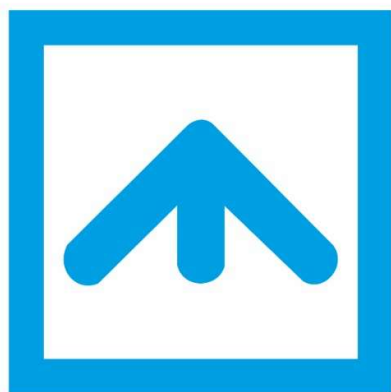




**Immo
Marina**
Vakantieverhuur

DE WERKING VAN ONS KANTOOR

EXTRA'S AANGEBODEN DOOR ONS KANTOOR

HET VLAAMS LOGIESDECREET

LOGIESSUBSIDIES TOERISME VLAANDEREN

BTW BIJ VERHUUR OP VAKANTIEBASIS

Inspired by Henri Homes www.immomarina.be BIV / IPI 207510

Henri Homes is de overkoepelende merknaam boven Immo Marina Verkoop | Immo Marina Jaarverhuur & Vakantieverhuur | Henri Homes Beheer | Henri's Fix it | Henri's Housekeeping

Immo Marina Blankenberge

Verkoop/Vente Franchommelaan 84-86, 8370 Blankenberge - +32 (0)50 41 96 86 - verkoop@immomarina.be

Verhuur/Location Franchommelaan 82, 8370 Blankenberge - +32 (0)50 41 96 86 - verhuur@immomarina.be

Assistentietelefoon : 0903 69 071

buiten kantooruren van 7u tot 22u (€1,50 / min.)

Beagle Trading bv

Ond.nr. BE 0458 487 128 - RPR Gent afd. Brugge

7 Tope Invest bv

Ond.nr. BE 0671 594 940



DE WERKING VAN ONS KANTOOR

Onze taak bestaat erin dat wij enerzijds u gaan ondersteunen bij het opstarten van uw pand in vakantieverhuur, maar voornamelijk om u te ontzorgen bij het verhuren ervan.

PRIJSVOORSTEL

Er wordt een prijsvoorstel voor de verhuur van uw appartement afgeleverd na een intake. Het voorstel wordt opgemaakt aan de hand van de panden die we in portefeuille hebben zodat u een gezonde concurrentie kan aangaan.

Het prijsvoorstel toont de bruto-eigenaarsprijs waar men de commissie van 15% nog moet afrekenen bij een verwezenlijkte verhuring door ons kantoor.

De bruto-eigenaarsprijzen zijn niet de prijzen die op het internet worden geafficheerd. De huurder die betaalt bovenop uw brutoprijs het volgende:

- Huurderscommissie
- Annulatieverzekering
- Villegiatuurverzekering of een huurdersaansprakelijkheidsverzekering inzake brand en schade
- Forfaitair bedrag wanneer de huurder zelf het appartement poetst.

VERBRUIK NUTSVOORZIENINGEN

In principe is het verbruik in de zomerperiode (01/04 – 30/09) inbegrepen in de huurprijs, omdat we er hier van uit gaan dat de klant vaker buiten gaat vertoeven. In de wintermaanden worden de tellerstandten bij aankomst en vertrek opgenomen van de individuele (privatieve) tellers. Het verbruik wordt van de waarborg afgetrokken en integraal doorgestort naar u. Om de paar maanden vergelijken we de eenheidsprijzen aan de hand van de tarieven van Engie.

Indien u een andere regeling wenst, is dit zeker en vast mogelijk. U kan kiezen dat de huurder zowel zomer als winter het verbruik apart moet betalen, maar u kan er ook voor kiezen om enkel voor de maanden juli en augustus het verbruik in de huurprijs aan te bieden.

CONTROLE OP NETHEID EN SCHADE

Na elke verhuring die gerealiseerd werd door ons kantoor, wordt het appartement gecontroleerd op netheid en op zichtbare schade. Ook indien de klant / huurder een eindschoonmaak aangevraagd heeft, wordt het appartement gecontroleerd op zichtbare schade.

Wat kan u verstaan onder zichtbare schade? Alle schade die zichtbaar is op:

- Deuren;
- Ramen;
- Muren;
- Groot meubilair;
- Televisietoestellen;
- Gordijnen.

De inhoud van de kasten is helaas onmogelijk om te controleren na een verhuring.

De kost van de schoonmaak na een verhuring is altijd ten laste van de huurder. Indien de huurder zelf heeft schoongemaakt, maar is dit niet gepoetst zoals het hoort, dan wordt ook de poetsploeg gestuurd.

