

Een eigen huis, een plek onder de zon – mét kleine lettertjes

Toen Ralph de Jong zijn oog had laten vallen op een huis op Majorca, liet hij zich professioneel adviseren door een Nederlandse advocaat uit Barcelona. Wat kon er in vredesnaam misgaan?

Veel. De Jong procedeert al jarenlang. Over water. Hij wist dat zijn huis niet was aangesloten op het drinkwaternet, en dat hij water zou krijgen via een systeem in de heuvels. Het recht op water was bij de koop inbegrepen, dat had de advocaat nog gecontroleerd.

Dus niet. 'Je mag niet zomaar water van het ene perceel naar het andere brengen, en je mag de rechten ook niet zomaar verkopen', weet De Jong nu. 'Het is staatsgedingdom. Als ik dat had geweten, had ik dat huis nooit gekocht.'

Toen hij zich in de problematiek verdiepte, stuitte hij op de sores van duizenden buitenlandse kopers van huizen in Spanje. Waar De Jong onverwachte problemen kreeg met waterrechten, hadden andere huizenbezitters te maken met gemeenten die hun woning op de korrel hadden genomen omdat verbouwingen of de aanleg van het zwembad illegaal waren uitgevoerd. Sloop dreigde.

Hoe groot is het probleem van illegale woningen in Spanje eigenlijk? Niemand weet het precies. Alleen al in de Zuid-Spaanse regio Andalusië zijn ruim driehonderduizend huizen die als 'illegale bebouwing' te boek staan, zegt advocaat José Carlos Cutiño Riaño van de Spaanse consumentenbond OCU.

Het ligt voor de hand dat buitenlanders een belangrijk deel van de illegale woningen in bezit hebben

Vorig jaar kochten buitenlanders ruim honderduizend woningen in Spanje; Nederlanders namen er driehonderd voor hun rekening. De regio's Valencia en Andalusië waren favoriet. Het ligt voor de hand, zegt Cutiño, dat buitenlanders daar ook een belangrijk deel van die illegale woningen in bezit hebben.

ANDALUSIË: VOORTREKKERSROL Andalusië speelt in de discussie over illegale woningen een voortrekkersrol. De regio heeft vorig jaar een decreet aangenomen om die ruim driehonderduizend huizen een geregleerde status te geven. 'Ze worden niet gelegaliseerd', legt Cutiño uit, 'maar aangemerkt als AFO-woningen, oftewel huizen die buiten de regelgeving vallen, en die vaak gebouwd zijn op grond die daarvoor niet bestemd was. Denk bijvoorbeeld aan een stuk land buiten een dorp waar iemand een schuurtje tot een heel huis heeft omgebouwd.'

Willen huizen zo'n gereguleerde status krijgen, dan moeten ze minstens zes jaar bestaan en niet in beschermde natuurgebieden liggen, en niet te dicht bij de kust (minimale afstand honderd meter) of te dicht bij archeologische vindplaatsen zijn opgetrokken. Met de AFO-status krijgen huizen officieel toegang tot nutsvoorzieningen, zegt Cutiño. 'En je kunt ze gemak-

Een aangenaam klimaat en een comfortabel huis met zwembad. Veel Nederlanders koesteren die droom. Maar in Spanje kan zo iets op een nachtmerrie uitdraaien, als je bijvoorbeeld een huis zonder water blijkt te hebben gekocht. 'Hoe kom je hier in godsnaam uit als de wet je niet beschermt?'

Hollandse invasie?

Wie naar Spanje gaat, struikelt over de Nederlanders, en door tv-programma's als 'Ik vertrek' ontstaat soms het beeld dat ze er ook met z'n allen wonen. Dat blijkt wel mee te vallen. Van de vijf miljoen buitenlanders die eind vorig jaar permanent in Spanje woonden, op een populatie van ruim 47 miljoen, waren circa 46.000 Nederlanders. En dat aantal is al jarenlang stabiel, blijkt uit gegevens van het Spaanse statistiekbureau INE.

