



Vlaanderen
verbeelding werkt



WEGWIJZER VOOR STARTENDE LOGIESUITBATERS

TOERISME
VLAANDEREN

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



STARTEN MET EEN LOGIES? DIT MOET JE WETEN!

Gasten ontvangen is de job van je leven? Je droomt ervan om een B&B, hotel of vakantiewoning op te starten? Geweldig idee, maar ook een hele uitdaging. Voor je de sprong waagt, ga je dus beter na of ondernemen én toerisme wel iets voor jou zijn.

Denk goed na over je plan. Waarom wil je een logies uitbaten? Is het een geschikte bezigheid voor jou? Dat je gepassioneerd bent door het idee is een goed begin, maar kan je die passie combineren met degelijk ondernemerschap? Weet je aan welke wetgeving je moet voldoen? Heb je al nagedacht over hoe je jou wil profileren? Over de gasten die bij jouw logies passen?

Een hele boterham! Gelukkig sta je er niet alleen voor. Federaties, sectororganisaties, toeristische diensten, zelfs burens kunnen je helpen om je logies op de kaart te zetten.

Ook wij van Toerisme Vlaanderen geven je enkele tips & tricks. Deze wegwijzer toont je welke stappen je moet zetten om een logies uit te baten. Kort en bondig, met veel doorverwijzingen naar praktische informatie. Want je wil natuurlijk zo snel mogelijk aan de slag.

Succes!

DEZE BROCHURE IS ONDERVERDEELD IN ZES THEMA'S:



IDEE



ONDERNEMERSCHAP



WETGEVING



COMMUNICATIE



PARTNERSCHAP



KWALITEIT



ZIT ONDERNEMEN JE IN HET BLOED?

Waarom wil je ondernemen?

Wat voor ondernemer ben jij?

Is een eigen zaak opstarten
iets voor jou?

IDEE



Ontdek of je een ondernemer bent

Misschien heb je altijd geweten dat ondernemen je in het bloed zit. Maar het kan ook zijn dat je nog twijfelt: is een eigen zaak beginnen wel iets voor mij? Ga eerst na of je over de juiste talenten, vaardigheden en competenties beschikt. Maak voor jezelf uit waar je sterk in bent en wat je minder ligt. Durf je af te vragen waarom je een eigen zaak wil beginnen. En denk op voorhand goed na over je work-lifebalans, want ondernemen is hard werken.

HANDIG: Guidea, het kenniscentrum voor toerisme en horeca, heeft een rapport opgesteld over de [competenties die een horeca-ondernemer nodig heeft](#).



WELK CONCEPT PAST BIJ JOU?

Welke types accommodatie zijn er?

Wat maakt jouw accommodatie uniek?

Waar vind je inspiratie?

IDEE



Vertel een uniek verhaal

Je bent heus niet de enige die droomt van een eigen B&B, hotel of vakantiewoning. Om je te onderscheiden van de concurrentie, zal je keuzes moeten maken. Misschien wil je mikken op fietstoeristen, of op gasten met speciale zorgnoden. Misschien leg je de nadruk op avontuur, of juist op duurzaamheid. Wat je ook kiest, vertrek vanuit jezelf. Wie ben je, wat is je doelgroep, en wat wil je ze bieden? Bepaal daarna pas welk type accommodatie je wil uitbaten. Alleen zo is je verhaal uniek en authentiek.

Toerisme Vlaanderen heeft op een rijtje gezet waarom het belangrijk is je logies [een duidelijk profiel](#) te geven. Je kan bijvoorbeeld gaan voor [fietsvriendelijke logies](#), of nog specifieker: [mikken op wielertoeristen](#). Inzetten op [duurzaamheid](#) is ook een goed idee. Of misschien wil je je richten op [gasten met zorgnoden](#)?



IS JE IDEE TOEKOMSTBESTENDIG?

Heeft je idee wel commercieel
potentieel?

Hoe zorg je ervoor dat je ook
in de toekomst klanten blijft trekken?

Waar haal je inspiratie
en nieuwe ideeën?

IDEE



Hou je vinger aan de pols

Oké, je hebt een geweldig idee voor je logies. Maar weet je wel zeker dat daar een publiek voor is, nu en in de komende jaren? Laat je inspireren door websites, publicaties, nieuwsbrieven en studiedagen en voorkom dat de concurrentie je inhaalt.