Bij de afrekening van de waarborg waar een extra poetskost werd aangerekend, kregen we vaak te maken met een discussie dat alles wel netjes was achtergelaten. Om deze discussie uit de weg te gaan en iedereen een gepoetst appartement te bezorgen, hebben we het forfaitair bedrag toegevoegd aan de huurprijs, zodat we het appartement op punt zetten bij onvolmaaktheden. U bent als eigenaar tevreden als uzelf op het appartement komt, maar ook uw volgende huurders zijn tevreden en dit zonder dat we op de tenen van de vorige huurders trappen omdat ze niet poetsen volgens onze voorop gelegde normen.

HET VERHUURKLAAR ZETTEN VAN HET APPARTEMENT VOOR DE VERHURING

Voor een verhuring, ook last-minute, gaan we het appartement gaan controleren. Hier worden voornamelijk de ramen van het appartement bekeken, maar ook de terrasramen. Huurders die aankomen willen voornamelijk het perfecte uitzicht hebben waarvoor ze betaald hebben. Bij een lange leegstand van een appartement tussen verhuringen kan dit ook het afstoffen van meubelen bevatten.

Deze kost is ten laste van de verhuurder / eigenaar. Indien u dit niet wenst, vragen wij om zelf de opvolging van uw reservaties te bekijken en het appartement verhuurklaar te maken de dag ervoor of in de voormiddag van de aankomstdag.

AFREKENEN VAN DE HUURGELDEN

De verhuurde periodes worden maandelijks afgerekend aan de eigenaar en dit voor de verhuurde periodes die zijn ingegaan voor de afrekendatum.

Het verbruik van de nutsvoorzieningen wordt altijd later doorgestort omdat de huurder eerst wordt afgerekend voor het betalen van het verbruik. Concreet wil dit zeggen dat de huurder 4 à 5 weken na zijn vertrek wordt afgerekend en dat u als eigenaar daarna pas bij de afrekening het verbruik zal gestort krijgen. Dit wordt ook vermeld op uw afrekening.

De afrekening wordt u digitaal verzonden met de vermelding van de verhuurde periode, bruto-eigenaarsprijs en de netto-eigenaarsprijs. Andere kosten zoals bijvoorbeeld het vervangen van lampen of batterijen en schoonmaak wordt hiervan afgetrokken.

HOE KAN EEN HUURDER BOEKEN?

De klanten kunnen boeken per mail, via de website, telefonisch of op kantoor. Bij een boeking wordt de klant een overschrijving bezorgd met de vraag om het voorschot te betalen. De klant heeft 14 dagen de tijd om het voorschot te betalen. Als het voorschot betaald is door de klant, krijgt u een bevestiging van de verhuurde periode per mail toegestuurd. Vanaf het moment dat het voorschot is betaald kan de huurder niet zomaar gaan annuleren.

Indien de huurder zijn geboekte periode wenst te herboeken naar een andere periode wordt dit met u besproken. Anderzijds als de huurder zijn reservatie wenst te annuleren, informeren wij de klant van de mogelijkheden die door de annulatiemaatschappij gedekt worden. Gaat het om een reden die niet is toegelaten door de annulatiemaatschappij is de huurder gehouden tot het betalen van de volledige huurgelden. Wanneer de periode niet meer herverhuurd kon worden, worden de huurgelden naar u doorgestort. Echter wordt dit na de verhuurde periode bekeken door de annulatiemaatschappij om er zeker van te zijn dat de periode al dan niet opnieuw werd verhuurd. Hier moet u als eigenaar dus wel rekening houden dat dit langer kan duren dan een afrekening via ons kantoor.

Wenst u te weten wanneer het appartement is verhuurd, kan u dit ook opvolgen via onze website. Om dit te kunnen opvolgen moet het appartement volledig in orde zijn met het Vlaamse Logiesdecreet, waar we hier verder nog over uitwijken.

Wanneer we een lastminuteboeking binnenkrijgen laten wij u dit per mail weten. Indien u geen lastminutes wenst, krijgen we daar graag een open communicatie over. Als we de toestemming moeten vragen, bekommen we vaak dat de huurder

naar de concurrentie gaat omdat ze daar sneller een antwoord hebben om hun vakantieverblijf te boeken.

U kan bij de verhuuropdracht al bekende periodes blokkeren voor verhuur. Gedurende het jaar kan u ook andere periodes laten blokkeren voor uzelf of indien u via een ander platform gaat verhuren. Hier moet u rekening houden dat als er een verhuring of optie door ons werd gerealiseerd vooraleer u de periode doorgeeft, onze verhuring voorrang heeft. Om dubbele boekingen te vermijden vragen we om elke periode tijdig door te geven per mail, zodat we hierop een bevestiging kunnen sturen dat de periode werd geblokkeerd voor verhuring.

