



STARTERSINFO

Steeds meer mensen denken eraan hun leven een nieuwe wending te geven en in binnen- of buitenland te starten met gastenkamers.

Er bestaan geen pasklare oplossingen voor starters: de regelgeving is dikwijls vaag en verschilt van land tot land en zelfs van regio tot regio. Daarnaast moeten tientallen andere aspecten bekeken worden die voor iedereen verschillend zijn. Deze brochure tracht starters te helpen door een aantal van die aspecten meer in detail te bekijken.

1. Gastenkamers in België

Omdat de regelingen voor gastenkamers tot de bevoegdheid van de gemeenschappen behoren, is er een verschillende wetgeving in Vlaanderen en in de Franse Gemeenschap.

1.1. Vlaanderen

Momenteel werkt de Vlaamse overheid aan een wetgeving met nieuwe regels voor alle logiesvormen, inclusief gastenkamers. Verwacht wordt dat de nieuwe wet nog voor de zomer van 2007 in het parlement besproken wordt. Hij zou dan in 2008 van kracht kunnen worden.

Volgens de huidige wetgeving is er geen vergunning vereist voor wie maximaal 3 kamers aanbiedt; vanaf 4 kamers moet een vergunning aangevraagd worden. Sommige steden vragen wel een stedenbouwkundige vergunning.

Voor het verstrekken van het ontbijt moet een vergunning worden aangevraagd bij het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen.

Het is om fiscale redenen aanbevolen de gastenkamers uit te baten in hoofd- of bijberoep, waarbij de uitbater moet ingeschreven zijn als zelfstandig ondernemer.

Voor landbouwers die gastenkamers aanbieden, gelden speciale regelingen.

Er bestaat geen nationale vereniging die de belangen van gastenkamers behartigt. In Antwerpen, Brugge en Gent zijn er wel plaatselijke verenigingen van gastenkamers. Naar schatting zijn in Vlaanderen een duizendtal aanbieders van gastenkamers actief, eenderde van hen in de grote steden. In Antwerpen, Gent en Brugge is een verzadigingspunt bereikt; in de provinciesteden (Mechelen, Leuven, Sint-Niklaas, Aalst, Tongeren, Hasselt...) zijn er nog mogelijkheden. In landelijke streken van Vlaanderen zijn de jongste jaren een aantal gastenkamers bijgekomen. In deze gebieden is het moeilijker om een internationaal publiek aan te spreken. Een aantal provinciebesturen (Limburg, Oost-Vlaanderen) geeft subsidies voor starters.

INFO POUR DEBUTANTS

L'hébergement chez l'habitant: la formule des vacances en chambres d'hôtes devient toujours plus populaire. Pour beaucoup d'entre nous s'établir au vert avec des chambres d'hôtes est devenu un rêve pour fuir à la vie moderne et le stress du travail.

L'exploitation de chambres d'hôtes demande un investissement important. Une bonne préparation est nécessaire pour éviter que le rêve devienne cauchemar. Cette brochure veut aider les débutants pour prendre les bonnes décisions et trouver les bonnes adresses pour chercher plus de renseignements.

1. Chambres d'hôtes en Belgique

L'organisation du tourisme et le cadre légal des chambres d'hôtes en Belgique est une responsabilité des communautés. Les législations sont différentes en Communauté Française et en Flandre.

1.1. La Flandre

Depuis quelques années le gouvernement flamand étudie, ensemble avec plusieurs lobbies, une nouvelle législation pour l'ensemble des hôtels, campings et chambres d'hôtes sur son territoire. Il est prévu qu'une nouvelle loi entrera en vigueur à partir de 2008, mais les détails ne sont pas encore connus.

Actuellement, on n'a pas besoin d'une autorisation pour un maximum de 3 chambres en Flandre. Des normes de qualité n'existent pas. Une autorisation est nécessaire à partir de 4 chambres. Il est à noter que certaines villes exigent toutefois une autorisation urbaine. Une autorisation doit être demandée auprès de l'Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire pour pouvoir servir des petits déjeuners.

Pour des raisons fiscales il est recommandé d'exploiter les chambres d'hôtes en tant qu'indépendant enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises.

Une réglementation spécifique existe pour les agriculteurs offrant des chambres à la ferme.

Il n'existe aucune association régionale ou nationale qui défend les intérêts des exploitants de chambres d'hôtes.