Enkele nuttige vertrekpunten:

- [Reizen naar morgen](#)
- [De recreatieve toerist](#)
- [Kwaliteit in logies](#)

Stedelijke en provinciale diensten voor toerisme kunnen ook een goede bron zijn voor lokale informatie.

Check zeker ook de [relevante omgevingsindicatoren](#) van je gemeente, en de [cijfers over de economische activiteit in je provincie en gemeente](#).



WAAR WIL JE JOUW LOGIES UITBATEN?

Wat is een geschikte locatie?

Welke troeven heeft jouw ligging?

Hoe zit het met ruimtelijke ordening?

WETGEVING



Ruimtelijke ordening: zorg dat je de regels kent

Misschien weet je al waar je logies gaat komen, misschien twijfel je nog. Wat er ook van zij, je moet je houden aan de regels voor ruimtelijke ordening. Meestal heb je bijvoorbeeld een omgevingsvergunning nodig, en die krijg je pas als je voldoet aan de ruimtelijke plannen van de overheid.

[Toerisme Vlaanderen](#) vertelt je alles wat je weten moet.

Met gerichte vragen over je eigen situatie klop je het beste aan bij de Dienst Omgeving van je gemeente.



HOE LEER JE DE MARKT KENNEN?

Hoe krijg je zicht op de concurrentie?

Welke klanten wil je bereiken?

Hoe meet je de tevredenheid
van je klanten?

ONDERNEMERSCHAP



De logiesbarometer

Als je weet hoe de concurrentie het doet, heb je een streepje voor. Om je daarbij te helpen, heeft Toerisme Vlaanderen een handig hulpmiddel ontwikkeld: [de logiesbarometer](#). Je kunt er je eigen bezettingsgraad vergelijken met die van vergelijkbare accommodaties – anoniem uiteraard.

Ook uit [cijfers over het verblijfstoerisme in Vlaanderen](#) kan je veel leren.

Behalve je concurrenten moet je uiteraard ook je klanten kennen. Denk goed na welke gasten je wil bereiken en hoe je hun tevredenheid wil meten.

Bij Toerisme Vlaanderen vind je een [onderzoek naar profiel en motieven van toeristen](#), [richtlijnen om je doelgroep in kaart te brengen](#) en [tips en tools om de gastvrijheid van je logies te verbeteren](#). Ook de [horecarapporten van Guidea](#) bieden interessante informatie.



HOE HOU JE JOUW ZAAK FINANCIËEL GEZOND?

Hoe stel je een businessplan op?

Waar vind je financiering?

Wat is een correcte kamerprijs?

Hoe vind je een goede boekhouder?

ONDERNEMERSCHAP



Werk een businessplan uit

Hoe geweldig je ideeën ook zijn, om ze waar te maken heb je een businessplan nodig. Daarin zet je jouw missie en je strategie op papier, en natuurlijk ook de financiële kant van de zaak. Je moet weten hoeveel geld je nodig hebt, hoe en waar je dat het best kan lenen en hoe je je voorbereidt op een gesprek met de bank. Je zult ook een boekhouder nodig hebben – maar hoe vind je die, en wat mag je ervan verwachten? En dan moet je natuurlijk nog de kamerprijzen vastleggen.

Inspiratie en advies vind je bij [Startkompas](#), [Business model canvas](#) en [Je eigen zaak starten](#).

Een doordacht businessplan opstellen is niet eenvoudig. In de [advies- en coachingdatabank van Vlaio](#), het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen, vind je experts die je kunnen helpen.



WAT IS DE BESTE ONDERNEMINGSVORM VOOR JE ZAAK?

Welke ondernemingsvormen bestaan er?

Wat verandert er aan je statuut?

Mag je (gedeeltelijk) verder blijven werken?

ONDERNEMERSCHAP



Een kwestie van statuten

Staat je businessplan op papier, dan is het tijd om na te denken over de ondernemingsvorm. Ga je voor een eenmanszaak of een vennootschap? Of misschien wil je jouw bestaande job wel houden en je logies in bijberoep uitbaten. De brochure [‘Mijn eigen zaak. Starten met kennis van zaken’](#) van de Vlaamse overheid zet alle mogelijkheden op een rijtje:

Ook bij de [Federale Overheidsdienst Economie](#) vind je interessante informatie.

Kies je voor een vennootschap, dan moet je nog beslissen welk type. Zowel [notarissen](#) als [overheid](#) hebben de informatie daarover gebundeld.