AANKOMST EN VERTREK VAN EEN HUURDER

Bij de aankomst van de huurders moeten de huurgelden betaald zijn vooraleer zij de sleutels ontvangen.

Onze standaard verhuurperiodes zijn:

- Weekverhuur: vrijdagmiddag tot vrijdagochtend
- Weekendverhuur: vrijdagmiddag tot maandagochtend
- Midweekverhuur: maandagmiddag tot vrijdagochtend

Er is een mogelijkheid dat er afwijkende periodes worden geboekt, behalve tijdens de maanden juli en augustus. Indien u geen afwijkende periodes wenst, vragen wij u om ons dit te laten weten. Een afwijkende periode kan ingaan op een andere dag dan vrijdag of maandag alsook dat het vertrek op een andere dag is dan vrijdag of maandag.

Er is geen mogelijkheid om aan te komen op een woensdag of zondag. Vaak zijn we op woensdag wel aanwezig voor Hemelvaart, omdat door de Havenfeesten de aankomstmogelijkheden moeilijker zijn voor de klanten.

De sleutels moeten telkens bij ons op kantoor opgehaald en afgegeven worden. Bij aankomst kan dit vanaf 16u, bij vertrek moet dit ten laatste tegen 10u zijn. Indien de huurder door omstandigheden niet om 10u op ons kantoor kan zijn, wordt gevraagd om dit te melden voor 10u.

De uren tussen 10u en 16u worden gebruikt om de controles uit te voeren maar ook de poetsploeg te sturen en/of onze klusjesdienst om bepaalde zaken in orde te zetten voor de volgende huurders aankomen.

Om de verhuur makkelijk te maken vragen wij 3 setjes sleutels: 2 setjes voor de huurder en een extra setje voor bij ons op kantoor. Indien de huurder zich buitensluit, kunnen wij hun binnenlaten zonder een slotenmaker te moeten inschakelen. Een sleutel van de brievenbus is ook handig, want veel klanten laten de krant toekomen tijdens de vakantie.

EEN KLANTENSERVICE VOOR UW HUURDER

Als klantenservice naar uw huurder toe, bieden we deze als eerste de mogelijkheid om uw appartement volgend jaar voor dezelfde periode te huren, vooraleer alles gepubliceerd wordt naar het grote publiek op de website. Dit wordt automatisch doorgestuurd naar de huurder vanaf het moment dat wij de nieuwe verhuuropdracht hebben ontvangen. Veel van onze klanten kijken altijd uit naar hun optiebrieven om hun geliefde verblijf terug te boeken.

Indien de klant problemen ondervindt bij aankomst, dan zijn wij ook beschikbaar na de kantooruren om dit spoedig op te lossen. Een voorbeeld van dergelijke depannages zijn: de wifi kan niet verbonden worden, de TV gaat niet aan, de verwarming krijgt niet warm of er is geen warm water.

Nieuwe potentiële huurders willen soms ook een bezoek brengen aan het appartement vooraleer ze effectief gaan boeken. Hier gaan we dan op zoek naar hun wensen en bekijken dan indien we het appartement kunnen bezoeken. Indien er huurders op het appartement zijn, gaan we deze mensen niet storen in hun verlof. Indien het vrij staat in ons systeem, nemen we de klanten direct mee naar het appartement en anders maken we een afspraak met de klant om dit op een vrij moment te bezoeken.

DE VAKANTIEMAP

Om onze ecologische voetdruk te beperken hebben we vanaf 2023 gekozen om een vakantiemap in het appartement te plaatsen.

Deze map dient om de huurders, in de taal dat zij verkiezen, te informeren over:

- Huishoudelijk reglement van het appartement;
- Uitleg om hun verblijf zo aangenaam mogelijk te maken;
- Afvalophaling in de zone waar het appartement gelegen is;
- Het parkeerbeleid in Blankenberge;
- De marktdagen aan de kust;
- Leuke bezienswaardigheden in Blankenberge en andere kuststeden;
- Read @ Immo Marina: de boekenruilkast die op ons kantoor ter beschikking staat voor iedereen.

DE VAKANTIESTICKER

Elk appartement wordt voorzien van een vakantiesticker, dat bevestigd wordt aan het raam of aan het terras. Dit moet dienen om bij voorbijgangers de aandacht te trekken dat dit appartement verhuurd wordt op vakantiebasis.

Wenst u geen sticker? Laat ons dit dan gerust weten.



DE POETSDIENST

Om de appartementen voor en na de verhuur op orde te zetten, maken we gebruik van interne alsook externe poetsfirma's.

