



**Immo
Marina**
Vakantieverhuur

Franchommelaan 80 – 86

8370 Blankenberge

verhuur@immomarina.be

050/41.96.86

VERHUREN OP VAKANTIEBASIS 2026

INHOUDSTAFEL

De werking van ons kantoor	4
<i>Prijsvoorstel</i>	<i>4</i>
<i>Verbruik nutsvoorzieningen</i>	<i>4</i>
<i>Controle op netheid en schade</i>	<i>5</i>
<i>Het verhuurklaar zetten van het appartement voor de verhuring</i>	<i>5</i>
<i>Afrekenen van de huurgelden.....</i>	<i>6</i>
<i>Hoe kan een huurder boeken?.....</i>	<i>6</i>
<i>Aankomst en vertrek van een huurder</i>	<i>7</i>
<i>Een klantenservice voor uw huurder.....</i>	<i>7</i>
<i>De vakantiemap</i>	<i>8</i>
<i>De vakantiesticker.....</i>	<i>8</i>
<i>De poetsdienst.....</i>	<i>9</i>
<i>De klusjesdienst.....</i>	<i>9</i>
Extra's aangeboden door ons kantoor.....	10
<i>Professionele fotograaf.....</i>	<i>10</i>
<i>Sociale media.....</i>	<i>10</i>
<i>De Vakantiekraant.....</i>	<i>11</i>
<i>De portfolio</i>	<i>11</i>
<i>De Vakantie Expo.....</i>	<i>11</i>
<i>Exclusieve partner van Belvilla</i>	<i>11</i>
<i>Enthousiaste medewerkers.....</i>	<i>12</i>
<i>Leuke attenties voor huurders.....</i>	<i>13</i>
Het Vlaams Logiesdecreet.....	14
<i>Verplichte basisvoorwaarden</i>	<i>14</i>
<i>Stappen die ondernomen moeten worden voor een positieve brandveiligheid ...</i>	<i>14</i>
<i>De openings- en uitbatingsvoorwaarden</i>	<i>17</i>
<i>Risico's en sancties</i>	<i>17</i>
<i>Het erkennen van uw vakantielogies en de comfortclassificatie</i>	<i>18</i>
<i>Overgangsmaatregelen.....</i>	<i>19</i>

BTW bij verhuur op vakantiebasis..... 20

<i>Instaan voor het fysieke onthaal van de gasten in de logies.....</i>	20
<i>Terbeschikkingstelling van huishoudlinnen.....</i>	20
<i>Verschaffen van ontbijt.....</i>	21
<i>Een parkeergelegenheid (garagebox of staanplaats) aanbieden in de huurprijs of apart te huur aanbieden.....</i>	21
<i>Extra diensten aanbieden die op vraag van de huurder kunnen bijgeboekt worden</i>	21
<i>Ik wil extra diensten aanbieden.....</i>	21
<i>Controles</i>	22
<i>DAC7-Richtlijn.....</i>	22

De toeristentaks in Blankenberge 23

<i>Controle en meldingsplicht.....</i>	23
<i>Forfaitaire toeristentaks</i>	23
<i>Maximumbedrag per persoon.....</i>	23
<i>Doorstorting van de ontvangen taksen</i>	23
<i>Forfait voor lang verblijvende huurders</i>	24

Bijlage 1: Uitrusting vakantielogies 25

Bijlage 2: Certilogies 27

Bijlage 3: Alternatieve firma's..... 28

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.

HET PRIJSVOORSTEL

Er wordt een prijsvoorstel voor de verhuur van uw appartement afgeleverd na een bezoek aan uw pand. 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 aftrekken bij een verwezenlijkte verhuring door ons kantoor.

De bruto-eigenaarsprijzen zijn iet de prijzen die op het internet (onze website) worden geafficheerd. De huurder die betaalt bovenop uw brutoprijs het volgende:

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

VERBRUIK NUTSVOORZIENINGEN

In principe is het verbruik in de zomerperiode (begin april tot eind september) inbegrepen in de huurprijs, omdat we er hier van uit gaan dat de klant vaker buiten gaat vertoeven. In de wintermaanden worden de tellerstand bij aankomst en vertrek opgenomen van de individuele (privatieve) tellers. Ook merken we op dat meer eigenaars een forfait wensen per dag en dit met de huurprijs laten betalen (zomer en winter). Bij de teller opnames wordt het verbruik 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.

