

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

5 mei 2008

**ONTWERP VAN DECREET**

**betreffende het toeristische logies**

**HOORZITTING**

**VERSLAG**

**namens de Commissie voor Buitenlands Beleid, Europese Aangelegenheden,  
Internationale Samenwerking en Toerisme  
uitgebracht door de heren Jan Loones en Stefaan Sintobin**

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Karim Van Overmeire.

*Vaste leden:*

de heren Stefaan Sintobin, Roland Van Goethem, Luk Van Nieuwenhuysen, Karim Van Overmeire, John Vrancken;

de dames Sabine Poleyn, Miet Smet, de heren Luc Van den Brande, Johan Verstreken;

de heer Marnic De Meulemeester, de dames Stern Demeulenaere, Anne Marie Hoebeke;

de heren Gilbert Bossuyt, Jan Roegiers, mevrouw Anissa Temsamani.

*Plaatsvervangers:*

de dames Agnes Bruyninckx, Hilde De Lobel, de heer Werner Marginet, mevrouw Marie-Rose Morel, de heer Christian Verougstraete;

de heer Ludwig Caluwé, mevrouw Cindy Franssen, de heer Koen Van den Heuvel, mevrouw Monica Van Kerrebroeck;

de heren Louis Bril, Patrick De Klerck, Marc van den Abeelen;

de heren Bart Caron, Kurt De Loor, Jacky Maes.

*Toegevoegde leden:*

de heer Jan Loones;

de heer Eloi Glorieux.

---

*Zie:*

**1547** (2007-2008)

– Nr. 1: Ontwerp van decreet

## INHOUD

	Blz.
I. Visie van de suitehotels op het ontwerp van decreet .....	4
1. Uiteenzetting door de heren Jonathan Debucquoy en Bart Bendels namens de suitehotels..	4
2. Bespreking .....	5
II. Visie van RECREAD, federatie van recreatieondernemers vzw, op het ontwerp van decreet ....	7
1. Uiteenzetting door de heer Dirk Metsu, algemeen secretaris RECREAD .....	7
2. Bespreking .....	7
III. Visie van de Federatie Ho.Re.Ca Vlaanderen op het ontwerp van decreet.....	8
1. Uiteenzetting door de heer Eric Raes, ondervoorzitter Fed.Ho.Re.Ca Vlaanderen .....	8
2. Bespreking .....	9
IV. Visie van de stedelijke gildes der gastenkamers op het ontwerp van decreet .....	10
1. Uiteenzetting door mevrouw Annemie Dieltiens (Gilde der Brugse Gastenkamers) en de heer Paul Van de Putte (Gilde der Antwerpse Gastenkamers) .....	10
2. Bespreking .....	11
V. Visie van Plattelandstoerisme Vlaanderen op het ontwerp van decreet .....	13
1. Uiteenzetting door de heer Stefaan Gheysen, voorzitter van vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen .....	13
2. Bespreking .....	14
VI. Visie van de Vlaamse Jeugdraad op het ontwerp van decreet .....	15
1. Uiteenzetting door de heer Tom Dierckx, deskundige ‘Jeugdwerk’ van de Vlaamse Jeugdraad	15
2. Bespreking .....	16
VII. Visie van CIB Vlaanderen op het ontwerp van decreet.....	16
1. Uiteenzetting door de heer Jan Jassogne namens de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen.....	16
2. Bespreking .....	19

---

## DAMES EN HEREN,

In de Commissie voor Buitenlands Beleid, Europese Aangelegenheden, Internationale Samenwerking en Toerisme werd op dinsdag 8 april 2008 een hoorzitting gehouden in het kader van de behandeling van het ontwerp van decreet betreffende het toeristische logies. De beslissing om een dergelijke hoorzitting te organiseren, werd bij consensus genomen in de commissie na afloop van de toelichting van minister Geert Bourgeois bij het genoemde ontwerp van decreet.

Beslist werd om een aantal vertegenwoordigers van de betrokken sectoren te horen. In casu ging het om: de heren Jonathan Debucquoy en Bart Bendels van Twin Properties – suitehotels; de heer Dirk Metsu, algemeen secretaris van RECREAD (de federatie van recreatieondernemers vzw); de heren Eric Raes en Luc De Bauw namens de Federatie Ho.Re.Ca Vlaanderen; mevrouw Annemie Dieltiens en de heer Paul Van de Putte namens respectievelijk de Brugse en Antwerpse gilde der gastenkamers; de heer Stefaan Gheysen, voorzitter van de vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen; de heer Tom Dierckx namens de Vlaamse Jeugdraad, en, last but not least, de heer Jan Jassogne namens de Confederatie van Immobiliënbezoeken (CIB).

## I. VISIE VAN DE SUITEHOTELS OP HET ONTWERP VAN DECREET

### 1. Uiteenzetting door de heren Jonathan Debucquoy en Bart Bendels namens de suitehotels

**De heer Jonathan Debucquoy**, Twin Properties: We zijn actief in de projectontwikkeling en vooral in de ontwikkeling van vakantieparken en hotels. Parallel met de internationale trend zijn we nieuwe hotelprojecten aan het ontwikkelen. Wij zijn gelukkig met het ontwerp, dat een juridisch kader biedt voor tal van leemtes.

Wij zijn al meer dan vijftien jaar actief in de ontwikkeling van verschillende exploitaties in Vlaanderen. Het gaat om holidaysuites, businesssuites en seniorsuites. Holidaysuites zijn de vakantieparken en de hotels zoals Zon en Zee in Westende en het domein Hengelhoef in Limburg. Voorts beheren we meer dan duizend appartementen met businesssuites. Brussels

Business Flats biedt diensten aan aan mensen die voor een korte tijd in Brussel verblijven. De appartementen zijn eigendom van particulieren, maar worden beheerd met een centrale exploitatie. Voorts beheren we ook nog seniorieën.

De laatste dertig jaar zijn de suitehotels in opmars. In Frankrijk heet dat 'residence de tourisme', in Amerika 'condo hotels', in Engeland 'condominium hotels', in Nederland vakantieparken. De hotels worden per kamer verkocht aan particuliere investeerders die er zelf gebruik van maken of het laten beheren door een centrale exploitatiedienst. Natuurlijk wordt er vooral geopteerd voor de laatste optie waarbij er dan zo veel mogelijk units in beheer gegeven worden om een vakantiepark te kunnen uitbaten. Veel Vlaamse vakantieparken werken al op deze wijze, Molenheide, Sunparks enzovoort. Het is de bedoeling van suitehotels om hotels op die manier uit te baten. Daarvoor zijn er al meerdere locaties geselecteerd.

Wij zijn tevreden over het juridische kader dat het ontwerp biedt.

**De heer Bart Bendels:** In de huidige wetgeving staat er een artikel dat bepaalt dat er per toeristisch domein maar één exploitatie mogelijk is. In het nieuwe ontwerpdecreet staat dat artikel niet. Het ontwerp heeft onder meer transparantie en kwaliteitsgarantie tot doel. Als er meer dan één exploitatie per domein mogelijk is, zou het kunnen dat een eigenaar van een vakantieverblijf of verschillende eigenaars samen een aparte exploitatie oprichten. Als een domein als Sunparks verschillende eigenaars en verschillende exploitaties telt, kan dat leiden tot een tekort aan transparantie. Dat staat in tegenstelling met de doelstellingen van het ontwerp.

Als er verschillende exploitaties per domein zijn, gaat dat ten koste van de centrale exploitatie. Die financiert immers tal van faciliteiten zoals een wellness, een sauna, tennisbanen. Als er verschillende exploitaties zijn, heeft de centrale dienst minder inkomsten, waardoor de extra diensten financieel niet meer haalbaar zijn. De kwaliteit komt dus in het gedrang. We durven dan ook voor te stellen om het ontwerp te amenderen zodat er maximum één exploitatie per domein mogelijk is.

**De heer Jonathan Debucquoy:** Dat kan eventueel per subcategorie bepaald worden. Voor de categorie vakantie woningen zijn verschillende exploitaties misschien wel haalbaar.

## 2. Bespreking

**De heer Jan Roegiers:** Over welk artikel gaat het precies?

**De heer Jonathan Debucquoy:** Het staat niet in het ontwerp maar wel in het huidige decreet.

**De heer Jan Loones:** Suitehotels en aparthotels zijn sterk gelijkend. Stedenbouwkundig is er een verschil tussen hotels en appartementen. De gemeente Koksijde geeft faciliteiten aan de hotelbouw, ook in residentiële omgeving. Het is echter niet altijd duidelijk of er wel degelijk een hotel gebouwd zal worden. Er zijn dossiers die geblokkeerd worden wegens minder koosjere praktijken. De sector zelf heeft ook belang bij duidelijkheid van bij de start over de bouwvergunningen, de verbintenissen enzovoort.

**De heer Jonathan Debucquoy:** De groep houdt zich van origine bezig met projectontwikkeling, maar de laatste vijftien jaar is het aandeel van de vakantieparken sterk gestegen. Voor het verschil tussen appartementen en hotels verwijs ik naar de brochure van de Suitehotels. Daarin wordt het concept volledig uitgelegd. Het concept wordt wereldwijd toegepast. In Frankrijk heeft de groep Pierre et Vacances ook grote overnames gedaan in België, Sunparks en Center Parcs maken deel uit van de groep. Hij heeft meer dan 60.000 eenheden in exploitatie.

In de Alpen zijn er al heel veel toeristische centra waar enkel dit concept toegestaan is, klassieke appartementen komen er niet meer bij. Voor het juridische kader verwijs ik naar pagina 67 van de brochure van de Suitehotels, waarin de voorwaarden die eventueel in de vergunning moeten worden opgenomen, voorgesteld worden aan de colleges van burgemeester en schepenen. Het gaat om voorwaarden van Toerisme Vlaanderen. Suitehotel gaat ook de particuliere investeerders stimuleren om toe te treden onder meer door middel van een lagere erfpachtvergoeding, lagere onkosten, recuperatie van de btw.

**De heer Johan Verstreken:** In die sector zijn er nogal wat malafide praktijken. Voor de klant is het onderscheid tussen betrouwbare en minder betrouwbare aanbieders niet altijd duidelijk. Bij de voorbereidingen van de hoorzitting was er discussie of suitehotels tot de toeristische of de vastgoedsector behoren. Is het eigenlijk geen variatie op timesharing? De sprekers hebben het over stimuli voor potentiële investeerders en klanten. Wordt het de klant duide-

lijk gemaakt dat hij geen appartement of een studio koopt maar een toeristisch verblijf?