D'après les estimations il y a presque 1.000 maisons offrant 3.000 chambres, dont un tiers se trouvent à Anvers, Gand et Bruges. Dans ces villes des organisations locales existent. A noter qu'un point de saturation est atteint dans les grandes villes; des possibilités existent encore dans les villes de province (Malines, Louvain, Saint-Nicolas, Alost, Tongres, Hasselt...). Dans les régions rurales de la Flandre, un grand nombre de chambres d'hôtes s'est développé les dernières années. Il est pourtant plus difficile d'y attirer un public international.

Malgré le fait qu'une législation adaptée n'a pas encore vu le jour, certaines provinces comme le Limbourg ou la Flandre Orientale proposent des subsides pour les débutants qui veulent développer de nouvelles formes de tourisme.

INFO

Toerisme Vlaanderen: www.toerismevlaanderen.be
Horeca Vlaanderen: www.horecavlaanderen.be
Plattelandstoerisme Vlaanderen: www.plattelandstoerisme.be
Gilde gastenkamers Antwerpen: www.gastenkamersantwerpen.be
Gilde gastenkamers Brugge: www.brugge-bedandbreakfast.com
Gilde gastenkamers Gent: www.bedandbreakfast-gent.be
Syntra Vlaanderen: www.syntravlaanderen.be



1.2. Wallonië en Brussel

In Wallonië bestaat sinds 2005 een kaderwet die de exploitatie van campings, hotels en gastenkamers regelt. De wet bepaalt niet alleen de modaliteiten voor starters, maar legt ook normen op m.b.t. veiligheid en kwaliteit. De Waalse wetgeving op gastenkamers („tourisme de terroir“) maakt een onderscheid tussen een vereenvoudigde regeling voor „chambres d'hôtes“ (maximum 3 kamers) en een complexere regeling voor „maison d'hôtes“ (maximum 5 kamers). Voor beide categorieën bestaan duidelijk omschreven veiligheidsnormen en verplichtingen. Ook de subsidieregeling is overzichtelijk en vermijdt willekeur. Een classificatiesysteem legt de kwaliteit van de dienstverlening vast, zodat ook voor de consument duidelijkheid heerst. De volledige wetgeving staat op de website van het Commissariat Général au Tourisme.

Uitbaters van gastenkamers in Wallonië kunnen op de promotionele steun rekenen van het OPT, de Waalse dienst voor toerisme. „Gîtes de Wallonie“ en „Accueil Champêtre“ zijn de twee organisaties die de starters bijstaan.

Met uitzondering van Brussel en Waals-Brabant is de vastgoedmarkt in Wallonië de voordeligste van België.

Het aantal gastenkamers is de jongste jaren vooral in de Ardennen gestegen. Er is echter nog potentieel voor nieuwe gastenkamers in steden als Luik, Bergen, Charleroi, Namen en Aarlen.

In Brussel steunt het Brussels Gewest mensen die willen beginnen met gastenkamers. Brusselaars kunnen kiezen voor de Vlaamse of Franstalige wetgeving, maar bij gebrek aan een Vlaamse regelgeving valt het Brussels Gewest terug op de wetgeving van de Franse Gemeenschap om subsidies te vertrekken of kwalitatieve normen op te leggen.

1.2. La Wallonie et Bruxelles

La Communauté Française a adopté en 2005 une loi qui gère les règles et les autorisations pour les hôtels, campings, gîtes et les chambres d'hôtes. Cette loi définit non seulement les règles pour les exploitations, elle protège également le vacancier en déterminant les normes de qualité et de sécurité. La loi sur le « tourisme de terroir » fait une distinction entre les « chambres d'hôtes » (maximum 3 chambres) et les « maisons d'hôtes » (maximum 5 chambres). Ces deux catégories ont leurs propres règles et normes à respecter. La Communauté a également prévu des règles claires pour les subsides. Les détails de la loi sont accessibles sur le site du Commissariat Général au Tourisme.

Les exploitants de chambres d'hôtes peuvent compter sur le support d'organisations spécialisées (« Gîtes de Wallonie » et « Accueil Champêtre ») et sur les campagnes de promotion de l'OPT.

Depuis que la nouvelle loi est appliquée, les chambres d'hôtes se sont bien développées, avant tout dans les Ardennes. Le nombre de chambres d'hôtes de qualité dans les villes wallonnes reste toutefois limité. Si le nombre de chambres d'hôtels a augmenté à Liège, Namur, Mons ou Charleroi, il y reste encore un potentiel pour des chambres d'hôtes.