Bij start wordt elke poetsdame of -heer op de hoogte gebracht van de verwachtingen die we nastreven bij het afleveren van een appartement. Indien er toch opmerkingen zouden zijn, dan horen we die graag zodat we daar de personen kunnen over aanspreken.

In principe worden alle appartementen de dag van vertrek schoongemaakt tussen 10u en 16u. Indien dit niet mogelijk is, laten we dit per mail weten en wordt dit de eerste werkdag in orde gemaakt.

DE KLUSJESDIENST

Tijdens onze controles merken we soms op dat een deurklink of de kraan in de keuken los staat. Dan sturen wij tussen de verhuringen de klusjesdienst om dit vast te zetten. Zo voorkomen we dat er verdere schade of ongemakken die kunnen ontstaan bij een verhuring van uw appartement.

Indien er lampen kapot zijn en dit gemeld wordt door de huurder, dan sturen wij ook onze klusjesdienst om de lampen te vervangen. Enkel de lamp wordt u aangerekend en kan u dan terugvinden op uw afrekening.

Indien er grote toestellen (diepvries, koelkast, boiler, raam, enz.) niet correct functioneren gedurende de verhuring of dat we dit vaststellen na de verhuur, dan nemen wij contact met u op. Ook bij zo'n voorvallen kunnen wij u bijstaan tot het snel oplossen van deze problemen.

WAARMEE KUNNEN WIJ U VAN DIENST ZIJN?

Wenst u een volledige ontzorging?

Dan kunnen wij voor u ook het volgende regelen:

- Grote schoonmaak in het voorjaar en/of najaar;
- De donsdekens, hoofdkussens en matrassenbeschermers op bepaalde tijdstippen naar de droogkuis brengen;
- Gordijnen laten schoonmaken;
- Er voor zorgen dat bepaalde items die u op het appartement wenst per verhuring klaar zetten;
- ...

DIENSTVERLENING OP MAAT

Had u liever een dienstverlening op maat zoals bijvoorbeeld enkel sleutels overhandigen, de eindschoonmaak regelen, ...?

Laat het ons weten, zo kunnen wij u een prijsofferte bezorgen die volgens uw wensen op maat is gemaakt.

EXTRA'S AANGEBODEN DOOR ONS KANTOOR

PROFESSIONELE FOTOGRAAF

Vanaf het ogenblik dat wij een ondertekend verhuurmandaat in bezit hebben, plannen we een bezoek van een professionele fotograaf in. Deze maakt mooie foto's die we gebruiken voor de website, maar ook voor het maken van een etalagefiche, publicaties op sociale media, de vakantiekrant en jaarlijkse portfolio.

SOCIALE MEDIA

Sinds februari 2021 hebben we op facebook een eigen pagina aangemaakt: "Immo Marina Vakantieverhuur". Hierop plaatsen we de vakantielogies in de kijker, gaan we reclame maken voor beschikbare periodes, geven tips over wat er te doen is in Blankenberge, etc. Via deze weg proberen we ook andere doelgroepen aan te spreken die voornamelijk sociale media volgen. Als eigenaar kan u ook deze pagina volgen en onze berichten delen en liken.

Naast onze pagina op Facebook, is er ook een instagrampagina om advertenties en filmpjes op te plaatsen.

DE VAKANTIEKRANT

Jaarlijks hebben we ook een vakantiekant. Hierin worden de vakantielogies voorgesteld per ligging en per aantal slaapkamers. Deze kranten worden uitgedeeld aan potentiële huurders, huidige huurders maar worden ook verdeeld op andere plaatsen zodat onze doelgroep groter wordt.

DE PORTFOLIO

Jaarlijks maken we een portfolio van alle panden die we verhuren in Vakantieverhuur. De portfolio bestaat uit enkel foto's van het pand met daarbij het interne referentienummer en het aantal personen die er kunnen slapen.

De portfolio wordt gebruikt tijdens de Havenfeesten (weekend van Hemelvaart) om alle voorbijgangers aan te spreken met foto's van onze vakantielogies, maar ook om op kantoor een sneller beeld te kunnen geven aan potentiële huurders die op zoek zijn naar een leuk verblijf.

DE VAKANTIE EXPO

Na de Covid-periode werd vakantie in eigen land terug "hip", waardoor we besloten hebben om in 2022 als exposant in te schrijven voor de Vakantie Expo in Antwerpen.

Januari 2023 hebben we 3 dagen op deze Expo deelgenomen om onze fantastische panden aan de man te brengen. Tijdens deze dagen hebben we meer dan 1.500 mensen kunnen aanspreken over onze logies in Blankenberge. Gedurende deze dagen hebben we 1.500 vakantiekranten met expovoucher en onze formules uitgedeeld.