De commissie zal de mening van de minister vragen over de herinvoering van het artikel.

**De heer Jonathan Debucquoy:** Bij timesharing koopt men lucht, bij suitehotels koopt men een zakelijk recht. De koper wordt exclusief eigenaar, bij timesharing is dat niet het geval. Bij timesharing koopt de klant een partieel recht op het gebruik van een kamer. Die kamer kan het ene jaar op Tenerife liggen, het andere jaar op de Balearen. Bij suitehotels koopt de klant een kamer en is dan de enige eigenaar van die kamer. Op die eigendom kan ook een hypotheek gevestigd worden. Dat is bij timesharing nooit het geval. Het zakelijke recht wordt notarieel vastgelegd. Bij timesharing is er soms wel een notariële overeenkomst, maar zonder enige waarde.

Het verschil tussen een appartementsgebouw en een hotel is dat een groot percentage van de oppervlakte gebruikt wordt voor hotelfaciliteiten zoals wellness, sauna, restaurant, ontspanningsruimte, zwembad, roomservice. In een appartementsgebouw is dat niet het geval. Het gaat dus om een normaal hotel waarvan de kamers apart verkocht worden.

**Mevrouw Anne Marie Hoebeke:** De advocatuur heeft een lijdensweg achter de rug met de timesharingcontracten. Impliceert het zakelijke recht ook vervreemding? Hoe geschiedt het erfrechtelijk aspect, het onder bezwarende titel verkopen? Wat is de fractie van de wellness in de totale oppervlakte van de eigendom? Hoe gaat men om met de wetgeving over de gemene delen? Kunnen de sprekers duidelijk maken dat het zeker niet gaat om timesharing, want dat is een eigendomsrecht in tijd? Dat kan niet notarieel vastgelegd worden, de verkopers maken de mensen iets wijs, laten ze een aanbetaling doen. Nog steeds wordt op die manier lucht verkocht, ondanks de Europese richtlijn.

**De heer Bart Bendels:** Bij timesharing verkoopt men inderdaad lucht. Bij suitehotels koopt men een zakelijk recht, dat recht is overdraagbaar. Dat is trouwens al verschillende keren probleemloos gebeurd in onze groep. Het wordt ook hypothecair ingeschreven, het is vatbaar voor hypotheekvestiging. Kopers kunnen zoals bij elk onroerend goed, de bank om een lening vragen. In de aangifte nalatenschap moet het goed ook vermeld worden. Het wordt immers overgedragen op de erfgenamen. Er is geen verschil met een

gewone volle eigendom, het is in feite een volle eigendom met uitzondering van de grond. Het verschil met een appartement is de service die aangeboden wordt.

Bij suitehotels streeft men ernaar 40 percent van de oppervlakte voor hotelfaciliteiten voor te behouden. In appartementen bedragen de gemene delen ongeveer een 5 percent.

**De heer John Vrancken:** Is het mogelijk om de suites te gebruiken als permanente verblijfplaats?

**De heer Bart Bendels:** Investeerders kunnen opteren voor verschillende formules. Ze kunnen kiezen om een bepaalde periode per jaar in de suite te verblijven. Hoe langer ze zelf in de suite verblijven, hoe lager het rendement. Wij proberen de exploitatie te stimuleren door de eigenaars die de suite door ons laten beheeren, minder jaarlijkse kosten aan te rekenen.

**De heer Jonathan Debucquoy:** Vaste bewoning is uitgesloten. Domiciliëring is niet mogelijk, dat staat in de basisakte, maar ook in het reglement van mede-eigendom. De eigenaars mogen zelf gebruik maken van de kamer of die in beheer geven aan de exploitatie. Ook overwinteren in het buitenland voor drie of vier maanden is moeilijk, het verblijf van de eigenaar valt dan immers onder een andere wetgeving.

**De heer Luk Van Nieuwenhuysen:** Ik begrijp de vraag naar een exploitatie per toeristisch domein voor de hotels, maar minder voor de vakantiewoningen. Dat relativeren de sprekers zelf. Hoe is dat geregeld in de andere landen waar de groep actief is? Is er daar een wettelijke beperking?

**De heer Jonathan Debucquoy:** In de meeste omliggende landen zijn er juridische kaders. In Frankrijk is dat het wetgevende kader van de 'residence de tourisme'. Zowel in de fiscale als in de toeristische wetgeving zijn er een heel aantal voorwaarden opgenomen. Op pagina 67 doet Suitehotels trouwens het voorstel om een aantal voorwaarden, onder meer over de vaste bewoning en de exploitatievoorwaarden op te nemen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

We stellen inderdaad voor om het aantal exploitaties per vakantiedomein te bepalen per subcategorieën. Voor vakantiewoningen kunnen dan andere regels gelden.

**De heer Jan Loones:** Het verschil tussen appartementen en hotels blijft een heikel punt. Alle kustgemeenten verliezen hotels en willen die promoten.

Hoteluitbating is een risicovolle onderneming, appartementen zijn niet risicovol, eens verkocht, is er winst. Het gevaar bestaat dat men op een verborgen manier geen hotels maar wel appartementen bouwt. Het onderscheid moet dus duidelijk zijn. Een gemeente weet niet altijd wat de promotor met de eigendom aanvangt. Als alle suites verkocht zijn, is de promotor niet langer eigenaar. De 40 percent hotelfaciliteiten zijn immers mee verkocht. Dat kan door de beslissing van de eigenaars gewijzigd worden tot een gewone hotelformule. Er is dus een grijze zone, de meeste kustgemeenten zijn daar beducht voor. Er zijn immers roemruchte voorbeelden zoals het gebouw in Blankenberge.

**De heer Jonathan Debucquoy:** Onze laatste vergunningen gelden allemaal hotelexploitaties, ofwel gaat het om acquisities van parken met de bedoeling om exploitaties te starten. De promotor blijft verbonden met de exploitatie doordat hij de constructies wel verkoopt maar de grond op erfpacht behoudt. De promotor houdt ook een aandeel in de exploitatiemaatschappij en heeft dus alle belang bij een goede exploitatie. Ook bij andere bedrijven, bijvoorbeeld Sunparks en Center Parcs blijven de promotoren verbonden via de exploitatie en de erfpacht. De promotor wil de rendabiliteit van de exploitatie garanderen, daarom sluit hij langetermijncontracten af. Een exploitatiemandaat van de eigenaar voor een langere termijn is trouwens nodig voor de btw-wetgeving.

De hotelsector is inderdaad een kwetsbare sector. Aan de kust zijn de laatste jaren meer dan honderd hotels verdwenen. Een aantal badsteden aan de westkust heeft veel faciliteiten maar te weinig hotels. De grondprijzen zijn te hoog opdat een private eigenaar de investering voor een hotel kan doen. Zeker in toeristische centra draaien de gewone hotels maar een paar maanden per jaar. Dat kan opgevangen worden door wellnessfaciliteiten aan te bieden of congressen seminariefaciliteiten. In een bepaalde gemeente zijn er dan weer wel congres- en seminariefaciliteiten maar is de hotelcapaciteit te laag. Daar wil de groep op inspelen.

In Bretagne, Normandië maar ook in de Franse Alpen, mogen op veel plaatsen alleen maar residenties op die manier gebouwd worden. Dat is om de appartementenstop tegen te gaan. Men wil geen tweede verblijven omdat die maar gemiddeld maximaal 60 dagen per jaar bezet zijn, terwijl hotels een veel hogere bezettingsgraad halen. Hotels creëren ook werkgelegenheid en trekken nieuwe geldspendende toeristen aan.



**Mevrouw Anne Marie Hoebeke:** Hebben suitehotels een sociaaleconomische vergunning van de gemeente nodig? Die vergunning is bedoeld om het lokale sociaaleconomische evenwicht te garanderen

**De heer Jonathan Debucquoy:** Elk hotel heeft een vergunning van Toerisme Vlaanderen nodig. Voorts zijn er nog stedenbouwkundige vergunningen. De sociaaleconomische voorwaarden worden in de stedenbouwkundige vergunning opgenomen.

## II. VISIE VAN RECREAD, FEDERATIE VAN RECREATIEONDERNEMERS VZW, OP HET ONTWERP VAN DECREET

### 1. Uiteenzetting door de heer Dirk Metsu, algemeen secretaris RECREAD

**De heer Dirk Metsu,** algemeen secretaris RECREAD, de federatie van de recreatieondernemers was voorheen beter bekend als de Campingfederatie. De federatie vertegenwoordigt circa 110 bedrijven actief in de sector, voornamelijk campings en kampeerverblijfparken. Ook voor de federatie is het ontwerp van Logiesdecreet nodig. RECREAD is over de algemene lijnen tevreden, maar heeft toch een paar opmerkingen.

Het is bijvoorbeeld jammer dat in artikel 3, 4° een vrijstelling bepaalt tot een hoogte van twee kamers, twee plaatsen voor openlucht recreatieve bedrijven of acht toeristen. Blijkbaar laat de wetgever hier een vacuüm. De federatie betreurt dat. De praktijk zal uitwijzen waarheen dat leidt. De federatie vreest echter voor misbruik.

Het ontwerp is beknopt. Dat is goed, maar dat betekent dat de memorie van toelichting heel belangrijk wordt. Voor de toepassing is het belangrijk dat de leidinggevende ambtenaren van Toerisme Vlaanderen de memorie geregeld grondig lezen. Slechts zo kunnen de nieuwe regels op een goede manier geïnterpreteerd en toegepast worden. Ook goede uitvoeringsbesluiten kunnen daarvoor zorgen. Momenteel wordt RECREAD samen met andere partners daarover gehoord door de minister van Toerisme. RECREAD is ook nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerp. De minister heeft er heel wat tijd in geïnvesteerd, het resultaat mag gezien worden.