Buitenlanders roeren zich stevig op de Spaanse huizenmarkt. Vorig jaar kochten ze circa honderduizend woningen; dat was een vijfde van alle transacties. Zo'n driehonderd huizen kwamen in handen van Nederlanders, blijkt uit de online-database van de Spaanse notarissenvereniging. Britten gaan in het ranglijstje aan kop met ruim dertien duizend gekochte huizen.

Het zal niet verbazen dat de Nederlanders vooral in de provincies met strand en veel zon hun kamp opslaan. De regio's Valencia en Andalusië zijn favoriet onder zowel de huizenkopers als degenen die permanent in Spanje wonen. Wie niet om zes uur 'Aan tafel!' wil horen bij de burens, kan het beste iets zoeken in La Rioja, waar maar 45 Nederlanders staan ingeschreven.

De coronacrisis houdt buitenlandse huizenkopers op flinke afstand, blijkt uit de jongste cijfers van de notarissenvereniging. De verkopen liepen in de eerste jaarhelft met ruim 37% terug.

Woningen op Majorca. 'Je mag niet zomaar water van het ene perceel naar het andere brengen', weet huis-eigenaar Ralph de Jong nu.

FOTO: ANP

kelijker verkopen. De huizen komen in het register. Verder gaan gemeenten ook belastingen heffen.'

Maar er blijven beperkingen, waarschuwt de advocaat. 'Je mag zo'n huis alleen aanpassen omwille van de veiligheid of noodzakelijk onderhoud. Uitbreidingen, zoals het aanleggen van een terras of zwembad, mogen niet. Herbouw evenmin.'

Fernando Rodríguez de Acuña van de Madrileense vastgoedspecialist RR de Acuña bevestigt dat het overzicht over

Spaanse illegale bouw ontbreekt. Maar er zijn vele voorbeelden van gemeenten die sloop eisten, zegt hij. 'Bijvoorbeeld in sommige delen van Malaga en op de Canarische eilanden bij huizen aan zee. Dat waren trouwens niet altijd dure huizen voor rijke mensen.'

Wie procedeert, kan gelijk krijgen. 'Niet alles is zwart en wit in deze discussie. Er zijn gradaties in illegaliteit', zegt Rodríguez. 'Maar voor buitenstaanders is de situatie complex.' Zo is er zowel een ver-

gunning nodig om te bebouwen als een certificaat ('cedula') dat vastlegt dat de woning of de bebouwing voldoet aan de lokale normen. 'Stel dat je dat certificaat niet hebt, dan kan de energiemaatschappij of de telefoonmaatschappij je niet aansluiten.'

Op papier dan. Want er zijn veel mensen die een huis hebben zonder zo'n certificaat, zegt hij. 'En toch hebben ze wel gas, stroom, water, alles. Dat klinkt geschift, maar het is zo. Het is niet gezegd dat verko-

pers dan aan kopers vertellen dat ze zo'n certificaat niet hebben. Die koper geeft er misschien ook niet om, en trekt in dat huis.'

VERSCHIL GROTE STAD-PLATTELAND De vastgoedspecialist stelt hierbij dat er een groot verschil is tussen grote gemeenten en kernen op het platteland. 'In de grote steden controleert de lokale politie als je aan het verbouwen bent. Het geven van vergunningen voor verbouwingen is een grote inkomstenbron voor gemeenten.' De grote gemeenten zetten zelfs drones in voor controles.

Maar naast de grote gemeenten is er ook de realiteit op het platteland. Rodríguez: 'Zeker in de periode 2002-2008, tijdens de vorige vastgoedcyclus, hebben lokale overheden veel toegelaten. Ze vonden knettergekke plannen goed. Als je zo'n klein stadje hebt, waar de burgemeester alles bestiert, en er komt iemand bij hem die zegt: ik geef je wat geld of een auto, kun je dan de regulering aanpassen, daar bij dat bos of bij de zee? Dan gebeurde dat. En dan gingen projectontwikkelaars bouwen.'