Als zelfstandige heb je een ander statuut dan als loontrekkende. Dat heeft onder meer gevolgen voor je [sociale zekerheid](#).



HOE START JE JE ONDERNEMING?

Welke formaliteiten moet je vervullen?

Waar vind je informatie voor startende ondernemers?

Hoeveel belasting moet je betalen?

Ben je altijd btw-plichtig?

ONDERNEMERSCHAP



Een goede voorbereiding is het halve werk

Voor je van start kan gaan met je eigen zaak, moet je een aantal administratieve formaliteiten vervullen. Daarvoor kan je terecht op één adres: het ondernemingsloket. Neem tegelijk ook contact op met een notaris en een boekhouder - zij helpen je met het juridische en het financiële plaatje.

Nuttige informatie voor startende ondernemers vind je verder bij de [federale overheid](#), [Vlaio](#) en [de Vlaamse overheid](#).

Uiteraard wil je ook weten hoeveel belasting je zal moeten betalen. De brochure '[Jouw logies en je belastingaangifte](#)' van Toerisme Vlaanderen vertelt er alles over.



AAN WELKE WETGEVING MOET JE VOLDOEN?

**Mag je jezelf zomaar B&B of hotel
noemen?**

Hoe weet je of je logies brandveilig is?

**Wat moet je doen om je sterren
te krijgen?**

WETGEVING



Ken je rechten en plichten

Het Vlaams logiesdecreet biedt jou als uitbater een wettelijk kader, en je gasten de zekerheid dat ze verblijven in een veilige en kwaliteitsvolle accommodatie. Het decreet zegt bijvoorbeeld dat je een brandveiligheidsattest moet hebben. Het legt ook uit wanneer je een beschermde benaming (B&B, hotel, vakantiewoning...) mag gebruiken, en hoe je een comfortclassificatie (sterren) aanvraagt.

Je bent verplicht je logies aan te melden. Daarnaast kan je je logies vrijwillig laten erkennen door Toerisme Vlaanderen. Dat heeft heel wat [voordelen](#).

Toerisme Vlaanderen heeft alle [info over het logiesdecreet](#) gebundeld. Interessante informatie vind je ook in de [startersbrochure](#) van Horeca Vlaanderen.

Verder stel je jezelf het best ook op de hoogte van de richtlijnen inzake [hygiëne](#), [gdpr](#) en [pakketreizen en arrangementen](#).



WIE KAN JE HELPEN?

Neem je werknemers aan?

Wat met flexi-jobs?

Mogen familieleden helpen in de zaak?

WETGEVING



Stel je team samen

Zelfs de strafste ondernemer kan onmogelijk alles alleen doen. Vroeg of laat neem je dus wellicht mensen in dienst. Maar hoe pak je dat aan? Je kan ze een vast contract geven, maar misschien is het handiger om te werken met flexi-jobs of jobstudenten? Je mag ook familieleden laten helpen in je zaak, maar dat is gebonden aan duidelijke voorwaarden.

Voor meer informatie over regels en administratie en voor bijstand in je personeelsbeleid kan je terecht bij een [sociaal secretariaat](#).

Meer over je rechten en plichten als werkgever vind je bij [Guidea](#) en [Toerisme Vlaanderen](#).



HOE ZORG JE ERVOOR DAT JE GOED VERZEKERD BENT?

Heb je een goede brandverzekering?

Is je inkomen gewaarborgd?

**Is je aansprakelijkheidsverzekering
in orde?**

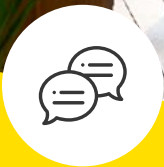


Sluit de juiste verzekeringen af

Brand, waterschade, een gast die iets overkomt... Hoe zorgvuldig je ook bent, er kan altijd iets misgaan. Zorg er dus voor dat je goed verzekerd bent.

Het [logiesdecreet](#) bepaalt dat je voor je logies een aantal verzekeringen moet afsluiten. Een brandverzekering is altijd verplicht. In de meeste gevallen heb je ook een burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverzekering nodig.

En heb je al gedacht aan een verzekering gewaarborgd inkomen? Zo vermijd je dat je bij ziekte of ongeval zonder inkomsten komt te zitten. Informeer je zeker over [deze en andere verzekeringen](#).



HOE PROMOOT JE JE LOGIES?

Welke marketingaanpak kies je?

Welke commerciële acties bied je aan?

Welk boekingsstelsel kies je?

