

# Aanbeveling huurvakantiewoningen 2011

Op de ledenvergadering van 21 september 2010 van *CIB Kust*, de beroepsvereniging van de toeristische verhuurkantoren aan de Vlaamse kust, werden de tendensen in de toeristische verhuur uitvoerig besproken.

Na een lichte stijging van het aantal reserveringen en overnachtingen in het jaar 2009 kon deze licht stijgende trend in de meeste badplaatsen worden bevestigd in 2010 met een terugloop in het voorjaar en een stijging van het aantal overnachtingen in juli en augustus met 7% en van het aantal reserveringen met 4%.

De matige stijging van de twee voorbije jaren kon er komen mede dankzij heel wat eigenaren die de afgelopen jaren geïnvesteerd hebben in de kwaliteit van hun vakantiewoning alsook dankzij de sector van de toeristische verhuurkantoren die zich organiseerde via een kruispuntdatabank vakantiewoningen. Deze kruispuntdatabank kan de toerist online raadplegen op diverse belangrijke toeristische websites zoals deze van de meeste kustgemeenten, [dekust.org](http://dekust.org), [toerismevlaanderen.nl](http://toerismevlaanderen.nl) en [tourismusflandern.de](http://tourismusflandern.de).

## **Enkele vaststellingen**

- De gemiddelde verblijfsduur is voor het eerst sinds lang licht gestegen (12,1 nachten in 2010 tegenover 11,9 nachten in 2009);
- Ondanks het goede weer in de eerste helft van juli 2010, was de bezetting in de eerste helft van juli veel minder hoog dan in de rest van de zomervakantie;
- De huurders reserveren hun vakantiewoning gemiddeld 110 dagen op voorhand;
- Het aantal lastminuteboekingen liep terug;
- De toeristische verhuurkantoren merken in de meeste badplaatsen een tendens van grotere vraag naar kwaliteitsvolle middenklasse-appartementen en een eerder dalende vraag naar de duurdere appartementen uit het luxesegment;
- Verouderde appartementen worden steeds minder of zelfs helemaal niet meer verhuurd.

## **Belangrijke wijzigingen vanaf 31 december 2010 voor de verhuur van vakantiewoningen:**

### Aanmelden of vergunnen van vakantiewoningen

Het nieuwe logiesdecreet stelt dat elke vakantiewoning die particulier of via een toeristisch verhuurkantoor aan de markt wordt aangeboden uiterlijk op 31 december 2010 **VERPLICHT** moet aangemeld zijn bij Toerisme Vlaanderen. Daarnaast kan een vrijwillige procedure tot vergunning, met toekenning van 1 tot 5 sterren aan de vakantiewoningen, worden gevolgd.

Rekening houdend met de korte overgangstermijn die de wetgever heeft voorzien, beveelt *CIB Kust* aan om in eerste instantie de vakantiewoningen aan te melden en in de loop van 2011 de procedure op te starten voor het verkrijgen van een vergunning met sterren. Vanaf 1 januari 2013 zal de overheid immers enkel nog de vergunde vakantiewoningen in haar publiciteit en promotieacties opnemen.

De toeristische verhuurkantoren staan paraat om gevolg te geven aan de vraag van de eigenaars van een vakantiewoning om na te gaan of de aangeboden vakantiewoning volledig conform is, om eventuele tekortkomingen in overleg met de eigenaar op te lossen en om vervolgens het dossier voor aanmelding en vergunning samen te stellen en in te dienen bij Toerisme Vlaanderen. Aan Toerisme Vlaanderen moet geen enkele vergoeding worden betaald voor de aanmelding of de vergunning. Aan het bekomen van alle nodige attesten en het samenstellen en opvolgen van het dossier voor aanmelding of vergunning is een beperkte kost verbonden. De toeristische verhuurkantoren en hun beroepsfederatie doen er alles aan om deze kost tot een minimum te beperken. De toeristische verhuurkantoren kunnen u hieromtrent volledig informeren.

### Minimale comfortcriteria

Om een vakantiewoning aan te melden of te vergunnen moet deze vakantiewoning aan minimale voorwaarden inzake comfort, kwaliteit en veiligheid voldoen. De minimale comfortcriteria zullen doorgaans mits eventueel enkele kleinere ingrepen kunnen worden bereikt.

### Elektriciteit en brandveiligheid

De grootste impact heeft het logiesdecreet echter op de brandveiligheid (rookmelder, brandblusapparaat, enz.) en de conformiteit van de elektrische installatie van de vakantiewoning. Zo dient de elektrische installatie van elke individuele vakantiewoning om de vijf jaar te worden gekeurd en moet elke vakantiewoning voldoen aan minimale normen inzake brandveiligheid.

## **Doe een beroep op uw toeristisch verhuurkantoor**

Met de nieuwe regelgeving hebben de eigenaars er meer dan ooit nood aan om een beroep te doen op een erkend toeristisch verhuurkantoor dat alle praktische en commerciële aangelegenheden met betrekking tot de toeristische verhuur op zich neemt. De toeristische verhuurkantoren zullen de eigenaars eveneens adviseren over een marktconforme verhuurprijs waarmee een zo hoog mogelijk rendement kan worden nagestreefd. In sommige gevallen zal het zelfs aangewezen zijn om de huurprijs te verlagen met het oog op een hogere totale huuropbrengst op jaarbasis.