Een andere algemene opmerking gaat over de objectiviteit bij het opleggen van de geldboetes. Het klopt

dat het het handhavingsbeleid voorheen ontbrak aan middelen om op te treden. In die zin zijn de nieuwe administratieve geldboetes een goede zaak. Hoe zullen ze echter precies geregeld worden? Welke dienst zal ervoor verantwoordelijk gesteld worden? Toerisme Vlaanderen of een andere? In deze lijkt Toerisme Vlaanderen rechter en partij te zullen zijn. RECREAD pleit voor een duidelijkere onpartijdigheid op dat vlak.

In artikel 4 staat dat hotels en een aantal andere categorieën een bewijs van bouwvergunning moeten kunnen voorleggen. Voor de openlucht recreatieve sector gaat het dan over een bewijs dat het domein in de juiste zone ligt. Verderop in het ontwerp, bij artikel 8, staat dat het planologisch niet in de juiste zone liggen van een hotel voor Toerisme Vlaanderen geen grond van weigering kan vormen. In hetzelfde artikel staat dat voor de openlucht recreatieve sector planologische afwijkingen wel als een grond voor weigering kunnen gelden.

Voor camping Douve in West-Vlaanderen bijvoorbeeld slaagt de overheid er niet in om concrete planingsafspraken te maken. Het dossier sleept al aan sinds 2000. Het ontwerp zal de eigenaar geen soelaas bieden. Op het vlak van veiligheid en hygiëne is vandaag alles al in overeenstemming met de voorwaarden. Nochtans zal de eigenaar louter om stedenbouwkundige voorwaarden geen vergunning krijgen. Hier hangt de uitbater met het nieuwe handhavingsbeleid bovendien een administratieve geldboete boven het hoofd. Is het niet mogelijk om de garanties inzake de veiligheid en de hygiëne te scheiden van de lopende stedenbouwkundige processen? Voor de veiligheid en het comfort van de consument maakt het immers niets uit.

### 2. Bespreking

**De heer Luk Van Nieuwenhuysen:** Wat vreest de spreker als Toerisme Vlaanderen niet geregeld de toelichting bij het ontwerp leest?

Hoe kan de objectiviteit van de geldboetes best gegarandeerd worden?

**De heer Jan Loones:** Hoe kan het ontwerp slecht geïnterpreteerd worden? Kan een decreetswijziging daar nog aan verhelpen?

Het belang dat gehecht wordt aan de juiste zonale inplanting, vloeit voort uit de problemen om slecht

gelokaliseerde campings weg te krijgen, bijvoorbeeld camping Cosmos. Daarom wordt de vergunning nu gekoppeld aan de juiste zonering.

**De heer Johan Verstreken:** Wie zijn de cowboys die misbruik zullen maken van de aanmeldingsplicht en vergunningsplicht? Heeft RECREAD zelf een voorstel om de boetes op een goede manier te innen?

**De heer Dirk Metsu:** Naast de ambtenaren die de controles uitvoeren, de inspecteurs, zijn er ambtenaren die de inspecteurs leiden, en daarboven staat er nog een leidend ambtenaar. Allen, ook diegenen die geen rechtstreeks contact hebben met de uitbaters, moeten een ingesteldheid hebben om het decreet ook naar de geest interpreteren.

Ik geef een voorbeeld. In sommige gevallen kan een uitbater bepaalde documenten niet tijdig leveren omdat hij afhankelijk is van andere administraties, zoals het gemeentebestuur. Zo kan het dat een uitbater een brandveiligheidsattest aangevraagd heeft, maar dat de brandweercommandant het dossier te lang laat liggen en talmt. De brandweercommandant moet de gegevens bezorgen aan de burgemeester die dan een attest moet afleveren aan de campinguitbater. De uitbater is niet altijd verantwoordelijk voor het uitblijven van bepaalde attesten. De ambtenaar van Toerisme Vlaanderen kan dan twee dingen doen: ofwel volgt hij de letter van de wet en het boekje en trekt hij de vergunning in, ofwel neemt hij alvast genoegen met bijvoorbeeld het gunstige verslag van de brandweer in afwachting van het definitief afleveren van het brandveiligheidsattest door de burgemeester. Als een bonafide uitbater op deze wijze geconfronteerd wordt met een procedure tot intrekking van de vergunning, heeft Toerisme Vlaanderen gefaald. Er is immers niet alleen de letter maar ook de geest van de wet. Daarenboven zijn niet alle mankementen even belangrijk. Een probleem dat de veiligheid van de consument bedreigt, moet mijns inziens sneller aangepakt worden tegenover bijvoorbeeld een dossier met een planologische tekort.

Dat soort appreciaties moet gemaakt kunnen worden door de ambtenaren. Als ze de geest van de wet niet kennen en de memorie van toelichting niet lezen, kan er heel wat verkeerd lopen. Een ingesteldheid om enkel de letter van de wet in overweging te nemen, veroorzaakt wrevel in de sector. De meeste uitbaters zijn bonafide en willen niets liever dan zich in regel te stellen. Wat de geldboetes betreft, hangt veel af van de manier van toepassing. Zullen er bijvoorbeeld al geldboetes opgelegd worden voor ontbrekende kle-

dinghaakjes in een toilet? Of is dit vooral bedoeld – zoals ik het begreep – voor zware inbreuken zoals een ontbrekende exploitatievergunning?

Ik begrijp de noodzaak om vergunning te koppelen aan de ruimtelijke inplantingzone. Ik stel alleen vast dat er in de praktijk blijkbaar iets misloopt. Ik verwijs opnieuw naar het voorbeeld van camping Douve. Gelet op de historische vraag ik me af of de uitbater in kwestie het verdient dat er nog altijd geen oplossing is. De Raad van State zegt dat de planologische instrumenten om het probleem op te lossen, voorhanden zijn. Desondanks sleept het dossier bij de betrokken administraties al negen jaar aan.

Campings met slechts twee staanplaatsen zijn zeker uitzondering. Het was een algemene opmerking dat de wetgever hier een niemandsland laat.

### III. VISIE VAN DE FEDERATIE HO.RE.CA VLAANDEREN OP HET ONTWERP VAN DECREET

#### 1. Uiteenzetting door de heer Eric Raes, ondervoorzitter Fed.Ho.Re.Ca Vlaanderen

**De heer Eric Raes:** De hotelsector heeft bijna een halve eeuw ervaring met decreten, regelgevingen en statuten. Het eerste hotelstatuut dateert van 1963. Het meest ingrijpende kwam er in maart 1984. Nadien zijn er nog kleine aanpassingen geweest, de vrijwillige vergunning, de beroepsprocedure, een jaarlijkse bijdrage tot dekking van de administratieve kosten van Toerisme Vlaanderen.

Door de regelgeving is de kwaliteit enorm verbeterd, zeker sinds 1984. De hygiëne en veiligheid kwamen hoog in het vaandel van de sector. De promotie verbeterde. Het aanbod werd dus kwalitatief op peil gehouden. Malafide investeerders werden zoveel mogelijk geweerd uit het toeristisch logiesaanbod.

De Vlaamse Raad voor Toerisme pleitte in 2000 voor een kaderdecreet op de toeristische logiesverstrekking. Daarnaast pleitte de raad voor vergunningsplicht, meldingsplicht en basisvoorwaarden op het vlak van hygiëne, brandveiligheid en comfort. De raad stelde ook voor om naast de strafrechtelijke sancties, administratieve boetes in te voeren.

Het logiesaanbod werd in de laatste jaren zeer gedi- versifieerd, onder meer ‘bed and breakfast’ kende



meer en meer succes. Vergunningen werden afgeleverd aan inrichtingen met meer dan vier kamers of meer dan tien personen. Vaak ging het niet om hotels. Dat leidde tot een branchevervaging en branchevermenging. Duidelijkheid is daarom zeer wenselijk.

Van bij de aanvang van de gesprekken in de werkgroep, was er unanimititeit dat gelijke monniken gelijke kappen dienden te hebben, dus dat discriminatie uit den boze was. Voorts werd er gepleit voor een grotere transparantie in het logiesaanbod en dus duidelijkheid over het onderscheid tussen onder meer hotels, kamers, bed and breakfast. Een georganiseerde diversiteit is een opportuniteit. Een administratieve vereenvoudiging was nodig, alsook een lastenverlaging en een handhavingsbeleid.

Momenteel kijkt de sector uit naar het uitvoeringsbesluit alsook naar een geactualiseerde brandveiligheidsreglementering. Die dateert nog altijd van 1984. Uiteraard is ook een nieuwe hotelclassificatie meer aangepast aan de huidige trends van consumptie nodig. De sector werkte daar de voorbije maanden hard aan.

## 2. Bespreking

**Mevrouw Stern Demeulenaere:** Op pagina 88 van het parlementaire stuk staat dat de exploitant van een toeristisch logies dat vergund en geclassificeerd is op grond van het decreet, zijn logies niet mag aanbieden aan de markt met een andere comfortclassificatie of enig ander teken dat daarnaar verwijst, dan die hij heeft verkregen bij de toekenning van de vergunning. Stel dat een hotel een classificatie krijgt van Toerisme Vlaanderen maar ook van Logies van België. Mag het dat dan niet meer uithangen? Is die bepaling duidelijk voor de hoteliers? Er zijn ook bijvoorbeeld ecologische labels.

Hoe zit het met de hotelkwalificaties in Beneluxverband? Zijn er daar al afspraken daarover?

**De heer Luc De Bauw:** Ho.Re.Ca Vlaanderen heeft de bezorgdheid dat er geen andere kwaliteitslabels mogen worden gebruikt dan die van Toerisme Vlaanderen, niet vastgesteld in de sector. Toerisme Vlaanderen levert immers een vergunning af die gebaseerd is op comfortnormen. Dat is de hardware, die verband houdt met de brandveiligheid, de fysieke inrichting van een gebouw, hygiëne en veiligheid en de comfortclassificatie. Kortom, de hotelclassificatie is op een aantal objectieve criteria gebaseerd.

Dat neemt niet weg dat er buiten de vergunning nog andere commerciële of kwaliteitslabels mogelijk zijn. Dat behoort tot de individuele vrijheid van de hotelier. Het ontwerp is niet beperkend in dat opzicht. Het is wel zo dat de benaming beschermd is. Aansluiten bij andere organismen is niet verboden. Dat is een evidentie.