A l'exception du Brabant Wallon et de Bruxelles l'immobilier en Wallonie est le moins cher de toute la Belgique.

La Région de Bruxelles Capitale a mis sur pied une campagne de sensibilisation du public bruxellois à l'hébergement chez l'habitant. L'objectif de la campagne est clairement d'augmenter le nombre de chambres d'hôtes à Bruxelles. Malgré le nombre d'hôtels dans la capitale, la demande de chambres d'hôtes est à la hausse et la région aide les Bruxellois pour se lancer dans l'aventure des chambres d'hôtes.

INFO

Commissariat Général au Tourisme: <http://commissariat.tourisme.wallonie.be>

Accueil Champêtre: www.accueilchampetre.be

Gîtes de Wallonie: www.gitesdewallonie.be

Cocof: www.cocof.irisnet.be

B&B Brussels: www.bnb-brussels.be



2. In het buitenland

Honderden Belgen zijn de jongste jaren naar het buitenland getrokken om daar met bed & breakfasts te beginnen. Frankrijk blijft de belangrijkste bestemming. Het is bij onze zuiderburen momenteel nog vrij gemakkelijk om „chambres d'hôtes“ te openen, maar een nieuwe wetgeving is in de maak.

De buitenlandse vraag heeft de prijzen van vastgoed in Frankrijk en Zuid-Europa flink doen stijgen en die prijsstijging is voor velen de grote handicap om in populaire regio's als de Provence, de Spaanse kuststrook of Toscane met een zaak te beginnen. Er bestaan echter nog mogelijkheden om zich in de traditionele Zuid-Europese landen te vestigen, maar het vergt enig zoekwerk om het juiste huis tegen een betaalbare prijs te vinden.

Omdat de regels in het buitenland vaak sterk afwijken van de wetgeving in België, laat men zich best begeleiden door specialisten. Ook al is het vandaag gemakkelijk om zich in een ander EU-land te vestigen, toch moeten kandidaat-emigranten ook rekening houden met tientallen andere aspecten zoals gezondheidszorg, pensioenregeling, sociale zekerheid, belastingssystemen, onderwijs,...

Hoewel de prijzen van vastgoed overall in Europa blijven stijgen, bestaan er nog goede mogelijkheden om met gastenkamers te starten in de nieuwe EU-landen in Centraal- en Oost-Europa, die een groot toeristisch potentieel hebben.

Zowel in België als in het buitenland moeten kandidaat-starters ook denken aan de juiste promotie om de rentabiliteit van hun zaak te garanderen. Het goed runnen van gastenkamers betekent hard werken in een nieuwe omgeving.

2.1. Frankrijk

Algemeen is in Frankrijk de norm dat men maximaal 5 gastenkamers kan aanbieden. Voor de gasten mag men ook maaltijden opdienen. Gastenkamers dienen aangemeld te worden bij de burgemeester. Indien men een jaaromzet van maximaal EUR 76.300 realiseert, kan men het vereenvoudigde juridische statuut van „micro-entreprise“ aanvragen. De plaatselijke „chambre de commerce“ geeft hierover meer informatie.

Houd in Frankrijk rekening met een complexe administratie, een moeilijk belastingstelsel en verschillende extra belastingen (verblijfsstaks, vermogensbelasting, tv-belasting, ...).

Wie met chambres d'hôtes in Frankrijk wil starten, moet een eigen huis bezitten. Indien het uitbaten van gastenkamers de enige activiteit is, is het bijna onmogelijk om hiervoor een hypotheecaire lening te bekomen. De vastgoedprijzen zijn over het algemeen hoger dan in België, zeker in de steden en in de Provence. Wie in Frankrijk een huis koopt, kan zowel bij een makelaar als bij een notaris terecht.

2. A l'étranger

Des centaines de Belges sont partis à l'étranger pour y ouvrir des chambres d'hôtes. La France reste la destination la plus importante. Les liens culturels et la facilité de s'y établir avec des chambres d'hôtes ont stimulés pas mal de Belges à s'installer chez les voisins. Toutefois, une nouvelle législation sur l'hébergement chez l'habitant est en train de se concrétiser en France.

Les Belges ne sont pas les seuls à chercher des biens immobiliers en France et la demande étrangère, et parisienne, a fait flamber les prix aussi bien en France que dans les autres pays autour de la Méditerranée. Si les prix de l'immobilier ont atteint des records en Provence, en Toscane et dans certaines régions d'Espagne, on peut encore trouver des prix accessibles dans certaines parties moins connues de l'Europe du Sud.