Onze deelname was een succes, want er zijn boekingen gerealiseerd van bezoekers van de Expo en daar boven op veel positieve reacties van mensen die ons daar hebben gezien.

Daarom hebben we als primeur: in januari 2024 zullen we terug als exposant deelnemen aan de Vakantie Expo!

ENTHOUSIASTE MEDEWERKERS

Als enthousiaste medewerkers gaan we telkens op zoek naar vernieuwing zoals nieuwe formules, de nieuwe trends opvolgen, nagaan waar we onze service kunnen verbeteren maar voornamelijk hoe we ons kunnen profileren op de vakantiemarkt in Blankenberge.

Op dit ogenblik zijn de medewerkers terug in de weer om leuke ideeën uit te werken die terug voor een meerwaarde kunnen zorgen.

HET VLAAMS LOGIESDECREET

Het logiesdecreet trad in werking op 01 april 2017.

Alle toeristische logies dat in Vlaanderen op de toeristische markt worden aangeboden moeten voldoen aan het Vlaamse Logiesdecreet. Dit geldt voor iedereen die tegen betaling een verblijf aanbiedt, ongeacht indien u dit zelf doet, via een verhuurkantoor of een verhuurplatform zoals Booking.com of Airbnb.

VERPLICHTE BASISVOORWAARDEN

Er zijn 9 verplichte basisvoorwaarden om uw logies te verhuren:

- Logies is aangemeld
- Er is een brandveiligheidsattest
- Logies is proper en onderhouden
- Verzekeringen voor brand en burgerlijke aansprakelijkheid
- Uitbater is niet veroordeeld voor bepaalde misdrijven
- Logies wordt niet per uur aangeboden
- Uitbater heeft eigendomsrecht of huurovereenkomst
- Informatie over logies is waarheidsgetrouw
- Voldoet aan de stedenbouwkundige regels
- Toeristische uitbatingsvoorwaarden zijn voldaan.

STAPPEN DIE ONDERNOMEN MOETEN WORDEN VOOR EEN POSITIEVE BRANDVEILIGHEID

1. Appartement moet een **BRANDWERENDE DEUR** hebben.

De brandwerende deur moet minstens 30 minuten brandvertragend zijn. Indien er aan de binnenkant van uw deur certificaatrandjes zijn, met voorkeur dat de certificaten nog zichtbaar zijn mag u er van uitgaan dat dit een correcte deur is.

2. De vakantielogies moet uitgerust zijn met voldoende **ROOKMELDERS MET NIET-VERVANGBARE BATTERIJ**.

Het aantal rookmelders is verschillend van het type vakantielogies. Hou alvast rekening dat er in elke slaapkamer 1 rookmelder moet geplaatst worden, alsook in de (nacht)hall en woonkamer. Indien er een slaapzetel in de woonkamer staat moet er ook een extra rookmelder in de woonkamer omgeving van de slaapzetel geplaatst worden. In een badkamer en keuken moet er geen geplaatst worden zodat er geen onnodige alarmen kunnen afgaan.

3. Een BENOR- gekeurde **BRANDBLUSSEUR VAN 6L / 6KG (SCHUIM- OF POEDER)** moet in het appartement aanwezig zijn.

Indien er 1 appartement per verdieping aanwezig is en er hangt een brandhaspel in de gemeenschappelijke gang, is een verplichte brandblusser op het appartement niet verplicht.

*De brandblusser moet **jaarlijks** gekeurd worden.*

4. Het appartement moet voorzien zijn van een **EVACUATIEPLAN** waarop de vluchtwegen, brandblusser en rookmelders vermeld staan. Er moeten ook instructies zijn in geval van brand met de vermelding van 112 alsook de contactgegevens van de persoon die men kan opbellen in geval van nood.

De vakantielogies moeten altijd beschikken over 2 vluchtwegen waarlangs kan worden geëvacueerd in geval van brand. De eerste is de normale uitgang. De tweede kan een externe brandtrap, een raam dat open kan waar de ladder van de brandweer aankan of een vluchtweg over de terrassen die naar een van deze evacuatiemogelijkheden leidt.

5. Om de **5 jaar** moet er een **ELEKTRICITEITSKEURING** gebeuren. Er moet ook een **ELEKTRISCH PLAN EN SCHEMA** aanwezig zijn.
6. **INDIVIDUELE VERWARMINGSTOESTELLEN OP STOOKOLIE** moet **jaarlijks** gekeurd worden.