In de jaren zeventig heb ik meegewerkt aan de Benelux-hotelkwalificatie. Daarover was er een aanbeveling van de Benelux, dus geen verdrag. Tussen 1980 en 1995 gaven de Nederlanders een eigen interpretatie aan de Benelux-aanbeveling. Ze hadden te veel vijf sterren toegekend. Om daar enig evenwicht in te krijgen, drongen ze systematisch aan op een herziening van de normen. De gewesten hebben telkenmale in het overleg daarop ingespeeld. Het was een grote verrassing om in 2002 vast te stellen dat de Nederlanders de Benelux-afspraken opgeblazen hebben en een eigen kwalificatie naar voren geschoven hebben. Ik heb ondertussen nog overlegd met Nederlandse collega's. Luxemburg is een geval apart want heeft de Benelux-kwalificatie nooit verplicht gemaakt. Door die vrijwilligheid onderwierpen vooral drie- en viersterrenhotels zich aan de classificatie, de andere deden niet mee. Dat geeft een vertekend beeld van het logiesaanbod.

Vandaag zijn de Nederlanders ondanks de pogingen van Benelux om de partijen opnieuw aan de tafel te brengen niet bereid om aan het overleg deel te nemen. Recent geplande vergaderingen zijn altijd afgelast omdat de Nederlandse delegatie geen toestemming kreeg om aan de werkvergaderingen deel te nemen.

**De heer Jan Loones:** De hotelsector is hoe dan ook de winnaar van het Logiesdecreet. De sector wordt immers al lang gecontroleerd, nu zal dat ook het geval zijn voor andere logiesvormen. Het kusttoerisme is verschoven van hotels naar appartementen. Appartementen worden nu vaak per weekend verhuurd. De eigenaars ontsnappen aan elke controle, ook op fiscaal vlak. Het is nu al duidelijk dat de werking van het ontwerp zal afhangen van de controle. Kunnen de sprekers een beeld schetsen van de huidige controles van Toerisme Vlaanderen? Verlopen die soepel? Is een ruimere controle haalbaar? Het ontwerp legt immers de controle van ieder appartement dat publiek wordt verhuurd, op. Welke raad heeft Ho.Re.Ca Vlaanderen aan de uitvoerders van het ontwerp?

**De heer Luc De Bauw:** De voorbije dertig jaar waren er twee belangrijke determinanten. De administratie van het vroegere Vlaams Commissariaat voor Toe-

risme, Toerisme Vlaanderen vandaag, heeft altijd op een zeer menselijke manier gecontroleerd. In de meeste gevallen was het een begeleidende controle, eerder preventief dan repressief.

Ook in de hotelsector zit er kaf tussen het koren. Ik ben dus gelukkig met het nieuwe handhavingkader waarbij er op een preventieve manier, maar indien nodig ook op een repressieve manier kan worden opgetreden. Het is frustrerend voor controlerende ambtenaren als ze inbreuken vaststellen waar de rechterlijke macht geen gevolg aan geeft. Dat is even frustrerend voor de hoteliers die de wet volgen. Niet alle praktijken in de hotelsector zijn verdedigbaar. Misbruiken moeten worden bestraft. Voor de handhaving vergt de tekst van het ontwerp nog enige invulling. Ik heb er het vaste vertrouwen in dat het in de komende maanden zal gebeuren.

Het ontwerp is duidelijk gericht op het profiel van een sector met vooral kleine en middelgrote ondernemingen. De logiesector is vragende partij voor de nieuwe regels omdat die een duidelijke kapstok bieden. De gemiddelde grootte van de Vlaamse hotels is 24 kamers. Dat zijn dus kmo's, zij hebben een kapstok nodig om zich niet alleen op de binnenlandse maar ook op de buitenlandse markt te profileren.

Het voelt vreemd om regelgeving te verdedigen, maar slechts met een performante sector kan het Vlaamse toerisme in binnen- en buitenland succesvol gepromoot worden.

**De heer Johan Verstreken:** Moet het accent eerder liggen op promotie in het buitenland?

**De heer Luc De Bauw:** Hoe meer gasten, hoe beter, vandaag zijn er onvoldoende. Het maakt eigenlijk niet uit waar ze vandaan komen.

#### **IV. VISIE VAN DE STEDELIJKE GILDES DER GASTENKAMERS OP HET ONTWERP VAN DECREET**

##### **1. Uiteenzetting door mevrouw Annemie Dieltiens (Gilde der Brugse Gastenkamers) en de heer Paul Van de Putte (Gilde der Antwerpse Gastenkamers)**

**Mevrouw Annemie Dieltiens, Brugse Gilde:** Ook de stedelijke gastenkamers zijn overtuigd van het belang

van het ontwerp. Er moet een duidelijke lijn zijn voor alle logiesvormen, maar de eisen, de normen en de regels moeten gericht zijn op het leefbaar houden van elke logiesvorm.

Bij het zorgvuldig bestuderen van het ontwerp, komen wij tot de conclusie dat er sprake is van ondernemingen of kleine bedrijven. Stedelijke gastenkamers zijn geen ondernemingen of bedrijven. Alles speelt zich af in een familiaal kader. De laatste vier, vijf jaar ontstaat er een grote diversiteit in gastenkamers. Vaak wordt er op een heel professionele manier gewerkt. Men koopt of verbouwt een huis met de bedoeling om er enkele gastenkamers in onder te brengen, al of niet gecombineerd met een extra dimensie, bijvoorbeeld een combinatie met wellness, massage, schoonheidsbehandelingen, kooklessen, bloemschikken, kunst, design of therapie.

Die gastenkamers worden professioneel uitgebaat. Voor de uitbaters is dat vaak hun hoofdberoep. Helaas moeten geregeld gastenverblijven hun deuren definitief sluiten, soms moeten de eigenaars zelfs hun huis verkopen. Ze moeten dan op zoek naar een nieuwe job. De uitbating van gastenkamers is dus vaak van korte duur, dat is bij een onderneming meestal niet het geval. De hotelsector en de landelijke gastenkamers weten dat het onmogelijk is om een volwaardig inkomen te verwerven via de uitbating van slechts enkele kamers. Daarvoor zijn er minimum acht kamers nodig.

Bij een gastenkamer moet de hoofdfunctie wonen blijven. Dat houdt in dat slechts 49 percent van de bebouwde oppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor en door gasten. De meeste eengezinswoningen zijn dus slechts geschikt voor een, twee of drie gastenkamers. Huizen die voldoende ruim zijn om vier of meer gastenkamers te herbergen, zijn zeldzaam. Het zijn vooral de luxegastenkamers, de zogenaamde eurogastenkamers, die in de media aan bod komen. Misschien wordt daardoor verkeerdelijk gedacht dat alle stedelijke gastenkamers op die leest geschoeid zijn. De eurogastenkamers maken slechts 15 tot 17 percent van het totale aantal gastenkamers uit. De overige 80 percent zijn zogenaamde emogastenkamers. Ze werken op een totaal andere manier, het zijn familiale bezigheden, dus helemaal geen ondernemingen. De uitbaters of de eigenaars van de emogastenkamers hebben allemaal of bijna allemaal een ander hoofdberoep en verhuren een of meerdere gastenkamers soms gedurende een korte periode. Sommige gezinnen hebben enkele kamers vrij nadat

de kinderen het huis verlaten hebben, andere verhuuren enkel in weekends of vakantieperiodes. De bezigheid is meestal beperkt tot enkele jaren.

In ieder geval is er geen professionele aanpak. Het is niet echt een kostwinning, het is meer een vorm van sociaal toerisme die onder meer gegroeid is uit het tekort aan slaapgelegenheden bij bepaalde gebeurtenissen in enkele toeristische gemeenten. Het lokale bestuur heeft dan zelf aan de bevolking gevraagd om gedurende enkele dagen een kamer te verhuren.

Het ontwerp is gemaakt op maat van de professionele uitbatingen. Zoals gezegd horen daar meer dan 80 procent van de stedelijke gastenkamers niet in thuis. Met degelijke uitvoeringsbesluiten moet het mogelijk zijn dit ontwerp leefbaar te maken en te houden voor gastgezinnen die gedurende bepaalde periodes van het jaar en gedurende enkele jaren een of meerdere kamers openstellen voor gasten. Daar hoeft geen al te zware regelgeving aan verbonden te zijn die niet draagbaar is voor mensen die dit slechts als hobbyisten en volledig in familiaal verband en beperkt in de tijd uitoefenen.

Doordat het decreet gericht is op professionele uitbatingen zijn er een aantal problemen ingeslopen voor de stedelijke gastenkamers. In artikel 4 staat bijvoorbeeld dat om een vergunning te bekomen er een stedenbouwkundige vergunning of een gelijkaardig attest nodig is waaruit blijkt dat het toeristisch logies hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie of de eventuele wijziging van de hoofdfunctie naar verblijfsrecreatie betreft. Bij een stedelijke gastenkamer kan er geen sprake zijn van een functiewijziging, de hoofdfunctie is wonen en dat moet behouden blijven. Gastenkamers kunnen dus geen dergelijk attest voorleggen. We vragen ons ook af of een stad bereid zal zijn om een document af te leveren waaruit blijkt dat voor het toeristisch logies, ook voor wat betreft de functie of de eventuele functiewijziging, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is als het ontwerp niet vermeldt wanneer de stedenbouwkundige vergunning wel vereist is.

Bij stedelijke gastenkamers stelt ook de controle grote problemen. Alles speelt zich af in een privéwoning waar behalve de gastenkamers en in een beperkt aantal gevallen ook een zitruimte voor gasten, alle vertrekken privévertrekken zijn. Onze achterban vreest dat het voortbestaan van een gewone kleine familiale gastenkamer onmogelijk zal worden gemaakt. Financieel wordt het onhaalbaar. De lasten worden veel te hoog. Elke zichzelf respecterende toeristische regio weet dat het verschijnsel gastenkamer of bed

and breakfast niet meer weg te denken is. Ook het papierwerk zal de pan uitrijzen. De schrik groeit dat alleen een kleine minderheid van professionele gastenkamers zullen overblijven.

Mijn collega en ik zijn hier allicht de enige onbezoldigde krachten. Mijn collega heeft een dag onbetaald verlof genomen en ik ben een gepensioneerde leerkracht. Door vrijwilligerswerk trachten we de lasten voor de leden van onze gilden zo laag mogelijk te houden. Dat is de beste illustratie van het feit dat we geen ondernemers zijn.

