaart dat er geen verbod is vanuit de statuten of door een besluit van de gemeenschap.

Veel van deze voorwaarden worden dus niet automatisch of direct gecontroleerd bij de aanvraag, maar je bent verplicht om via de Declaración Responsable aan te geven dat je aan alle regels voldoet.

## **Zorg dat je voldoet aan de wet: Verplichte verzekering voor vakantieverhuur**

Als je een woning in Spanje verhuurt voor vakantieverhuur, ben je verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt schade of juridische claims die kunnen ontstaan tijdens het verblijf van toeristen in jouw woning.

**Let op dat een gewone woningverzekering niet voldoende is. Je hebt een verzekering nodig die speciaal is afgestemd op toeristisch verhuur. Als je al een verhuurlicentie hebt, is het slim om je bestaande verzekering na te kijken en te zien of je goed verzekerd bent voor toeristisch gebruik. Dit is namelijk verplicht om in orde te zijn met de regels voor de verhuurlicentie.**

Bij het aanvragen van de verzekering hoef je meestal nog geen licentienummer te hebben. Verzekeringsmaatschappijen begrijpen dat dit nummer later wordt toegekend tijdens het registratieproces. Je kunt de verzekering afsluiten op basis van de woninggegevens en het licentienummer later doorgeven.

Wij werken samen met een verzekeringsmaatschappij die deze speciale toeristische verhuurverzekering aanbiedt. Je kunt bij ons ook kiezen voor een uitgebreide dekking, bijvoorbeeld voor juridische kosten in het geval van krakers.

Waarom wachten? Vraag vandaag nog een offerte aan via de link hieronder.

[Klik hier voor een offerte](#)

## **Registratie van je huurders via SES.Hospedajes**

Er is wat verwarring over de registratie van gegevens van je huurders via SES.Hospedajes, maar eigenlijk bestaat deze verplichting al sinds een decreet in 2021. Er was toen een overgangperiode, en sinds 2 januari 2023 is de registratie verplicht. Dit is het moment dat het SES.Hospedajes-platform is gestart.

Sommige mensen denken dat je een lange lijst met zo'n 40 verschillende gegevens moet indienen, maar dat klopt niet. Wat wél waar is, is dat je de bankrekening van je huurder moet doorgeven.

Hoewel de registratie verplicht is, is de handhaving tot nu toe niet heel streng geweest. Dit komt doordat verhuurders wat extra tijd hebben gekregen om zich aan het nieuwe systeem aan te passen. De eerste deadline voor volledige naleving was 2 juni 2023, maar deze is al twee keer uitgesteld. Op dit moment is de deadline verschoven naar 2 december 2024.

## Afsluiting

Toeristisch verhuren in Spanje is niet zo simpel als het soms lijkt. Hoewel het een winstgevende investering kan zijn, komen er veel regels en verplichtingen bij kijken. Bij Ec-Helpdesk zijn we geen experts in huren en verhuren en kunnen we je daarom niet verder begeleiden in het aanvraagproces van de verhuurlicentie.

Dit artikel is bedoeld om je te informeren over de belangrijkste aspecten van de wetgeving. Alle informatie is gebaseerd op onze interpretatie van officiële bronnen en kan worden geverifieerd.

We hopen dat dit je verder helpt om meer inzicht te krijgen in de regelgeving.



Angel Vandaele ( Ec-Helpdesk ) ([angel@ec-helpdesk.com](mailto:angel@ec-helpdesk.com))

## Bronnen

- **Ley 15/2018:** Basistourismewet van de Comunidad Valenciana
- **Decreto 10/2021:** Specifieke regelgeving voor toeristische woningen
- **Decreto Ley 9/2024:** De meest recente wet die de toeristische verhuur verder aanscherpt
- **Real Decreto 933/2021:** Landelijke wetgeving voor de registratie van gasten (SES.Hospedajes)
- **SES.Hospedajes:** Uitstelling tot 2 december 2024 via Ministerio del Interior, te vinden op: [Ministerio del Interior - Registro documental](#)
- **Publicatie van de stad Valencia in de DOGV** waarnaar we in het artikel refereren: [Valencia - Opschorting van licenties voor toeristische woningen](#)