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 dit is niet geпоetst zoals het hoort, dan wordt ook de poetsploeg gestuurd.

Bij de afrekening van de waarborg waar een extra poetskost werd aangerekend, kregen we van te maken met een discussie dat alles wel netjes was achtergelaten. Om deze discussie uit de weg te gaan en iedereen een geпоetst appartement te bezorgen, hebben we een 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 voor opgelegde 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 zodat 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 volgende 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 worden 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 voorschotaanvraag bezorgd met de vraag om het voorschot (50% van de huurprijs + waarborg). 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 bij zeer late omboeking gecommuniceerd met u. Anderzijds wanneer een huurder zijn reservatie wenst te annuleren, informeren wij de klant wat gedekt is door de annulatiemaatschappij. Gaat het om een reden die niet is toegelaten, 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. De uitbetaling van een annulatie via de annulatiemaatschappij duurt veel langer 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, sturen wij een bevestiging eigenaar in optie door. Indien u geen lastminutes wenst, krijgen we daar graag een open communicatie over. Als we de toestemming moeten vragen, bekomen 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 gekende 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 geen 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 vooral 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 (m.u.v. lastminutes). 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 een zondag. Vaak zijn 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 16 uur, bij vertrek moet dit ten laatste tegen 10 uur zijn. Indien de huurder door omstandigheden niet om 10 uur op ons kantoor kan zijn, wordt gevraagd om dit te melden voor 10 uur.

De uren tussen 10 uur en 16 uur worden gebruikt om de controles uit te voeren maar ook om de poetsploeg en/of onze klusjesdienst langs te laten gaan 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 hen binnenlaten zonder een slotenmaker te moeten inschakelen. Een sleutel van de brievenbus is ook handig, want veel klanten laten hun 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

verhuuropdrachten hebben ontvangen. Veel van onze klanten kijken altijd uit naar hun optiebrief 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 een bezoekmoment zodat we hen kunnen warm maken om effectief te reserveren. Indien er huurders op het appartement zijn, gaan we deze mensen niet storen in het vakantie. 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 (Papier en PMD) in de zone waar het appartement gelegen is;
- Uitleg over de ondergrondse containers;
- Het parkeerbeleid in Blankenberge;
- De marktdagen aan de kust;
- Leuke bezienswaardigheden in Blankenberge en andere kuststeden;
- De mini-bieb Read @ Immo Marina : de boekenruilkast die op ons kantoor ter beschikking staat voor iedereen
- Route You: we zijn sinds 2024 een hotspot-punt voor Blankenberge zodat huurders die graag o.a. wandelen, fietsen en lopen gebruik kunnen maken van leuke routes (en deze met de andere mensen kunnen delen).

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? Of zijn er volgens de Residentie regels over het bevestigen van een 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 poetsmedewerker 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 appartement de dag van vertrek schoongemaakt tussen 10 uur en 16 uur. Indien er niet direct een nieuwe huurder op diezelfde dag aankomt, bestaat er een mogelijkheid in de drukke periodes dat dit na 16 uur wordt uitgevoerd. Indien niet mogelijk om het op dezelfde dag, bijvoorbeeld de huurder is vertrokken op een sluitingsdag van het kantoor, wordt dit de eerste werkdag in orde gemaakt.

DE KLUSJESDIENST

Tijdens onze controles merken we soms op dat de 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 ontstaan bij een verhuring van uw appartement.

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

EXTRA'S AANGEBODEN DOOR ONS KANTOOR

PROFESSIONELE FOTOGRAAF

Vanaf het ogenblik dat wij een ondertekend verhuurmandaat in ons 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 onze jaarlijkse portfolio.

SOCIALE MEDIA

Sinds februari 2021 hebben we een eigen pagina op Facebook aangemaakt: "Immo Marina Vakantieverhuur". Hierop plaatsen we de vakantielogies in de kijker, gaan we reclame maken voor beschikbare periodes, geven we tips over wat er te doen is in Blankenberge, etc. Via deze weg proberen we ook 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 te plaatsen.