**De heer Paul Van de Putte**, Antwerpse gilde – Gilde der Antwerpse Gastenkamers: We beseffen dat de bepalingen over de twee en drie kamers het resultaat zijn van een politiek compromis. We stellen enkel vast dat er een tweespalt wordt geschapen in de gastenkamers, tot nog toe is de norm tot drie kamers. De meldingvoorwaarden en de vergunningvoorwaarden zijn dezelfde. Er is sprake van twee kamers en acht personen terwijl in praktijk drie kamers maximum zes personen herbergen.

Bepaalde sector hebben hun aanbevelingen voor de uitvoeringsbesluiten al opgesteld. De vraag van onze sector is hoe lang dat zal duren vooraleer die klaar zijn? Nu al worden de gastenkamers geconfronteerd met administraties als Sabam, het Voedselagentschap, de administratie billijke vergoeding, de bouwadministratie, administratie btw, lokale overheden. De gastenkamers geven wel degelijk hun inkomsten aan bij de belastingen, dat wordt geregeld door de personenbelasting. We zien dus niet in waarom we nog eens stedelijke retributies voor bedrijven moeten betalen.

De opvolging van de nieuwe regels wordt een zware taak, we vrezen dat de gilden niet de logistieke middelen of de tijd hebben om hun leden te begeleiden. Daarvan zullen de echte kleinschalige ondernemingen, die vaak ontstaan zijn op vraag van de lokale besturen, allicht de dupe zijn.

## 2. Bespreking

**Mevrouw Stern Demeulenaere**: De administratieve overlast is een feit. Een aanmelding bij Toerisme Vlaanderen kan voor veel uitbaters van gastenkamers een te hoge drempel zijn. Misschien moet het mogelijk zijn voor kleinschalige initiatieven om zich aan te melden bij de gemeente.

De aanmelding bij Toerisme Vlaanderen heeft momenteel geen enkel gevolg voor de gastenkamers.

Ze krijgen geen classificatie, ze worden niet gepromoot, ze worden enkel gecontroleerd. Als de uitbaters van gastenkamers wel een zekere dienstverlening krijgen, zullen ze dan geneigd zijn om toch de eenvoudige aanmelding zinvol vinden?

**De heer Paul Van de Putte:** Het probleem met de promotie is relatief. De websites van de gastenkamers zijn gelinkt aan de websites van de steden. Wie geen vergunning heeft, zal niet gepromoot worden door Toerisme Vlaanderen, maar ook niet meer door de steden. Tachtig percent van onze leden komt dan in de kou te staan.

**De heer Jan Roegiers:** Het onderscheid tussen de gastenkamers en de andere logiesvormen is nu wel duidelijk. Eigenlijk is het een vrijetijdsbesteding. Als er enkel een meldingsplicht is, verleent Toerisme Vlaanderen geen diensten. Kunnen de gastenkamers geen functiewijziging verkrijgen bij de steden? Zal het ontwerp zorgen voor een toename van de administratieve rompslomp van de uitbaters en van de steden? Is die bepaling eigenlijk niet overbodig in het ontwerp?

**Mevrouw Annemie Dieltiens:** Zo lang de gastenkamers minder dan 50 percent van de totale oppervlakte innemen, is er geen functiewijziging. Dat maakt een beperking in de tijd gemakkelijk. De woning blijft immers een eengezinswoning met als hoofdfunctie wonen. Dat is in tegenspraak met de huidige bepaling van het Logiesdecreet dat er een attest of bewijs van functiewijziging moet zijn.

**De heer Bart Martens:** Eigenlijk vraagt men de uitbaters als vergunningsvoorwaarde een attest te leveren dat ze niet hebben omdat ze onder de 50-percentnorm blijven. Het is dus onmogelijk aan de vergunningsvoorwaarden van artikel 4, 4°, te voldoen.

De sprekers vragen om in de uitvoeringsbesluiten rekening te houden met de specificiteit van de gastenkamers. Worden de gilden structureel betrokken bij de verdere uitwerking van de uitvoeringsbesluiten? Het denkwerk in de gilden zelf en een rondvraag bij de leden moet blijkbaar nog starten.

**Mevrouw Annemie Dieltiens:** De gilden worden wel betrokken, maar de grote sectoren zijn al klaar met hun normering en de uitvoeringsbesluiten. Als het algemene kader wordt goedgekeurd, weten de gilden helemaal niet aan welke normen voor brandveiligheid, hygiëne en kwaliteit de gastenkamers moeten voldoen. De gilden zijn altijd uitgenodigd voor de werkgroepen, maar het laatste jaar is er geen enkele werkgroep daarover meer samengekomen.

**De heer Jan Loones:** Alle kustgemeenten houden van de gastenkamers. Ze voeren er promotie voor, het is een alternatief voor de verdwijnende hotels. De kustgemeenten willen wel degelijk een reglementering. De meeste bonafide gastenkameruitbaters willen dat ook. Zij willen zich afzetten tegen de malafide uitbaters en in die sector zijn er wel wat. De regulering is niet enkel in het voordeel van de aanbieder maar ook van de toerist. Die moet kunnen rekenen op kwaliteit.

Er zijn wel degelijk normen nodig, en ook de zoneering moet juist zijn. Daar heeft iedereen belang bij. De gemeenten doen daar niet moeilijk over, integendeel, een goede uitbating zullen zij altijd steunen. Het is mogelijk om een vergunning te krijgen. Ik denk dat veel uitbaters zeer vlug een vergunning zullen aanvragen voor kleinere gastenverblijven, dus vanaf één kamer. Ik denk dat de praktijk zal uitwijzen dat het ontwerp voor alle logiesvormen een goede zaak is.

**De heer Paul Van de Putte:** De situatie aan de kust is zeer specifiek. Om lid te zijn van de Antwerpse gilde, moeten de gastenkamers wel voldoen aan bepaalde voorwaarden, onder andere brandveiligheidsnormen. In de steden valt het aantal malafide uitbaters nogal mee. De gilde is zeer beducht voor huisjesmelkers. Daarom is er ook een limiet op het aantal kamers. Het moet beheersbaar zijn voor één persoon, meer dan vier of vijf kamers is niet haalbaar.

De gilde wil betrokken worden bij de uitwerking van de uitvoeringsbesluiten, maar het moet haalbaar zijn voor de vrijwilligers.

Onder welke categorie zullen de bed-and-breakfastvoorzieningen trouwens vallen?

**De heer Johan Verstreken:** Ik hoop in een volgende bespreking de reactie van de minister en Toerisme Vlaanderen op de opmerkingen te horen. Zo kan de commissie nagaan hoe alle sectoren gesteund kunnen worden. In de commissie is al gezegd dat de hobbyisten de professionele uitbaters oneerlijke concurrentie aandoen. Dat is een foute redenering. De verschillende sectoren kunnen elkaar versterken, een degelijk decreet is in het belang van iedereen.

Zijn de gilden het afgelopen jaar niet bij het overleg betrokken geweest of zijn de werkgroepen niet samengekomen?

**Mevrouw Annemie Dieltiens:** Drie steden hebben een georganiseerde gilde voor gastenkamers, Gent, Antwerpen en Brugge. Die komen maandelijks bij elkaar.



De gilden zijn altijd betrokken geweest bij het overleg over het koepeldecreet. Het enige probleem is dat de sector die in het vorige decreet opgenomen was, al over normen op vlak van brandveiligheid en hygiëne en over labels beschikt. Hij weet dus waaraan zich te houden. De gastenkamers vormden geen deel van het vorige decreet en hebben dus geen normen. De werkgroepen voor de kwaliteit en de brandveiligheid van de gastenkamers zijn nog niet gestart. Zijn de normen aangepast aan de kleinschaligheid en aan het familiale karakter van een eengezinswoning? Hoe streng zullen de normen zijn? Die vragen zorgen voor ongerustheid bij onze leden.

**De heer Jan Loones:** Hoeveel leden hebben de gilden? Wat is hun percentage van het totaal aantal gastenkamers?

**Mevrouw Annemie Dieltiens:** Wij hebben ongeveer 250 tot 300 leden. Er zijn ongeveer 600 gastenkamers. Sommige uitbaters mogen geen lid worden van de gilden omdat hun kamers niet beantwoorden aan de normen. Omdat de gilden vrijwilligerswerk zijn, kunnen ze niet uitbreiden naar de andere steden.

**De heer Bart Martens:** In welke mate verschillen de voorwaarden om toe te treden tot de gilden van de normen van het ontwerp om te voldoen aan de vergunnings- of meldingsplicht?

**De heer Paul Van de Putte:** Veel nieuwe normen zijn nog niet bekend. Ook wij moeten afwachten. De normen voor brandveiligheid worden nog bestudeerd. We verwachten dat het wel zal meevallen, maar de controle gebeurt wel veel sneller.

Om lid te worden van de gilde, is er geen administratie nodig. Wie lid wil worden, krijgt een bezoekje van iemand van de gilde. Daarmee is de kous af. De voornaamste afwijzingsreden in Antwerpen is de domiciliëring. Enkel uitbaters die ook in de woning wonen, mogen lid worden. Dat is een essentiële voorwaarde om de titel gastenkamer te dragen.

**Mevrouw Annemie Dieltiens:** Brugge heeft een politiereglement over gastenkamers met een brandveiligheidsreglement, een hygiënereglement enzovoort. Een eerste vereiste om lid te worden is een vergunning of een goedkeuring hebben van de stad Brugge. Een tweede voorwaarde is dat de gastenkamer deel uitmaakt van een eengezinswoning. We aanvaarden geen gastenkamers in een huis waar ook een café of restaurant is. Heel vaak moeten de gasten dan ont-

bijten in het restaurant. Dat beantwoordt niet aan de doelstelling waar de gast in de eetkamer of in de keuken bij het gastgezin zijn ontbijt nuttigt.