Même si en Europe il est devenu plus facile de s'établir n'importe où, plusieurs aspects sont à considérer : la sécurité sociale, l'enseignement pour les enfants, les impôts et les taxes, ...

L'Europe offre d'ailleurs de nouvelles opportunités. Dans les pays en Europe Centrale et de l'Est les prix de l'immobilier sont encore raisonnables et ces pays ont un grand potentiel touristique.

Que ce soit en Belgique ou à l'étranger, les débutants devront aussi réfléchir à la rentabilité et les bonnes démarches de marketing.

2.1. La France

A l'heure actuelle, la norme générale en France est d'offrir au maximum 5 chambres. Il est également possible de servir des repas aux hôtes. Pour toutes les démarches les propriétaires doivent se registrer à la mairie. Si le chiffre d'affaires annuel des chambres d'hôtes est inférieur à EUR 76.300, le régime simplifié de la micro-entreprise peut être appliqué. Les Chambres de Commerces donnent des renseignements sur les différents régimes de sociétés.

En France il faut tenir compte avec une administration complexe, un système d'impôts compliqué et plusieurs taxes supplémentaires (taxe d'habitation, impôt de solidarité sur la fortune, taxes de séjour, redevance audiovisuelle, ...).

Vous devez être propriétaire de votre maison pour ouvrir des chambres d'hôtes. Sans autre activité professionnelle il est pratiquement exclu qu'une banque vous consenti un prêt hypothécaire. En général, les prix de l'immobilier sont nettement plus élevés en France qu'en Belgique, certainement dans les villes et en Provence.

Er zijn naar schatting 150.000 chambres d'hôtes in Frankrijk en jaarlijks komen daar nog 1.500 bij. Terwijl er in sommige regio's een overaanbod is, bestaan er nog mogelijkheden in de minder bekende streken van Frankrijk (het noorden, het centrum, de Atlantische kust, de Pyreneeën,...). In verschillende departementen of regio's worden subsidies vertrekt voor het inrichten van gastenkamers. Om van deze subsidies gebruik te kunnen maken is het noodzakelijk lid te zijn van een van de verenigingen voor gastenkamers (Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de Soleil), die elk hun eigen normen hebben. Slechts een minderheid van alle gastenkamers is lid van zo'n vereniging.

Het toeristische seizoen loopt in het algemeen van Pasen tot einde oktober. In de skigebieden en in de steden kan het hele jaar door verhuurd worden.

Puisque la même maison peut être vendue par plusieurs agences immobilières, et même par les notaires, il faut absolument comparer les prix.

Quelques 150.000 chambres d'hôtes sont actives en France et 1.500 maisons s'y ajoutent chaque année. Si certaines régions sont saturées, d'autres manquent toujours de chambres de qualité (le nord, le centre, la côte Atlantique, les Pyrénées,...).

Plusieurs départements et régions peuvent offrir des subsides pour l'aménagement de chambres d'hôtes. Pour cela, les propriétaires doivent être membre d'une association agréée (Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de Soleil) qui ont leurs propres normes de qualité. Toutefois, la plupart des maisons ne sont pas agréées par un de ces réseaux.

La saison touristique va de Pâques jusqu'à fin octobre. La demande est différente dans les régions des sports d'hiver et dans les villes.

INFO

Accueillir Magazine: www.accueillir-magazine.com

Bestchambresdhotels: Belgen in het buitenland/Les Belges à l'étranger: www.bestchambresdhotels.com

France Châteaux: immo: www.france-chateaux.com

Joye de Vivre: begeleiding voor starters/accompagnement pour débutants: www.joyedevivre.com

Gîtes de France: www.gites-de-france.com

Clévacances: www.clevacances.com

Agence pour la Création d'Entreprises: www.apce.com

La Maison Blanche aux Volets Bleus: organiseert opleidingen voor starters/organise des stages pour débutants: www.lamaisonblancheauxvoletsbleus.com



2.2. Andere landen

Dankzij de Europese Unie is het relatief gemakkelijk om zich in om het even welke lidstaat te vestigen. De wetgeving op en de procedures van het starten van een eigen zaak of het openhouden van gastenkamers zijn in elk land echter verschillend en het is nodig zich hierover grondig te informeren.

Naast Frankrijk zijn ook Spanje, Italië en Portugal populaire landen voor het starten van gastenkamers. In Spanje zijn de regio's verantwoordelijk voor de regelgeving. In Italië wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen „agriturismo” (kamers op een actieve boerderij) en andere gastenkamers en gelden strikte normen m.b.t. veiligheid en restauratie.