Maar sommige provincies of autonome regio's kwamen dan in actie, later. 'En toen was er een groot probleem', zegt Rodríguez. 'Soms waren hele wijken, compleet met ziekenhuis, illegaal. De waarde van je huis daar is kennelijk nul.'

Hierbij speelt ook dat de regels voor bebouwing in kustgebieden in de afgelopen decennia zijn aangescherpt (de minimale afstand van honderd meter). 'Maar er waren veel huizen die aan het strand stonden.'

Er zijn gradaties in illegaliteit, maar voor buitenstaanders is de situatie complex

Wat moesten die mensen? Soms leidde dit tot gedeeltelijke sloop van het huis, of van het erf. Dat gebeurde in veel gebieden, van de Catalaanse kust, de kust bij Valencia, tot helemaal naar Cadiz.'

Maar soms kan sloop niet. De vastgoedspecialist kent een gebied 'in Marbella dat tien jaar geleden is ontwikkeld. De projectontwikkelaar had alles verkocht. Sommige huizen zijn al drie tot vier keer doorverkocht. Ze kunnen daar niet drie- tot vierhonderd huizen gaan slopen die volledig bewoond en af zijn.'

MADRID TRAPT OP DE REM Vandaar dus de roep om regulering of legalisatie, waarbij Andalusië het voortouw heeft genomen. Maar Madrid heeft bezworen, zegt OCU-advocaat Cutiño. 'Het Andalusische decreet voor regulering raakt volgens de overheid competenties die bij het centrale bestuur liggen, zoals beperkingen die zijn opgelegd vanuit natuur- en milieubescherming.'

Een woordvoerder van de Andalusische regioregering zegt dat Madrid nog geen opdracht heeft gegeven de uitvoering stil te leggen. Over 'details' wordt nog onderhandeld, en 'alles wijst erop dat we tot een akkoord komen'.

➔ Vervolg op pagina 25



In het kort

- Spanje kent veel woningen die illegaal gebouwd of verbouwd zijn.
- Alleen Andalusië telt al ruim 300.000 illegale huizen.
- Wie zo'n huis koopt, kan tegen allerlei onverwachte problemen oplopen.
- Andalusië probeert huizen te regulariseren, maar Madrid trapt op de rem.

De wet van de kust

Het was een beetje wildwest geworden aan de Spaanse kusten in de jaren zeventig en tachtig. Op allerlei plekken bleken hotels en huizen neergezet — beschermd gebied of niet. Op verschroei-de aarde was het bestemmingsplan te wijzigen; op menige rookpluim volgde opvallend snel het geluid van bouwmachines. Het verband was vaak duidelijk, maar het Spaanse openbaar ministerie kreeg er maar beperkt greep op.

In 1988 kwam de Spaanse regering met een nieuwe ‘Ley de Costas’ om paal en perk te stellen aan het bouwen bij de kust. Zo mochten huizen en hotels

niet meer binnen honderd meter van het strand staan. Dat was schrikken voor huizenkopers die dachten zo van hun terras de zee in te kunnen lopen. Het leverde veel juridisch gedoe op en geregeld deed de sloophamer zijn werk.

De regel rond verschroei-de aarde ging met de invoering van de wet in rook op. In 2013, met Spanje in een diepe economische crisis, kwam er op delen een versoepeling van de wet.

Het laat de sterke spanning in het land zien tussen het toerisme, de aanjager van de economie, en de zorg voor ruimtelijke ordening en het milieu. Zelfs bebouwing op afgebrande

gebieden werd weer bespreekbaar. Had de Ley de Costas veel effect?

De meningen verschillen; niet alle wildwesttaferelen verdwenen, maar een dempend effect lijkt wel voor de hand te liggen. Greenpeace zegt in een uitgebreid rapport van twee jaar terug dat Spanje voorop liep met de wet, maar dat de vele uitzonderingen op de regels de bebouwing in de hand bleven werken.

Ruim 36% van de Spaanse kustlijn kent volgens de milieuorganisatie inmiddels bebouwing. ‘Ruim een derde van de ecosystemen verbonden aan de Spaanse kust is door menselijk handelen vernietigd.’