## V. VISIE VAN PLATTELANDSTOERISME VLAANDEREN OP HET ONTWERP VAN DECREET

### 1. Uiteenzetting door de heer Stefaan Gheysen, voorzitter van vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen

**De heer Stefaan Gheysen,** voorzitter – eveneens afgevaardigd bestuurder van Westtoer: De vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen is een publiek-privaat samenwerkingsverband tussen de vijf provinciale toeristische organisaties en ook de federatie voor Hoeve- en Plattelandstoerisme in Vlaanderen die sinds 1991 onder impuls van Pol Van Mierlo het plattelandstoerisme in Vlaanderen vormgeeft. Sinds 2004 werken die organisaties samen. De doelstellingen van de vzw is de coördinatie, de organisatie en de verdediging van de belangen van het plattelandstoerisme. Een zeer specifiek accent ligt op het bewaken van de kwaliteit ervan. De vzw wil ook een marketingbeleid voeren en ondersteunt zijn leden via professionele voorlichting, vorming en advies. De vzw vertegenwoordigt 319 leden-uitbaters, gelijk te stellen met inrichtingen of bedrijven. Ongeveer de helft daarvan zijn hoeves, de andere helft zijn plattelandstoeristische uitbatingen. Dat zijn geen actieve landbouwbedrijven, maar ze liggen wel op het platteland of in de plattelandskernen.

De verhouding tussen gastenkamers en vakantie-woningen is ongeveer gelijk, zij het dat een belangrijk aandeel van ongeveer 10 à 20 percent gemengde bedrijven zijn, die zowel gastenkamers als vakantie-woningen aanbieden.

De vzw zet zich in voor de verdere professionalisering van de kleinschalige sector en voor de verbetering van de kwaliteit. Reeds van in het begin van de jaren negentig werd er een eigen comfortclassificatie ontwikkeld. Die spiegelde zich aan de classificatie van de hotels, maar nam de vorm aan van een klaver. De inspiratie daarvoor kwam uit Ierland. De comfortclassificatie is gaandeweg aangepast, momenteel is er de derde generatie klavers. De vzw heeft dus al heel wat ervaring met classificatiesystemen en wil die ervaring graag ter beschikking stellen van de administratie.

De vzw steunt volmondig het koepeldecreet. We verwijzen graag naar het advies van de Vlaamse Raad voor Toerisme. Dat is ook opgenomen in de memorie van toelichting van 20 december 2000. Daarin pleiten de toeristische sector en de provinciale toeristische overheden voor een regelgeving voor ieder toeristisch bed. Het is dus goed dat er een overkoepelende regeling komt. De vzw Plattelandstoerisme zal dan ook enkel verdergaan met bedrijven die beantwoorden aan de normen van het ontwerp.

De vzw vindt het belangrijk dat ook kleine uitbatingen die in principe enkel moeten voldoen aan de aanmeldingsplicht, ingevolge artikel 3, §4, toch een vergunning kunnen aanvragen. Ze wil immers ook de kleine bedrijven promoten en dat is enkel mogelijk als ze een vergunning en een classificatie hebben.

Er is al belangrijke vooruitgang geboekt op het vlak van de uitvoeringsbesluiten en de classificatienormen van de campings en de hotels. De vzw wil haar ervaring bijdragen en wil praten met de stedelijke gastenkamers. We hebben trouwens al een afspraak met de heer Van de Putte.

Voor kleinschalige ondernemers op het platteland is het belangrijk dat hun bedrijven gepromoot worden door Toerisme Vlaanderen. Dat veronderstelt ingevolge artikel 9 dat de bedrijven aan classificatienormen moeten beantwoorden. Artikel 9 stelt immers dat de Vlaamse Regering classificatienormen inzake het comfort per subcategorie kan bepalen. Het is heel belangrijk dat het gebeurt, ook voor de gastenkamers en de vakantiewoningen.

Er is evenzeer behoefte aan specifieke brandveiligheidsvoorschriften (artikel 4, §1). Bij het opstellen van die normen moet rekening gehouden worden met een aantal sectorspecifieke aspecten zoals de brandveiligheid.

De vzw Plattelandstoerisme Vlaanderen steunt volmondig dit ontwerp, heeft wel een aantal kleine opmerkingen, maar wil zelf een steentje bijdragen. Artikel 15, §4, bepaalt dat er een adviescomité per categorie zal worden opgericht. Uiteraard is de vzw kandidaat voor dergelijke adviescomités zowel voor de gastenkamers als voor de vakantiewoningen.

## 2. Bespreking

**De heer Jan Loones:** Het blijkt nu dat de landelijke bewoner niet meer schrik heeft van de regeling dan

de stedelijke zoals ik aanvankelijk dacht. Het heeft uiteraard met de organisatie te maken. Het is goed dat de vzw contact opneemt met de gilden. Ik denk dat de angst voor de administratie overbodig is.

De vzw wil dus in “in voorkomend geval per subcategorie” in voorkomend geval schrappen en een verplichting opleggen om voor iedere subcategorie classificatienormen uit te werken.

**De heer Stefaan Gheysen:** Het is niet aan de vzw om verplichtingen op te leggen aan de Vlaamse Regering.

**De heer Jan Loones:** Wil u dat de wetgever het verplicht?

**De heer Stefaan Gheysen:** Dat laat ik aan de inzichten van de wetgever over.

**De heer Bart Martens:** De vzw wil de mogelijkheid van een vergunning voor de kleine, enkel meldingsplichtige logies behouden. Betekent dat dat logies die enkel onder de meldingsplicht vallen maar geen vergunning hebben, automatisch niet meer zullen worden vermeld in campagnes van Toerisme Vlaanderen, en evenmin in de promotiecampagne van de vzw? Dat zou jammer zijn voor de uitbaters maar ook voor de toerist die slechts een gedeeltelijk beeld krijgt.

**De heer Stefaan Gheysen:** Artikel 12, §8, is duidelijk, daarin staat dat het agentschap Toerisme Vlaanderen alleen het vergunde toeristische logies promoot dat beschikt over een comfortclassificatie zoals vermeld in artikel 9. De vzw steunt de bepaling dat er zowel een vergunning moet zijn als een classificatie. De consument moet immers een duidelijk beeld hebben van de kwaliteit van het aangeboden logies. De minimale aanduiding is dus een classificatie.

De vzw zal promotie voeren voor de toeristische bedrijven die vergund en geclassificeerd zijn of die aangemeld zijn. Dat eist de wetgever. Uiteraard zal de vzw geen promotie voeren voor uitbatingen die zich niet in regel stellen.

**De heer Bart Martens:** De stedelijke gilden daarentegen willen af van de meldingsplicht. De voorwaarden zijn toch dezelfde als voor de vergunningsplicht. Zij willen ook opgenomen worden in het promotionele aanbod.

**De heer Stefaan Gheysen:** De vzw is in de eerste plaats bekommerd om de promotie. Voor de bedrijfsvoering



wil zij streven naar duurzame kleinschalige bedrijven die op lange termijn toeristisch kunnen ondernemen. Dat vergt maximale marketinginspanningen, bij voorkeur samen met Toerisme Vlaanderen, maar in ieder geval met instrumenten van Toerisme Vlaanderen. Daarom moedigt de vzw ook de kleinere bedrijven aan om vrijwillig een vergunning aan te vragen en dus een classificatie te bekomen.

De schaalgrootte van het plattelands- en hoevertoerisme is om rendabiliteitsredenen iets groter geworden. Het evolueert van hobby naar semi-professionele bedrijfsvoering.

## VI. VISIE VAN DE VLAAMSE JEUGDRAAD OP HET ONTWERP VAN DECREET

### 1. Uiteenzetting door de heer Tom Dierckx, deskundige 'Jeugdwerk' van de Vlaamse Jeugdraad

**De heer Tom Dierckx:** Ik spreek namens de jeugdsector, daarom zal ik geen uitspraken doen over het volledige ontwerp, maar enkel over een paragraaf, artikel 3, §2, die een aantal jeugdinitiatieven vrijstelt. De jeugdraad is heel tevreden over die vrijstellingen. In Vlaanderen gaan iedere zomervakantie meer dan 200.000 kinderen en jongeren op kamp met de jeugdbeweging. Ook buiten de zomervakantie trekken groepen kinderen en jongeren van jeugdhuisen, speelpleinen, jeugdbewegingen, kunsteducatieve organisaties erop uit voor weekends, vormingscursussen, taalkampen, stages. Het aanbod voor jongeren is overweldigend. Om alle jongeren een dak boven het hoofd te blijven geven, is een groot en divers overnachtingsaanbod ook in de toekomst nodig.

Het typische is dat de jeugdsector vaak zelf het aanbod beheert. Er bestaan talrijke voorbeelden van scouts- of chirolokalen die hun lokalen en/of terreinen aan andere jeugdbewegingen ter beschikking stellen voor een weekend of een kamp. Dankzij de uitzonderingen in artikel 3, §2, zal dat mogelijk blijven.

De eerste uitzondering geldt een terrein voor openlucht recreatieve bedrijven waarop maximaal 75 kalenderdagen per jaar wordt gekampeerd door jeugdgroepen of voor evenementen. Die uitzondering is overgenomen uit het huidige decreet houdende terreinen voor openlucht recreatieve bedrijven.

Nieuw is wel dat er een verwijzing is naar de Nieuwe Gemeentewet. De gemeente kan optreden als de veiligheid of de hygiëne in het gedrang komt. In se kan de jeugdraad daar niets tegen inbrengen. De burgemeester is daar nu reeds voor bevoegd. De jeugdraad betreurt wel dat het expliciet in het ontwerp is opgenomen. Kampterreinen worden immers gebruikt door jeugdgroepen van buiten de gemeente. In onze samenleving wordt de gezellige bedrijvigheid die met zo'n kamp gepaard gaat, nogal vaak gecategoriseerd als overlast. De jeugdraad acht het niet denkbeeldig dat de burgemeester eerder geneigd zal zijn om naar de klagende burens te luisteren dan de kaart van de kinderen en jongeren die op kamp zijn, te trekken. Door artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet in de decreettekst zelf te vermelden, wordt de spreekwoordelijke stok achter de deur in de handen gelegd.

Puur juridisch voegt de verwijzing trouwens niets toe, of het er nu in staat of niet, de burgemeester heeft sowieso die bevoegdheid. De verwijzing legt te veel de focus op het verbieden in plaats van op het stimuleren. Als we willen dat de jeugdgroepen niet nog meer naar Wallonië op kamp gaan, waardoor de kamprijzen daar stijgen, moeten kampen in Vlaanderen gestimuleerd worden. Wallonië heeft een charter opgesteld voor een betere opvang van jeugdgroepen op kamp. Dat is constructiever dan burgemeesters te wijzen op het feit dat ze kampen ook kunnen verbieden. De jeugdraad pleit ervoor om die passage alvast te schrappen uit het ontwerp en bij voorkeur ook uit de memorie van toelichting.