INDIVIDUELE VERWARMINGSTOESTELLEN OP GAS moeten om de **2 jaar** gekeurd worden. Bij het onderhoudsattest van de boiler moet ook een verbrandingsattest aanwezig zijn.

7. Indien u een individueel verwarmingstoestel op gas heeft, moet er ook een **GASLEIDINGKEURING** gebeuren.

*Dit wil zeggen dat de leiding tussen uw brander tot aan uw meter gecontroleerd wordt door de desbetreffende instantie. Dit moet om de **4 jaar** opnieuw gebeuren.*

8. Zijn alle bovenstaande punten in orde, dan rest nog enkel een **BRANDVEILIGHEIDSATTEST** aanvragen bij Vinçotte.

*Een brandveiligheidsattest is geldig voor **8 jaar** en moet herkeurd worden indien de termijn is verlopen of indien het appartement volledig werd gerenoveerd en de slaapplaatsen zijn gewijzigd.*

Bij de controle van Vinçotte moet u aanwezig zijn op het appartement indien u deze zelf heeft aangevraagd. Zo kan u alle attesten voorleggen om een positief attest te verkrijgen. Indien een externe firma (Certilogies) de aanvraag heeft gedaan bij Vinçotte, zorgt ons kantoor ervoor dat deze controle kan doorgaan d.m.v. de sleutel van uw appartement te overhandigen.

9. Als u een positief brandveiligheidsattest heeft ontvangen, moet uw logies nog aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Het document voor **AANMELDING VAN UW LOGIES BIJ TOERISME VLAANDEREN** kan u terugvinden op hun website, maar ons kantoor doet dit automatisch vanaf het moment dat u uw brandveiligheidsattest aan ons heeft bezorgd. Na de aanmelding krijgt je logies ook zijn uniek registratienummer, het zogenaamde logiesdecreetnummer. Alle aangemelde vakantielogies worden opgenomen in een online logiesregister.

Wenst u alles zelf te regelen? Dan kunnen wij u helpen met firma's die gespecialiseerd zijn in het plaatsen van rookmelders/brandblusser, opmaken van elektriciteitsplan, keuring van elektriciteit en gasleiding, keuring van uw gasinstallatie, enz. Deze vakmensen kunnen gerust de sleutel bij ons op kantoor ophalen om dit in orde te maken als u er niet kan bijzijn.

Wenst u deze controles uit handen te geven? Dan raden wij u aan om contact op te nemen met Certilogies. Deze gespecialiseerde firma in het Vlaams Logiesdecreet zorgt dat alle puntjes op korte termijn in orde gemaakt worden én dit in samenspraak met u.

In bijlage kan u de contactgegevens en prijslijst terugvinden voor de zaken die Certilogies voor u kunnen controleren of in orde zetten.

DE OPENINGS- EN UITBATINGSVOORWAARDEN

De openings- en uitbatingsvoorwaarden beschrijven het absolute minimum dat een toerist mag verwachten op het vlak van meubilair, verlichting, elektriciteit, sanitair, verduistering, ...

De voorwaarden richten zich op de uitrusting, de inrichting, specifieke veiligheidsaspecten en de informatie die ter beschikking moet worden gesteld aan toeristen. Zo moeten er in de vakantiewoning minsten één of meer bedden staan, met matras en hoofdkussen, en een kleerkast. Er moeten voldoende vrije stopcontacten zijn en de kamers moeten verlucht kunnen worden. Als sanitair moet er minstens een bad of douche, een wastafel met spiegel en stopcontact alsook een toilet aanwezig zijn.

Dit zijn de absolute minimumnormen. Om de benaming "vakantiewoning" te mogen gebruiken moet het kwaliteitsniveau echter (iets) hoger liggen. Zo moet er ook een zitgedeelte en een eetgedeelte zijn. Het bed moet van een (dons)deken voorzien zijn. In de kleerkast moeten kapstokken hangen. Er moet ook een keuken zijn, met een werkblad, een afwasbak, een kookplaat, een koelkast, een manier om koffie/thee te maken, ... En niet te vergeten: een verzameling van vaatwerk en keukengerei!

RISICO'S EN SANCTIES

Wie een vakantielogies probeert te verhuren zonder brandveiligheidsattest loopt ernstige risico's. Deze risico's kunnen een geldboete en een bevel tot stopzetting van de exploitatie inhouden. Even belangrijk is dat er een zware aansprakelijkheid kan spelen wanneer er iets misloopt.

De administratieve geldboete bedraagt tussen 250 € en 25.000 € en zal steeds verschuldigd zijn door de eigenaar van de vakantiewoning.