In de Spaanse steden en langs de kusten zijn de prijzen voor vastgoed spectaculair gestegen. Bovendien geldt op de meeste plaatsen een bouwstop. In de regio's Extremadura en Castilla-La Mancha zijn de vastgoedprijzen het laagst. Dat geldt ook voor verschillende plaatsen in de Pyreneeën. Wie in Spanje vastgoed koopt, moet dit steeds laten controleren door een advocaat. Dat is een gebruikelijke procedure in Spanje.

Ook in Italië moet men rekening houden met hoge vastgoedprijzen, vooral in het noorden, in het centrum en in de steden.

Langs de Middellandse Zeekusten is het toeristische seizoen over het algemeen langer dan in Frankrijk.

De jongste jaren is er ook een markt ontstaan voor gastenkamers in Griekenland, Cyprus, Bulgarije, Roemenië en andere landen van Centraal-Europa. De komst van een aantal Britse en Duitse investeerders in die landen heeft de vastgoedprijzen al onder druk gezet. Vele buitenlanders hebben zich ondertussen ook gevestigd in Marokko en zelfs Egypte.

Er bestaat bovendien een interessante markt voor gastenkamers in Scandinavië, waar de vastgoedprijzen in sommige gebieden voordeliger zijn dan in Zuid-Europa.

In alle Angelsaksische landen is het begrip B&B goed bekend: er bestaan mogelijkheden in Zuid-Afrika, Canada, de VS, Australië en Nieuw-Zeeland. Ook in Centraal-Amerika en in Argentinië is er een bloeiende markt voor B&B's.

Wie zich buiten de EU vestigt, moet steeds de immigratievoorschriften respecteren en controleren of er voldoende rechtszekerheid bestaat. Het is aanbevolen hierover contact te nemen met ambassades en experts.

2.2. Les autres pays

Grâce à l'Union Européenne il est relativement facile de s'installer dans tous les pays-membres. En revanche, les législations et les procédures pour l'établissement d'une société ou l'exploitation de chambres d'hôtes varient d'un pays à l'autre.

Outre la France, l'Espagne, l'Italie et le Portugal sont des pays populaires pour commencer avec des chambres d'hôtes. En Espagne, les régions établissent les règles pour les chambres d'hôtes. L'Italie fait une différence importante entre l'« agriturismo » (tourisme à la ferme) et les autres maisons d'hôtes. Les normes sont très strictes sur tout ce qui concerne la sécurité et la restauration.

Les prix de l'immobilier ont flambé dans les villes espagnoles et à la côte. En plus, il est devenu très difficile d'obtenir un permis de construire pour de nouvelles maisons. Les prix de l'immobilier sont les moins chers dans les régions d'Extremadura et de Castilla-La Mancha, ainsi que dans les Pyrénées. Il est normal en Espagne que toutes les ventes d'immobilier sont vérifiées par un avocat.

En Italie, les prix de l'immobilier sont également élevés, surtout dans le Nord et le Centre de la péninsule ainsi que dans les villes.

Autour de la Méditerranée la saison touristique est plus longue qu'en France.

Les dernières années un marché pour maisons d'hôtes s'est développé en Grèce, Chypre, Bulgarie, Roumanie et dans les autres pays de l'Europe Centrale, mais là aussi, le prix de l'immobilier a fort augmenté à cause du grand intérêt d'investisseurs anglais et allemands. Entretemps beaucoup d'étrangers se sont établis au Maroc et même en Egypte.

En Scandinavie un marché intéressant existe pour des chambres d'hôtes et dans certains régions, le prix de l'immobilier y est plus avantageux qu'en Europe du Sud.

Dans les pays anglo-saxons, la notion de « B&B » est très connue. Ils existent donc de bonnes possibilités en Afrique du Sud, au Canada, les USA, en Australie ou en Nouvelle Zélande. L'Amérique Centrale et l'Argentine ont également un marché porteur pour les chambres d'hôtes.

S'établir en dehors de l'Union Européenne demande toutefois une bonne préparation pour connaître les règles d'immigration et de vérifier la sécurité juridique. Les ambassades et les experts sont vos premiers points d'information.

INFO

B&B in Bulgaria: www.authenticbulgaria.org

Immo Costa Blanca: www.villascasas.com en www.costablancagroup.com

Immo South Africa: www.sahomebuyers.co.za