Punt 2 en 3 van dezelfde paragraaf regelen de vrijstelling van een toeristisch logies dat valt onder het decreet Toerisme-voor-allen en de vrijstelling voor de bivakzones. Die vrijstellingen zijn logisch en terecht.

Punt 5 stelt de erkende jeugdinitiatieven vrij als ze niet meer dan 60 dagen verhuurd worden aan georganiseerde jeugdgroepen. Dat is een nieuw punt, maar het is essentieel voor het jeugdtoerisme. De jeugdraad is heel tevreden over dat punt. De memorie van toelichting stelt terecht dat zonder punt 5 elk jeugdverblijf dat niet erkend is door het decreet Toerisme-voor-allen, vergunningsplichtig zou worden onder dit decreet. Dat is wel een terechte eis voor uitbaters van privé-initiatieven. In praktijk stimuleert men die initiatieven om een erkenning in het kader van toerisme voor allen aan te vragen. Dat is nog altijd gemakkelijker dan te voldoen aan de normen van dit ontwerp.

De terbeschikkingstelling van lokalen van jeugdbewegingen aan andere jeugdbewegingen ook vergunningsplichtig maken, zou ingaan tegen de geest van het ontwerp. Die initiatieven bieden zich niet aan op de commerciële markt, of ten minste niet zoals bedoeld in dit ontwerp. De hoofdfunctie van de jeugdlokalen is het onderdak bieden voor een jeugdwerking, overnachtingen komen slechts sporadisch voor. De kwaliteit van de infrastructuur is gegarandeerd omdat de jeugdlokalen beschikken over een brandweerattest. Het staat elke burgemeester vrij om bijkomende brandveiligheidsnormen op te leggen als er overnacht wordt. Dat gebeurt trouwens ook in de praktijk.

Samen met minister Bourgeois is de jeugdraad ervan overtuigd dat de uitbaters, ook van jeugdlokalen, zoveel mogelijk gestimuleerd moeten worden om een erkenning aan te vragen binnen het decreet Toerisme-voor-allen. Het centrum voor jeugdtoerisme Steunpunt Jeugd en Toerisme Vlaanderen hebben de voorbije jaren fantastisch werk geleverd. Een dikke vier jaar na de inwerkingtreding van het decreet zijn er 438 jeugdverblijfcentra erkend, dat is 75 percent van het totale aanbod. Dat komt omdat de normen realistisch zijn, de ondersteuning goed is, de financiële stimulans fiks is en de aanpak gericht is. Het is die gerichte aanpak die de jeugdraad wil blijven vrijwaren en die mogelijk blijft dankzij punt 5.

Als de jeugdlokalen wel vergunningsplichtig worden, zullen ze onzichtbaar worden. Op dit moment bestaat er een website [www.jeugdverblijven.be](http://www.jeugdverblijven.be). Die is opgericht om de niet-erkende jeugdverblijven in kaart te brengen zodat ze gericht gestimuleerd en ondersteund kunnen worden. Dankzij de vrijstelling kunnen die inspanningen voortgezet worden, ook door Toerisme Vlaanderen.

De jeugdraad is dus zeer tevreden over het resultaat maar ook over de manier waarop de paragraaf tot stand gekomen is, namelijk in samenspraak met de sector.

## 2. Bespreking

**De heer Johan Verstreken:** De jeugdsector is niet onbelangrijk, de kriebels die jongeren op kamp krijgen, maakt van hen potentiële toeristen.

**De heer Jan Loones:** Het wantrouwen tegenover de burgemeesters is soms gewettigd maar meestal

niet, het zijn trouwens meestal de gemeenten die de jeugdlokalen ter beschikking stellen. Soms beseffen begeleiders van jeugdbewegingen niet welke grote verantwoordelijkheid zij dragen. Het is niet slecht om toch een bepaald kader te hebben, soms moet de jeugd beschermd worden tegen zichzelf.

## VII. VISIE VAN CIB VLAANDEREN OP HET ONTWERP VAN DECREET

### 1. Uiteenzetting door de heer Jan Jassogne namens de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen

**De heer Jan Jassogne,** ondervoorzitter CIB Vlaanderen vzw, gedelegeerd bestuurder CIB Kust vzw, bestuurder CIB Federatie toeristisch vastgoed: Ik vertegenwoordig een kleinschalige maar wel een grote sector.

Tussen de 95 en 98 percent van de Vlaamse vakantiehuizen is aan de kust gelegen, Limburg komt op de tweede plaats. Het is een groot probleem dat we over te weinig en te weinig betrouwbare cijfers beschikken. De reden zou zijn dat onze sector te groot is om in kaart te brengen.

De sector van de vakantiehuizen aan de kust is gegroeid uit de vastgoedsector. Dertig tot twintig jaar geleden kon men vakantiehuizen enkel huren voor langere periodes. De huurder kwam ter plaatse en het belangrijkste dat het kantoor of de eigenaar deed was een huurcontract van gemeen recht opstellen. Het was dus nog geen toeristische sector. Nog steeds worden verhuringen, zelfs voor een dag, geregeld met een huurcontract van gemeen recht. Die bevoegdheid wordt in tegenstelling tot de woninghuurwet en de handelshuurwet niet overgeheveld naar Vlaanderen.

In 1975 is er een poging gedaan, in een samenwerkingsverband tussen Westtoerisme en CIB, om een vzw op te richten om vakantiehuizen aan de kust sterren toe te kennen. De vzw heeft zes maand bestaan en heeft een personeelslid gehad. De korte tijd is het gevolg van het gebrek aan verplichte regelgeving. Dertig jaar geleden was er ook geen behoefte aan een classificatie tenzij in de hoofden van enkele visionaire mensen.

Vandaag is de sector heel anders gestructureerd. De verhuurperiodes zijn kort, een week, een weekend.

Allicht zal het binnenkort mogelijk zijn om gewoon per dag te huren. De sector mag daar dan niet zo gelukkig mee zijn, het is de klant die dat bepaalt. De reservering is ook totaal veranderd. Vandaag komt de klant het verblijf niet op voorhand bezoeken, hij reserveert via de telefoon maar meestal via internet. De klanten die naar het verhuurkantoor komen en op voorhand hun verblijfplaats bezoeken, zijn een grote minderheid. De toerist gaat voort op elektronische of schriftelijke informatie. De toerist ziet de verhuring niet als het afsluiten van een contract, niet als een vastgoedtransactie, hij komt voor een toeristisch product.

Vijftien jaar geleden waren er aan de kust 40.000 tweede verblijven. Daarvan werden er naar schatting 20.000 verhuurd als vakantiewoning. Vandaag zijn er 80.000 tweede verblijven, het aanbod vakantiewoningen stagneert op 20.000. Er is dus een enorme verschuiving van de huur- naar de koopsector.

Ook het aanbod verandert totaal. De afbraak aan de kust is gestopt. Dat is nefast voor de kwaliteit, als er niet geïnvesteerd wordt in de oude gebouwen. Het is wel goed voor het patrimonium. Sinds 1890 toen het kusttoerisme begon, is de kust om de dertig jaar afgebroken. In 1914 is ze platgeschoten, in 1940 is ze afgebrand. Het heeft geduurd tot de jaren zestig vooraleer ze heropgebouwd was, toen vooral met kleinschalige bouwwerken. Die zijn terug afgebroken. Nu zijn de gebouwen aan de kustlijn acht, negen verdiepingen hoog, en mede-eigendom. Het is niet meer mogelijk ze af te breken, gewoon om die eigendomsstructuur. Ook economisch is het niet batig om ze af te breken. Daarom is het nodig het patrimonium in stand te houden. Gelukkig gebeurt dat ook, althans zeker aan de buitenkant. De binnenzijde en de kwaliteit van de vakantiewoningen moeten echter ook worden bewaakt om niet te verglijden tot een situatie dat een oud gebouw zonder veel renovaties verhuurd wordt. Het is nodig een modern en kwaliteitsvol product te hebben.

De taken van de verhuurkantoren zijn ook enorm geëvolueerd. Waar ze zich voorheen beperkten tot het opstellen van een contract, zijn ze zich meer en meer bewust dat ze een toeristische actor zijn en niet zozeer een vastgoedactor. De Vlaamse overheid is ook tot die vaststelling gekomen. Het parlement heeft vorig jaar het decreet op de reisbureaus goedgekeurd dat de toeristische verhuurkantoren omvat. Vorige week zijn de eerste vergunningen uitgereikt. Het loopt vrij soepel, er zijn wel wat federale oprispingen dat het

geen Vlaamse bevoegdheid is. Samen met Toerisme Vlaanderen heeft CIB dat goed begeleid. De vergunningen zullen zeer snel uitgereikt worden. Het is zeer belangrijk dat de verhuurkantoren erkend worden als een toeristische actor en niet meer als een vastgoedpoot.

Volgens het ontwerp is niet het verhuurkantoor, maar wel de eigenaar de exploitant van de vakantiewoning. Meestal bezit zo'n eigenaar één vakantiewoning. Rendement is geen reden meer om een vakantiewoning te verhuren. De belastingen zijn vrij hoog, ook het onderhoud en de vernieuwing kosten veel. De enige winst is een meerwaarde, maar als investering is het niet rendabel. De huuropbrengst volstaat in veel gevallen alleen maar om de variabele kosten te dekken. Een groot aantal van de vakantiewoningen heeft een gemengd gebruik: als tweede verblijf en als vakantiewoning.

De aanmelding en het eventueel aanvragen van een vergunning zal inderdaad werk vragen, maar ik reken erop dat de professionele verhuurkantoren die operatie zullen begeleiden zodat de eigenaar-exploitant er niet te veel hinder van ondervinden. Trouwens, 20 tot 25 percent van het patrimonium is niet in handen van Vlamingen, maar van Brusselaars, Walen en eigenaars met een andere nationaliteit. Het ontwerp bepaalt dat een derde partij de aanmelding mag doen en de vergunning mag aanvragen. Dat is goed geregeld.