COMMUNICATIE



Zet je logies in de kijker

Hoe schitterend je accommodatie ook is, je klanten moeten je ook nog weten te vinden. Denk daarom na over hoe zij op zoek gaan naar logies, en over hoe jij met hen in contact kan komen.

Meer info over hoe je je logies in de kijker kan zetten, vind je bij Toerisme Vlaanderen en Horeca Vlaanderen.

Ook toeristische diensten van de provincies en sectororganisaties zoals Logeren in Vlaanderen kunnen je helpen je logies te promoten.



HOE DUURZAAM EN TOEGANKELIJK IS JE LOGIES?

Is je accommodatie energiezuinig?

Hoe behaal je een Green Key?

Is je accommodatie toegankelijk?

Welk sociaal engagement ga je aan?

KWALITEIT



Werk mee aan een betere toekomst voor toerisme

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Klanten hechten er belang aan, maar ook jij hebt er baat bij, want een energiezuinige accommodatie drukt de kosten. Misschien wil je wel gaan voor de [Green Key](#), een internationaal kwaliteitslabel voor duurzaam logeren?

Met [het toegankelijkheidslabel van Toerisme Vlaanderen](#) maak je duidelijk dat je logies vlot toegankelijk is voor álle vakantiegangers.

Of misschien zegt het je wel iets om [mensen in kansarmoede een fijn verblijf te bezorgen](#)?

Als je nog meer inspiratie wil om te werken aan een betere toekomst voor toerisme, check dan zeker eens [Reizen naar morgen](#). Of leer hoe je [voedselverspilling tegengaat](#) en je [energieverbruik omlaag brengt](#). Dat is niet alleen goed voor het milieu, het levert ook [een lagere energiefactuur](#) op.



HOE VERBETER JE DE KWALITEIT VAN JE LOGIES?

Hoe ga je klantgericht te werk?

Hoe verbeter je jouw service?

Hoe ga je om met sociale media?

KWALITEIT



Zorg voor dat tikkeltje extra

De concurrentie neemt toe, klanten worden veeleisender, en goede of slechte ervaringen komen meteen op [sociale media](#). Het komt er dus op aan net dat tikkeltje extra moeite te doen om je gasten [in de watten te leggen](#) en [te informeren](#). Want wie tevreden is, keert zeker terug.

Je onlinecommunicatie kan je verbeteren via een [e-scan](#).

Sectororganisaties en stedelijke en provinciale diensten voor toerisme organiseren geregeld interessante lezingen en workshops. Volg hun agenda, zodat je niets hoeft te missen.



MET WIE KAN JE SAMENWERKEN?

Wie zijn je mogelijke partners?

Welke beroepsorganisaties bestaan er?

Hoe kunnen partners je helpen?

PARTNERSCHAP



Samen sta je sterker

De toeristische sector beschikt over verenigingen die steun bieden aan ondernemers en hun belangen verdedigen. We hebben ze voor je opgelijst:

- [Logeren in Vlaanderen](#), de koepelorganisatie voor uitbaters van kleine logies
- [Horeca Vlaanderen](#)
- [Recread](#), de beroepsfederatie van kampeerondernemers
- [KSLV](#), een vereniging van kleinschalige stedelijke logiesuitbaters uit Brugge, Gent en Antwerpen
- [Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen](#)

Er zijn ook bedrijven die services leveren als personeelsbeheer, aankoop en administratie. Zo hou jij meer tijd over voor de essentie: je gasten een zo aangenaam mogelijk verblijf bezorgen.

Ook van andere ondernemers in je buurt kan je leren. Leg zelf contacten, of neem deel aan initiatieven van je gemeente, stad of provincie.

Verschillende organisaties zetten events voor de toeristische sector op touw. Meer info vind je via [Vlaio](#) en [Toerisme Vlaanderen](#).



WAAR KUNNEN JIJ EN JE PERSONEEL OPLEIDINGEN VOLGEN?

Welke opleidingen bestaan er?

Kan je financiële steun krijgen
als je een opleiding volgt?

Waar vind je een opleidingstraject
op maat?

KWALITEIT



Blijf leren

Levenslang leren, werken aan kwaliteit en blijven innoveren: het is een solide basis voor succes.

Gelukkig zijn er veel opleidingen beschikbaar in de horecasector. Van leiding geven over gasten ontvangen tot marketingtechnieken, je vindt het allemaal allemaal bij [Horeca Vorming](#), [Horeca Vlaanderen](#), [Vlaio](#), [Recread](#) en [Logeren in Vlaanderen](#).