Sinds juli 2024 is Immo Marina Vakantieverhuur ook actief op TikTok. Hier wordt alles wat op Facebook en Instagram gepost wordt ook verspreid.

Facebook



Instagram



TikTok



DE VAKANTIEKRANT

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

DE PORTFOLIO

Elk jaar wordt er een portfolio gemaakt van alle panden die we verhuren in Vakantieverhuur. De portfolio bestaat uit enkel foto's van het pand met het interne referentienummer en het aantal personen die toegelaten zijn om te overnachten.

De portfolio wordt voornamelijk op kantoor gebruikt om nieuwe klanten ons schitterend aanbod te tonen, te bekijken wat hun wensen zijn of in welke richting ze graag hun vakantie willen doorbrengen.

DE VAKANTIE EXPO

Na de Covid-periode werd een vakantie in eigen land terug "hip" en vonden we het een goed idee om ons aanbod op een beurs extra in de kijker te zetten.

Eind januari 2023 hebben we, als standhouder, deelgenomen aan de Vakantie Expo te Antwerpen. Onze 1^{ste} editie was spannend om als leek deel te nemen tussen al die grote spelers in de toeristensector. Gedurende de eerste dagen hebben we 1.500 vakantiekranen met expovouchers uitgedeeld, waardoor de eerste deelname een succes was.

In 2024 werd voor de deelname de handen in elkaar geslagen met Stad Blankenberge, waardoor we promotiemateriaal kregen om onze potentiële huurders aan te trekken. Deze deelname had ook de lokale krant gehaald waardoor we extra publiciteit kregen.

Ook in 2025 nemen we terug deel aan deze Vakantie Expo en hopen we om terug veel zichtbaarheid te krijgen en veel nieuwe klanten die we kunnen warm maken om een vakantie te boeken in Blankenberge.

EXCLUSIEVE PARTNER VAN BELVILLA

Sinds januari zijn we met trots exclusief partner van het Belvilla reservatiesysteem en dit voor 3 jaar. Deze samenwerking is een belangrijke stap in het uitbreiden van onze online zichtbaarheid en het vergroten van ons klantenbestand.

Met het Belvilla-platform kunnen we ons aanbod presenteren aan een veel breder publiek, wat niet alleen leidt tot meer reservatiemogelijkheden, maar ook nieuwe klanten aantrekt die wellicht anders onze panden niet hadden ontdekt. Dit systeem

biedt een gebruiksvriendelijke ervaring voor huurders, waarbij zij eenvoudig en snel online een verblijf kunnen boeken.

Dankzij deze uitbreiding kunnen we onze eigenaars nog beter ondersteunen in het verhuren van hun panden en tegelijkertijd een groeiende groep huurders laten kennismaken met onze vakantieverblijven. Deze samenwerking is een mooie mijlpaal, en we kijken ernaar uit om zowel huidige als nieuwe gasten een onvergetelijk verblijf te bieden.

Misvattingen over Belvilla: wat u moet weten

Er zijn soms misvattingen over hoe Belvilla werkt en wat de samenwerking inhoudt.

Hieronder zetten we graag enkele zaken recht:

1. Belvilla is meer dan alleen een website.
Belvilla is een online reisbureau met een uitgebreid netwerk van ongeveer 300 reservatiesystemen. Uw pand wordt daardoor niet alleen op Belvilla zelf gepromoot, maar ook op grote platforms zoals Booking.com, Airbnb, Trivago, en Home to Go.
2. Internationale zichtbaarheid.
Door de samenwerking met Belvilla krijgt uw pand een plaats op platforms van bekende reisorganisaties zoals TUI, Neckermann en Selectair. Dit zorgt ervoor dat uw verblijf zichtbaar wordt in verschillende Europese landen, waaronder Duitsland, Nederland, Spanje, Portugal, Verenigd Koninkrijk, Frankrijk, Kroatië, en Italië.
3. Vergroot bereik voor een divers publiek.
Het uitgebreide netwerk van Belvilla betekent dat uw pand beschikbaar wordt voor een breed publiek, van weekendboekers tot internationale vakantiegangers die via hun favoriete reisbureau boeken.

Met dit systeem zorgen we ervoor dat uw pand optimaal wordt gepresenteerd en bereikbaar is voor een breed scala aan klanten, zowel lokaal als internationaal. En dit zonder extra kosten aan commissies om op die portalen gepresenteerd te worden.