Daarnaast kan men een bevel tot onmiddellijke stopzetting van de verhuur van de vakantielogies uitvaardigen. De verhuurder moet dit bevel uithangen op een duidelijke, voor het publiek zichtbare plaats. De verhuurder kan vanaf dat moment niet meer verhuren.

De overheid kan bovendien alle maatregelen nemen die nodig zijn om de stopzetting verder af te dwingen, waaronder het beslag nemen van materieel of delen van de inboedel. Men kan ook het pand (laten) verzegelen. In de praktijk wordt een bevel tot stopzetting frequent uitgesproken wanneer men vaststelt dat er geen brandveiligheidsattest is.

Toerisme Vlaanderen kan bij tussenpersonen (internetplatformen, verhuurkantoren, ...) de contactgegevens opvragen van logies die zij op de toeristische markt aanbieden. Dat kan bij wijze van steekproef of bij twijfel of een klacht.

HET ERKENNEN VAN UW VAKANTIELOGIES EN DE COMFORTCLASSIFICATIE

Van zodra jouw logies voldoet aan de basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, kan je het ook gratis laten erkennen door Toerisme Vlaanderen. Er zijn geen bijkomende voorwaarden aan de erkenning verbonden.

Als je een erkenning aanvraagt, komt er een logiesadviseur van Toerisme Vlaanderen langs voor een controlebezoek en een adviserend gesprek. Op dat ogenblik berekent de logiesadviseur spontaan het comfortniveau van jouw logies. Je kiest zelf of je een comfortclassificatie (1 tot 5 sterren) wenst voor je logies. Wenst u de comfortclassificatie zal deze ook vermeld worden op je erkenningsschild én mag u hiermee promoten.

Indien u een erkenningschild en comfortclassificatie heeft ontvangen, vragen wij om ons op de hoogte te brengen. Zo kunnen we dit ook gebruiken in de publicatie van uw pand op onze website, sociale media, enz.

Wat zijn de voordelen van een erkenning:

- Het erkenningsschild toont (potentiële) toeristen dat de veiligheid en kwaliteit van jouw logies in orde zijn.
- Het schild aan je muur en andere publicaties vormt een kwaliteitslabel dat vertrouwen wekt.
- Je kan een comfortclassificatie krijgen voor je logies dat aangeduid wordt met sterren.
- Enkel erkende logies komen in aanmerking voor de logiessubsidie van Toerisme Vlaanderen.
- Je kan een toegankelijkheidslabel aanvragen voor je logies.

OVERGANGSMAATREGELEN

Is uw logies aangemeld of erkend en breidt u het uit met bijvoorbeeld extra kamers of slaappleatsen, dan moet u de aanmelding van je logies aanpassen in het uitbatersportaal. Ook als u een bestaand logies overneemt, moet u deze overname en uw uitbating opnieuw aanmelden in het uitbatersportaal.



LOGIESSUBSIDIES

TOERISME VLAANDEREN

Elk jaar krijgen alle erkende logies een verwittiging om zich in te schrijven voor de subsidies die uitgedeeld worden door Toerisme Vlaanderen.

De maximale subsidie bedraagt 150.000 € per logies en per oproep. Voor 2023 bedraagt de totale subsidie-enveloppe 6 miljoen euro.

Een voorwaarde om mee te dingen naar een subsidie is dat de werken bij de aanvraag nog niet zijn gestart!

In 2023 ligt de focus op:

- **energiebesparende werken en aankopen**, met o.a. de reductie op CO2 uitstoot (geen zonnepanelen, laadpalen,...).

Voor energiebesparende werken wordt 1,7 miljoen van de subsidie vrijgemaakt. De minimum kostprijs voor de werken / aankopen moet minstens 5.000 € bedragen.

- **werken en aankopen in kader van duurzaamheid logies.**

Voor dit onderdeel wordt 300.000 € van de subsidie vrijgemaakt. Ook hier moet de kostprijs van de werken of aankopen minstens 5.000 € bedragen.

Indien u een investeringssubsidie ontvangt, dan worden uw huurinkomsten als belastbaar inkomen beschouwt. Dit is geldig voor vennootschappen als voor natuurlijke personen. De natuurlijke persoon moet deze subsidie aangeven in zijn personeelsbelasting omdat de fiscus automatisch ervan uitgaat dat u uw logies uitbaat als een beroepswerkzaamheid.

BTW BIJ VERHUUR OP VAKANTIEBASIS

Vanaf 01/07/2022 werd de wet aangepast voor de verhuur van gemeubelde logies die onderworpen worden aan BTW.