[Horeca Vlaanderen](#) en [SYNTRA](#) bieden je bovendien opleidingen op maat aan.

Check zeker ook je provinciale toeristische dienst: die organiseert vaak interessante cursussen.



WELKE FINANCIËLE ONDERSTEUNING KAN JE KRIJGEN?

**Kan je aanspraak maken
op investeringssubsidies?**

**Zijn er subsidies buiten de toeristische
sector waar je voor in aanmerking
komt?**

ONDERNEMERSCHAP



Vraag financiële steun aan

Als logiesuitbater kan je aanspraak maken op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

- Toerisme Vlaanderen geeft [subsidies voor investeringen in erkende logies](#).
- Vlaio, het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen, heeft een [databank](#) aangelegd waar je alle subsidies voor kmo's kan opzoeken.
- Via de kmo-portefeuille kan je ook [financiële steun voor opleidingen of advies](#) krijgen.
- Sommige gemeentes en provincies verstrekken zelf ook subsidies voor (toeristische) bedrijven. Check dus zeker hun websites.



HOE BLIJF JE OP DE HOOGTE VAN NIEUWS UIT DE SECTOR?

Op welke nieuwsbrieven kan je
jou abonneren?

Zijn er studiedagen waaraan je
kan deelnemen?

KWALITEIT



Alles wat je weten moet

De toeristische sector is voortdurend in beweging: trends volgen elkaar op, wetgeving wijzigt, er komen nieuwe subsidies... Boeiend allemaal, maar je moet wel zorgen dat je op de hoogte blijft.

Een goed startpunt zijn de gratis nieuwsbrieven van organisaties uit de sector. Toerisme Vlaanderen heeft er één met meer [algemene informatie](#), en één die op [logies toegespitst](#) is. Mis ook de nieuwsbrieven van [Guidea](#), [Skift](#), [Misset Horeca](#), [Hospitality Management](#) en [Horeca Vlaanderen](#) niet.

Ook beroepsverenigingen en stedelijke en provinciale diensten voor toerisme sturen vaak nieuwsbrieven uit. Check hun websites voor meer informatie.

De meeste organisaties zijn erg actief op sociale media. Volg hen op LinkedIn, Twitter en dies meer en blijf op de hoogte!

Colofon

Verantwoordelijke uitgever

Peter De Wilde, Toerisme Vlaanderen,
Grasmarkt 61, 1000 Brussel

Wettelijk depot

D/2019/5635/29/1

Contact

logies@toerismevlaanderen.be

02/5040400

Meer informatie

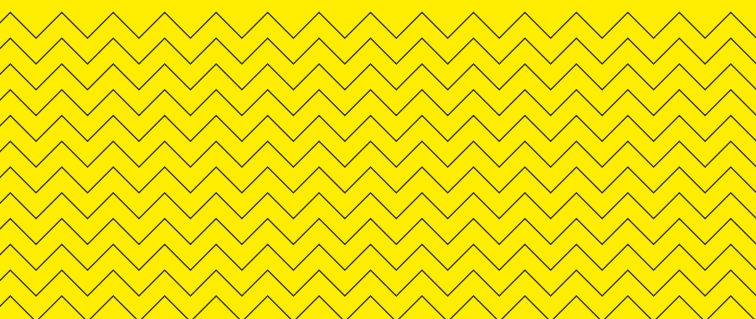
www.toerismevlaanderen.be/logiesuitbaters

kwaliteit.toerismevlaanderen.be/kamerlogies

Copyrights

HotelO Kathedral - Antwerpen centrum, Karlijn Nijs,
Atelier Arena, Alexander Maekelberg, Aan de Vleterbe-
ke, Eveline Van Vlaenderen, An Nelissen, Harry Heuts,
Homeboat.eu, Sailcenter Limburg, Zannier Hotels,
Vlaamse Jeugdherbergen, Kris Snoeck, Appelmeule.nl,
Arno Aston, The Dominican, Milo Profi, Mie De Backer

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet
bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden
verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevens-
bestand of openbaar gemaakt, op welk wijze ook, zonder de
voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.





TOERISME **VLAANDEREN**
AGENTSCHAP **INNOVEREN & ONDERNEMEN**



Vlaanderen
verbeelding werkt