Daarnaast willen we benadrukken dat de sleuteloverdracht, controles en alle andere administratieve taken nog steeds via ons kantoor worden geregeld. Wij ontvangen via het verhuurprogramma alle benodigde informatie over de klant, zodat wij u altijd kunnen informeren. De gecontracteerde huurprijs die is vastgesteld via het verhuurmandaat, ontvangt u zoals afgesproken.

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 in de weer om leuke ideeën uit te werken die terug voor een meerwaarde kunnen zorgen.

LEUKE ATTENTIES VOOR HUURDERS

We willen onze klanten, uw huurders, een bijzonder welkom geven door niet alleen een warme band met hen op te bouwen, maar hen ook te verrassen met een attent gebaar bij aankomst.

Voor 2025 hebben we het volgende in petto:

- Valentijnsweekend: een romantische attentie op het appartement;
- Paasvakantie: een paasattentie
- Hemelvaart: een glaasje cava gedurende de Havenfeesten
- Zomervakantie: een leuke zomertas gevuld met een aantal artikelen en kortingsbonnen
- Herfstvakantie: een trick-or-treat attentie
- Kerstvakantie: een kerstcadeau onder de kerstboom.

HET VLAAMS LOGIESDECREET

Het Logiesdecreet trad in werking op 01 april 2017.

Alle toeristische accommodaties die in Vlaanderen worden aangeboden, moeten voldoen aan het Vlaamse Logiesdecreet. Dit geldt voor iedereen die tegen betaling een verblijf aanbiedt, ongeacht of u dit zelf doet, via een verhuurkantoor of via een platform 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 certificaatrondjes 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 in de omgeving van de slaapzetel geplaatst worden. In een badkamer en keuken moet er geen geplaats worden zodat er geen onnodige alarmen kunnen afgaan.

3. Een BENOR-gekeurde **BRANDBLUSSEUR VAN 6 LITER / 6 KG** moet in het appartement aanwezig zijn.

Er is geen verplichting waarmee de brandblusser gevuld is: schuim of poeder. 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 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 **GASLEIDINGSKEURING** 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** aan te vragen bij ACEG (via het e-loket <https://info-be.aceg.be/aanvraag-brandveiligheidsattest>).

*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 slaappleaatsen zijn gewijzigd.*

Bij de controle van ACEG 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 ACEG, 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 contract 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 kan 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 inkomsten die ter beschikking moet worden gesteld aan toeristen. Zo moeten er in de vakantiewoning minstens 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, enz. En niet te vergeten: een verzameling van vaatwerk en keukengerei.

We hebben een lijst gemaakt om dit gemakkelijker na te gaan indien er voldoende aanwezig is in het appartement. (zie bijlagen).

RISICO'S EN SANCTIES

Wie een vakantielogies probeert te verhuren zonder brandveiligheidsattest loopt ernstige risico's. Deze risico's kunnen een gelboete 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 publieke 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.

Ook Stad Blankenberge doet regelmatig met Toerisme Vlaanderen een onderzoek naar vakantielogies die op de privatieve markt worden aangeboden om deze te controleren op het respecteren van het Vlaamse Logiesdecreet maar dringen er ook op aan om de aanmelding bij Toerisme Vlaanderen in orde te hebben.

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 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? Dan zal deze ook vermeld worden op een erkenningschild en mag u hiermee promoten.

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

Wat zijn de voordelen van een erkenning?

- Het erkenningschild 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 logiessubsidies 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 slaappleaatsen, moet u de aanmelding van uw logies aanpassingen in het

uitbatersportaal. Ook als u een bestaande logies overneemt, moet u deze overname en uw uitbating opnieuw aanmelden in het uitbatersportaal.

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 met 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 worden 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 verstrekt 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 afrekenen 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 6% BTW op de huurprijs, tenzij:

- De garage of staanplaats wordt inclusief in de huurprijs 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 (bedlinnen, badlinnen, 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 afrekenen 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-afrekening bij aankoop die betrekking hebben tot het uitbaten van uw vakantielogies (meubelen, elektrische toestellen, enz.)