De verplichte BTW-heffing voor verhuringen voor een periode van minder dan 3 maanden van gemeubelde logies worden **vrijgesteld** indien men onderstaande diensten niet worden aangeboden:

- instaan voor het fysiek onthaal van de gasten in de logies;
- de terbeschikkingstelling van huishoudlinnen (bad- en/of bedlinnen) en wanneer de periode meer dan een week bedraagt deze ook minstens één maal per week wordt vervangen;
- het dagelijks verschaffen van het ontbijt (door exploitant zelf of door een derde voor zijn rekening).

Van zodra 1 van de 3 zaken wordt aangeboden is men gehouden tot het betalen van 6% BTW op de ontvangen huurgelden (bruto eigenaarsprijs).

INSTAAN VOOR HET FYSIEK ONTHAAL VAN DE GASTEN IN DE LOGIES

Onder fysiek onthaal wordt verstaan dat er een aanwezigheid van een persoon ter plaatse is gedurende de dag van aankomst en de sleutels aan de toerist overhandigd.

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HUISHOUDLINNEN

Onder huishoudlinnen worden bad- en bedlinnen begrepen. Keukenlinnen valt niet onder huishoudlinnen.

Wanneer u minstens één van de twee vertrekt is dit voldoende, het opmaken van het bed is niet vereist. Ook wanneer men bij een verblijf van meer dan 7 dagen een vervanging doet in de logies of deze in het begin van het verblijf verstrekt bij aankomst.

VERSCHAFFEN VAN ONTBIJT

Het ontbijt moet dagelijks verschaft worden door de logiesuitbater of door een derde, bijvoorbeeld ontbijt bij een zaak in de buurt en onder een vorm van vouchers. Het ontbijt kan afgeleverd worden aan de deur of afgehaald worden door de huurder én wordt samen met de logies afgerekend.

Indien de huurder het ontbijt via de logies kan bestellen, maar deze zelf ter plaatse afrekent dan valt men terug onder de vrijstelling van BTW, zolang men geen fysiek onthaal en huishoudlinnen aanbiedt.

EEN PARKEERGELEGENHEID (GARAGEBOX OF STAANPLAATS) AANBIEDEN IN DE HUURPRIJS OF APART TE HUUR AANBIEDEN?

In principe is het verhuren van een garage of staanplaats onderworpen aan het betalen van BTW (6%) op de huurprijs, tenzij:

- De garage of staanplaats inclusief de huurprijs wordt aangeboden.
- De omzet niet hoger is dan 6.540 € per jaar.

EXTRA DIENSTEN AANBIEDEN DIE OP VRAAG VAN DE HUURDER KUNNEN BIJGEBOEKT WORDEN

Van zodra de huurder intekent op één van de extra diensten (badlinnen, bedlinnen, ontbijt, lunch, dinner, shows, ...) en deze worden op het einde van het verblijf afgerekend via de uitbater of het verhuurkantoor, dan is de extra dienst alsook de huurgelden onderworpen aan BTW.

Wanneer de eigenaar via een externe firma extra diensten regelt, zelf indien hij hier geen meerkost voor aanrekent aan de huurder, is hij onderworpen aan BTW.

Dit is niet van toepassing indien de toerist / huurder dit zelf afrekent bij de derde die de dienst levert.

IK WIL EXTRA DIENSTEN AANBIEDEN

Als u 1 of meerdere diensten wenst aan te bieden aan uw huurders, dan moet u om te starten een ondernemingsnummer aanvragen (ook als particulier / natuurlijk persoon). Hierdoor krijgt u ook het recht op BTW-aftrek bij aankoop die betrekking hebben tot het uitbaten van uw vakantielogies (meubelen, elektrische toestellen, enz.).

CONTROLES

Via steekproeven (websites, verhuurplatformen zoals booking.com / Airbnb, sociale media) en via het logiesregister doet men onverwachte controles om na te gaan indien de uitbater / eigenaar de regels inzake de BTW naleeft.

Indien na een controle blijkt dat u geen BTW betaalt op uw huurgelden wanneer dit toch zou moeten, spreekt men van fiscale fraude.

Om deze redenen hanteert ons kantoor in het algemeen geen extra diensten die aangeboden worden in de huurprijs, tenzij u dit uitdrukkelijk wenst.

DAC7-RICHTLIJN

De Europese DAC7-richtlijn is geldig vanaf 1 januari 2023 voor alle digitale platformen van toepassing. U verhuurt ook via een digitaal platform zoals Booking.com of Airbnb, dan moet dat platform alle gegevens over uw onroerend goed verplicht rapporteren aan de bevoegde fiscale autoriteiten. De Administratie kan via deze weg te weten komen dat u in het bezit bent van een onroerend goed en hoeveel huurgelden u daaruit ontvangt.