

Aanbeveling huurprijzen vakantiewoningen 2009

Statistieken wijzen uit dat in de periode 2002-2008 het aantal verhuringen via toeristische verhuurkantoren terugliep van 407.831 naar 367.785 verhuringen, een daling van 9,8%. Uit dezelfde statistieken blijkt dat het aantal overnachtingen in diezelfde tijd daalde van 6.381.505 naar 5.338.022 overnachtingen, een daling van maar liefst 16%.

Uit deze cijfers valt op te maken dat niet alleen het aantal verhuringen drastisch daalde in de periode van 2002 tot 2008 maar eveneens de duur van deze verhuringen.

Bovenstaande gegevens werden uitvoerig besproken op de ledenvergadering van 16 september 2008 van *CIB Kust*, de beroepsvereniging van de toeristische verhuurkantoren aan de Vlaamse Kust, waar er gezocht wordt naar mogelijke oorzaken en remedies van de sterke achteruitgang van de toeristische verhuur.

De vaste klanten zijn niet meer

De vaste klanten van weleer die een volledige maand mei, juni, september of zelfs oktober boekten worden letterlijk een uitstervend ras.

De huidige senioren en medioren hebben andere reisgewoonten, nemen kortere vakanties, ook vaak in het buitenland, en zijn niet verknocht aan steeds hetzelfde vakantieverblijf. Waar vroeger bij voorbeeld twee vaste klanten jaren na elkaar voldoende waren voor de maand mei en de maand juni, dienen vandaag jaar na jaar tot acht huurders voor dezelfde periode gevonden te worden, wat uiteraard geen sinecure is. Een achteruitgang in de bezettingsgraad lijkt dan ook het logische gevolg.

Huurders worden eigenaars

Het aantal tweede verblijven aan de kust is in de periode 2002-2008 gestegen van 76.758 naar 82.481 eenheden, een toename van 7,5%. Veel van de nieuwe eigenaars zijn trouwe klanten van toeristische verhuurkantoren die er dikwijls al jaren een vakantiewoning huurden. Hierdoor verliezen de toeristische verhuurkantoren vele vaste huurders.

Zijn de goedkope buitenlandse reisbestemmingen de boosdoener?

De zogenaamde zonzekere bestemmingen in het buitenland lonken naar alle soorten toeristen. Jong en oud vallen voor de goedkope vliegpreisen naar al dan niet exotische bestemmingen. Vele van deze toeristische bestemmingen zijn in lageloonlanden gelegen waardoor er goedkope vakanties kunnen worden aangeboden.

CIB Kust verwacht echter dat op korte of middellange termijn deze bestemmingen ook wel eens duurder kunnen worden, enerzijds door de loonkosten die in de lageloonlanden wellicht ook zullen stijgen en anderzijds door de steeds duurere brandstof. Hier ligt dan opnieuw een groot potentieel voor de toeristische verhuur aan de kust.

Remedies - Kwaliteit kwaliteit kwaliteit

CIB Kust ziet de eerstkomende jaren een verderzetting van de achteruitgang van de toeristische verhuur aan de kust. Er is echter hoop om deze achteruitgang te kunnen ombuigen in vooruitgang, op voorwaarde dat er kwalitatieve vakantiewoningen aangeboden kunnen worden. Een eerste stap daarin wordt het Logiesdecreet met een comfortclassificatie van de vakantiewoningen (het toekennen van sterren) dat in de loop van 2009 haar concrete invulling zal zien.

De moderne huurder is thuis heel wat comfort gewend. Deze huurder wenst zijn vakantie aan zee met een gelijkaardig of beter comfort door te brengen. Oude of verouderde vakantieverblijven zullen daarom steeds minder goed verhuren. Voor gerenoveerde, comfortabele en goed onderhouden vakantieverblijven ziet CIB Kust echter een groeiend potentieel.

De eigenaars van de tweede verblijven hebben dan ook de sleutel in hun hand voor een verbetering van de toeristische verhuur door het comfort in hun tweede verblijf in stand te houden en te verbeteren. Dikwijls kan met kleine ingrepen en mits een geringe financiële inbreng het comfort verbeterd worden. De verhuurkantoren kunnen de eigenaars bijstaan met concrete aanbevelingen voor elke vakantiewoning.

En de prijs?

Voor het jaar 2009 doet CIB Kust een dubbele aanbeveling met betrekking tot de huurprijzen. Voor eigenaars die hun vakantieverblijf het laatste jaar verbeterd of gerenoveerd hebben zal er ongetwijfeld ruimte zijn voor een matige prijsverhoging. Deze prijsverhoging wordt idealiter besproken met het verhuurkantoor dat een goed overzicht heeft op de actuele prijzen op de toeristische verhuurmarkt.

Werd het vakantieverblijf het voorbije jaar niet verbeterd of gerenoveerd dan stelt CIB Kust voor om de huurprijs niet te wijzigen of zelfs te verlagen. Ook hier zal het toeristisch verhuurkantoor de eigenaar raad kunnen geven.