Het Nationaal Instituut van de Statistiek (NIS) zegt dat er in Vlaanderen 24 miljoen overnachtingen zijn per jaar, waarvan ongeveer 18 miljoen in hotels en andere logies en 6 miljoen in vakantiewoningen. In de kunststeden zijn er 6 miljoen overnachtingen, in groen Vlaanderen ook 6 miljoen, aan de kust 12 miljoen. Volgens de officiële statistieken gebeurt de helft van de commerciële overnachtingen aan de kust in vakantiehuurwoningen. In de rest van Vlaanderen is dat 25 percent. Het gaat dus om een kleinschalige grote sector.

De 6 miljoen overnachtingen in vakantiewoningen is een onderschatting. Alleen de verhuurkantoren geven cijfers door aan het NIS, de private verhuurders niet. Westtoer schat dat er 12 miljoen overnachtingen zijn in vakantiewoningen. De cijfers zijn niet zo belangrijk voor het ontwerp, maar een sector die 25 percent van de Vlaamse commerciële overnachtingen omvat, verdient enige aandacht.

In 2005 is er ook een onderzoek gebeurd door Toerisme Vlaanderen samen met Westtoer naar de individuele vakantiewoningenverhuur via kantoren, dus geen tweede verblijven, geen rechtstreekse verhuuring. Aan de kust is die sector goed voor een omzet van 886 miljoen euro. De verhuuring van individuele vakantiewoningen is daar goed voor 464 miljoen euro omzet. Ook in omzet gaat het dus om een heel grote sector.

Vijftien jaar geleden registreerde het NIS 9 miljoen overnachtingen, nu dus minder dan 6 miljoen. Nochtans is de werkwijze niet gewijzigd. Dat is een daling met 30 percent, nochtans is het aanbod, 20.000 woningen, constant gebleven. De sector is bijzonder belangrijk voor de kust, maar ook voor de andere Vlaamse regio's. Toeristen zorgen ook voor de leefbaarheid van andere sectoren zoals restaurants, cafés, winkels. Ongeveer 83 percent van de overnachtingen gebeurt door Belgen, de resterende 17 percent door buitenlanders, vooral afkomstig uit Nederland, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk.

CIB vraagt aan Toerisme Vlaanderen om promotie te voeren in die landen zodat er meer buitenlanders naar Vlaanderen komen. De Belgische markt is immers verzadigd, er is geen groei meer mogelijk. Integendeel de markt krimpt omdat meer mensen eigenaar worden van een tweede verblijf. Dat verlies moet gecompenseerd worden. Toerisme Vlaanderen wil daarom een aanbod dat boekbaar is en gecertificeerd.

In het kader van het kustactieplan is er een studie geweest naar de kwaliteit van de logiessector door Ho.Re.Ca, RECREAD, CIB-kust en Westtoer. De centrale vraag was wat belangrijk is voor de toerist. Het eerste aspect is dat de toerist via internet kan boeken. De kwaliteit van de verhuurkantoren is goed, hoewel ze op een aantal vlakken nog kan verbeteren. Maar het voornaamste aspect is de kwaliteit van de vakantiewoning. Het verhogen van de netheid en de kwaliteit is de voornaamste verzuchting van de toerist.

Het voornoemde advies van de Vlaamse Raad voor Toerisme is inderdaad geschreven door alle logiessectoren. Alle aanwezigen vandaag, met uitzondering van de Vlaamse Jeugdraad, maakten deel uit van de commissie die het advies geschreven heeft, als lid of als genodigde. Bij de opstart van het ontwerp is er uitvoerig overlegd met de sector. Opnieuw maakten alle logiessectoren deel uit van de algemene werkgroep. Die is geregeld samengekomen en heeft gezocht naar

pragmatische oplossingen. De campings en hotels hebben de normen grotendeels klaar omdat die al bestonden. Er is overleg geweest met het departement dat de uitvoeringbesluiten moet opstellen. Het departement is nu nog met andere aspecten bezig, maar plant vergaderingen per sector om de uitvoeringsbesluiten en de comfortclassificatie op te stellen. Ik heb er alle vertrouwen in dat er goede afspraken uit de bus zullen komen. Ondertussen heeft CIB al afspraken gemaakt met de vzw Plattelandstoerisme om het gesprek met de administratie voor te bereiden.

Het zou ideaal zijn als alle logies vergund zou worden. De algemene werkgroep heeft daar lang over gediscuteerd. Als de aanmelding afgeschaft wordt, moet Toerisme Vlaanderen ongeveer 25.000 vergunningen afleveren en 25.000 exploitaties bezoeken. Dat is niet realistisch, althans niet met de huidige personeelsbezetting. In de algemene werkgroep heeft CIB er lang voor moeten pleiten dat de aanmelding geen finaliteit zou zijn. De vergunning is de finaliteit, maar de aanmelding volstaat voor wie geen deel uit wil maken van de promotiecampagnes. Het ontwerp bepaalt dat voor de aanmelding het invullen van een formulier waarin de uitbater zegt met alle regels in orde te zijn, volstaat. In principe moet hij geen attest of document voorleggen, een mail naar Toerisme Vlaanderen volstaat. Natuurlijk moet het logies voldoen aan een aantal normen, maar het volstaat dat de uitbater op eer verklaart dat dat het geval is.

Mijn sector hoopt aan een minimum van 1000 vergunningen te komen zodat er een voldoende groot boekbaar en gecertificeerd aanbod voor de buitenlandse markt is. De uitzondering tot twee kamers is vooral negatief voor de perceptie van de klant, hij kent het verschil niet. Het ontwerp is immers niet gemaakt voor de uitbater maar vooral voor de toerist. Die moet zeker zijn in een veilig en net logies terecht te komen. Een hotel is voor de meesten geen instelling met twee kamers en voor een vakantiewoning telt het onderscheid al helemaal niet meer. In een camping met twee staanplaatsen verwacht een toerist misschien ook niet dezelfde voorzieningen als in een grotere camping.

Voor de vakantiewoningen was van in het begin een aanmelding mogelijk. Dat was trouwens de enige uitzondering, nadien is de uitzondering van de twee kamers toegevoegd.

Problemen met de ruimtelijke ordening, het verdwijnen van hotels, campings, bestemmingsplannen, fis-



caliteit, horen niet thuis bij de bespreking van het Logiesdecreet, maar wel bij de bespreking van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening.

Heel wat actoren pleiten al jaren voor het behoud van een divers logiesaanbod aan de kust. Ik ben er niet gelukkig mee dat campings of hotels verdwijnen. De helft van de hotelkamers zijn verdwenen, maar toch zijn er meer overnachtingen dan tien jaar geleden. Het behoud van de hotels is geen probleem van het Logiesdecreet, maar wel van ruimtelijke ordening en zonerings. Als men de politieke moed heeft om een aantal zones in te kleuren als hotelzone, is het probleem opgelost. Het Logiesdecreet gaat echter over de kwaliteit van het bestaande aanbod.

Bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het toerisme als sector nauwelijks betrokken, bij de voorbereidingen van een nieuw decreet is de sector wel betrokken. De eerste ontwerpen waarin stond dat er geen enkele bouwvoertreding mocht zijn, zijn al gewijzigd. Het kan immers zijn dat een bouwvoertreding verjaard is of dat er andere hindernissen zijn. Ik hoop dat de decreetgever voldoende goede wil aan de dag legt zodat er niet te veel vakantiehuizen in problemen komen met de ruimtelijke ordening.

## 2. Bespreking

**De heer Jan Loones:** Het is onvermijdelijk dat ook andere aspecten zoals de ruimtelijke ordening aan bod komen in de besprekingen.

Naast de hotels zijn de vastgoedkantoren en -makelaars de grote begunstigden van de nieuwe regeling. Wat zal gebeuren met de niet-geregistreerde vakantiehuizen is zeer belangrijk. Er zijn 80.000 vakantiehuizen, waarvan 20.000 beheerd door de vastgoedkantoren. Wat zal er gebeuren met de 60.000 andere? Een aantal woningen valt niet onder het logiesdecreet omdat ze niet publiek worden aangeboden, andere wel. Eens dat het geval is vallen ze onder de vergunnings- of meldingsplicht. Ofwel zullen ze zich conformeren aan een regulering en bij de vastgoedkantoren terecht komen, ofwel zullen ze rechtstreeks in contact treden met Toerisme Vlaanderen. Is dat praktisch haalbaar? Welke organisatie zal daarvoor moeten worden opgericht?

**De heer Jan Jassogne:** Naar schatting worden er een 20.000 vakantiehuizen aangeboden via de verhuurkantoren aan de kust. Daarnaast zouden er nog 5 à

10.000 vakantiehuizen rechtstreeks aangeboden worden, dus via een website, de pers enzovoort. De eigenaars verhuren dus aan onbekende derden. Dan is aanmelding nodig. De procedure om de vakantiehuizen bekend te maken via de pers of via een website, is omslachtiger dan de aanmelding bij Toerisme Vlaanderen. Bij een krantenadvertentie moet de eigenaar immers zijn woning aanmelden en de advertentie betalen, bij Toerisme Vlaanderen moet hij ze alleen aanmelden. Die aanmelding blijft beperkt tot het invullen van een webformulier. De bedoeling van de aanmelding is niet alleen het vakantiehuizen in kaart brengen, maar er ook voor te zorgen dat Toerisme Vlaanderen bij klachten kan optreden. Na een aanmelding zal Toerisme Vlaanderen alle gegevens elektronisch verwerken. Het is een uitdaging om het informaticasysteem daaraan aan te passen.

De regeling is trouwens vergelijkbaar met de regeling in Vlareem voor het lozen van afvalwater door horecazaken. Ongetwijfeld zullen eigenaars van vakantiehuizen nog advertenties plaatsen zonder dat ze weten dat ze zich moeten aanmelden. Er zijn ook nog veel cafés die afvalwater lozen zonder zich aan te melden bij de gemeente.

Het belangrijkste is dat de sector gereguleerd wordt zodat de toerist kwaliteitsgaranties krijgt. De uitbaters hebben een jaar tijd om zich aan te melden. Zonder twijfel zal Toerisme Vlaanderen voldoende begeleidingsmaatregelen uitwerken en de nodige soepelheid aan de dag leggen.

**De voorzitter:** Ik dank de sprekers voor hun waardevolle bijdrage aan onze werkzaamheden rond het ontwerp van Logiesdecreet.

*De verslaggevers,*

*De voorzitter,*

Jan LOONES

Karim VAN OVERMEIRE

Stefaan SINTOBIN