CONTROLES

Via steekproeven en via het logiesregister doet men onverwachte controles om na te gaan indien de uitbater de regels inzake 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.

Goed om te weten is dat de publicaties via het Belvilla-netwerk hieronder niet vallen, omdat dit gepubliceerd wordt onder de noemer "reisbureau".

DE TOERISTENTAKS IN BLANKENBERGE

Naar aanleiding van een recent persbericht voert Stad Blankenberge vanaf 2026 een nieuwe belasting in: de toeristentaks. Na het inwinnen van bijkomende informatie hebben wij deze maatregel grondig bekeken en lichten wij hieronder de concrete toepassing toe.

CONTROLE EN MELDINGSPLICHT

Stad Blankenberge zal de gegevens uit de lijst van Toerisme Vlaanderen (meldingsplicht) vergelijken met informatie afkomstig van websites en online verhuurplatformen, inclusief sociale media zoals Facebook.

FORFAITAIRE TOERISTENTAKS

De toeristentaks is een forfaitair en ondeelbaar jaarbedrag. Dit betekent dat de belasting verschuldigd is, ook indien de verblijfsgelegenheid (gedeeltelijk) onbezet of onbetaald is.

De forfaitaire bedragen per jaar zijn als volgt:

- Vakantielogies geschikt voor 1 tot en met 6 personen: € 650
- Vakantielogies geschikt voor 7 tot en met 12 personen: € 1.000
- Vakantielogies geschikt voor meer dan 12 personen: € 1.250

MAXIMUMBEDRAG PER PERSOON

Volgens het belastingreglement geldt een maximum van € 2,50 per persoon per dag. Op basis hiervan hanteren wij onderstaande tarieven:

- Personen ouder dan 18 jaar: € 2,50
- Kinderen van 12 tot en met 17 jaar: € 2,00
- Kinderen jonger dan 12 jaar: € 1,00

DOORSTORTING VAN DE ONTVANGEN TAKSEN

De geïnde toeristentaksen worden in de eerste week van januari aan u doorgestort, met een maximum tot de hierboven vermelde forfaitaire bedragen.

Indien er minder verhuurd werd, wordt uiteraard enkel het effectief ontvangen bedrag doorgestort.

FORFAIT VOOR LANG VERBLIJVENDE HUURDERS

Voor huurders die momenteel langdurig in een appartement verblijven, zullen wij een forfaitair bedrag van € 15 per week aanrekenen, zodat dit een groot deel van de toeristentaks kan compenseren.

BIJLAGE 1

UITRUSTING LOGIES

WOONKAMER EN EETKAMER

Voorwerp	Aantal
Kinderstoel	1

KEUKEN

Eetbenodigdheden

Voorwerp	Aantal
Bestek	Aantal slapende + 4
Servies	Aantal slapende + 4

Keukenbenodigdheden

Voorwerp	Aantal
Pan	2
Kookpot	2
Pollepel	1
Keukenmes	5
Aardappelmesje	1
Houten lepel	1
Snijplanken	3
Keukendoek	4
Onderleggers	8
Ovenhandschoenen	2
Kurkentrekker	1

Keukenapparaten

Voorwerp	Aantal
Koffiezet	1
Senseo of Nespresso	1
Microgolfoven	1
Waterkoker	1
Broodrooster	1

schoonmaakproducten

Voorwerp	Aantal
Afwaszeep	1 + 1 reserve
Vaatwastabletten	1 doos
Afwasspons	1 + 1 reserve

BADKAMER

Voorwerp	Aantal
----------	--------

Handdoekenrek	1
Wasmand	1
WC-papier	1 + 1 reserve
Badmat	1
Wc-borstel	Aantal aanwezige wc's

SLAAPKAMER

Voorwerp	Aantal
Matrasbeschermer	Aantal slapende + 2
Hoofdkussen beschermer	Aantal slapende + 2
Hoofdkussens	Aantal slapende
Kapstokken	5 per hangrek

BERGING, ANDERE EN SCHOONMAAK

Voorwerp	Aantal
Terrasmeubelen	Aantal slapende + 2
Stofzuiger	1
Strijkijzer	1
Strijkplank	1
Droogrek	1
Emmer	3
Trekker	1
Kuisdoeken	5
Brandblusser	1
EHBO-kit	1