



2026

10 stappenplan bij het starten van een B&B

by Constance Vantilt

WWW.BBCORRYFEE.COM

Over Mij



Ik ben Constance Vantilt, meer dan 23 jaar ervaring met uitbating B&B De Witte Merel in Paal, vakantiewoningen Cocon Carbon en Villa Constanza, glamping tipi's, Yurts, Sphairs en boot.

Constance Vantilt



Contact:

@bb_coryfee
www.bbcoryfee.com
bbcoryfee@gmail.com
0032 495 52 42 78

Hoe ik begon met verhuren

Ik ben meer dan 30 jaar geleden begonnen met kamers te verhuren aan studenten in Brussel. Op deze manier kon ik een herenhuis kopen en recupereerde ik door de verhuur een deel van mijn lening (ik was dus een kotmadam ja ja). Ik woonde toen alleen en had me nooit een herenhuis kunnen permitteren zonder deze extra inkomsten. Later kwamen hier zakelijke gasten bij die voor hun werk een tijdelijk verblijf zochten. En toen de boerderij van mijn ex man zijn grootouders te koop kwam te staan maar te groot was om zelf in te wonen, hebben we een deel opgesplitst en ben ik begonnen met mijn B&B De Witte Merel in Paal. Dit was het begin van de verhuur van kamers, appartementen, tipi tenten, vakantiewoningen, boot, sphairs (luchtbellen),...

I did it all!

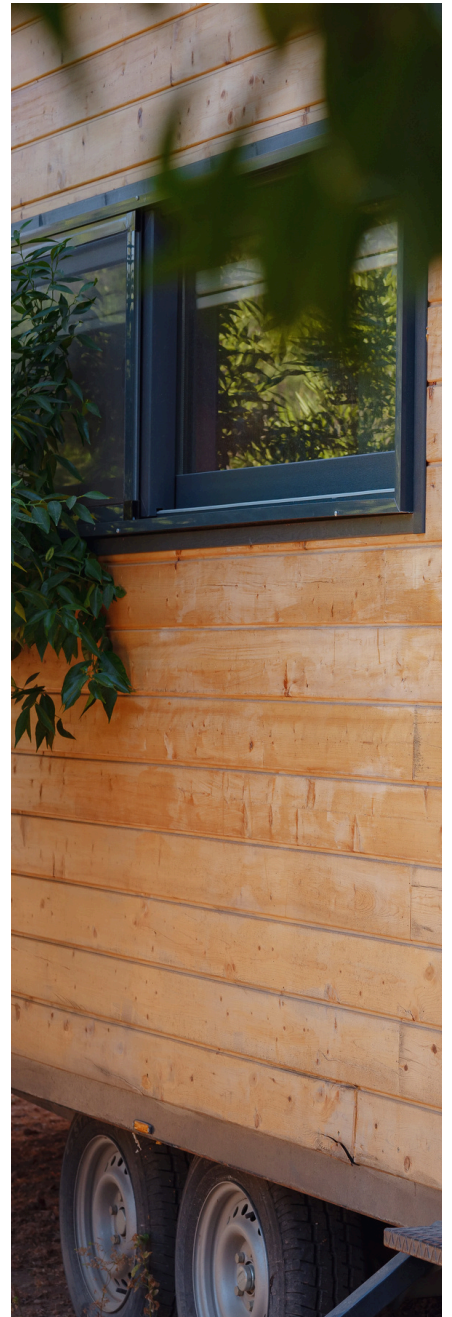
Dus: als ik dit heb kunnen doen, kan jij het ook!

Deze werkwijze is voor iedereen haalbaar en de mogelijkheden liggen onder je neus maar je ziet ze niet? Hierdoor kan jij een tweede inkomen opbouwen of een extra spaarpotje aanleggen om leuke dingen te doen zoals je droomreis, weekendje met je vrienden of je kids, aankoop moto, een designer handtas of schoenen,...?

10 inzichten die ik zelf graag had geweten toen ik begon.

Herken je jezelf hier in?

- Zijn je kinderen de deur uit of heb je kamers vrij in je huis?
- Ben je alleenstaande en heb je een ruimte vrij in je huis of misschien wel in je tuin?
- Heb je een grote tuin, tuinhuisje, caravan, ruime garage,...?
- Of staat het huis van je grootouders leeg omdat je oma naar een rusthuis gaat?
- Moet dit huis waar je zoveel mooie herinneringen aan hebt, verkocht worden of zou het ook anders kunnen?
- Zou je oma niet trots zijn als je dit huis zou verhuren als vakantiewoning en gasten van over de hele wereld kan ontvangen?
- Of is in de familie ergens een chalet in de Ardennen dat al jaren staat te verkrotten omdat er niemand meer naar toe wil gaan?



Dit is natuurlijk zonde want je hebt hier allemaal goud in je handen maar je ziet het niet!

Heb je er ooit aan gedacht om deze ruimtes tegen betaling te verhuren voor een aantal nachten? Als je alle mogelijkheden bekijkt heb je niet altijd een groot startkapitaal nodig. Maar je moet wel openstaan voor alle kansen en opportuniteiten. Ik ben geen makelaar, werk niet voor een investeringsbedrijf of een bank en ben volledig onafhankelijk. Maar heb wel jaren lang ervaring in het verhuren van allerlei verschillende accommodaties en die wil ik met jou delen.



Wat kan je allemaal verhuren?

01

In de woning

Kijk eens rond je in de woning waar je woont en overweeg de mogelijkheden.

02

In de woning

Zijn de kinderen bijna afgestudeerd of gaan ze samenwonen, dan komt er waarschijnlijk ruimte vrij in je huis.

03

In de woning

Kamer apart of verschillende kamers

04

In de woning

Verdiep dat je niet meer gebruikt.

Aandachtspunten!

- Heeft deze kamer voldoende licht en grote vensters (dit is belangrijk voor Toerisme Vlaanderen je aanmelding, zie logiesdecreet)
- Heb je een aparte badkamer en toilet of wordt dit gedeeld met de huidige bewoners?
- Zo ja, maak dan duidelijke afspraken over het gebruik van bad, douche, toilet, handdoeken...
- Mag de gast jou privékeuken gebruiken?
- Maak opnieuw duidelijke afspraken over het gebruik, wie wat opruimt, maak een aparte plek vrij in de koelkast of diepvries voor het eten van je gast.
- Gemeenschappelijke ruimte in de living om tv te kijken, gamen, lezen,... sta je dit toe of heb je dit liever niet?
- Aparte ingang of niet? Dit is waarschijnlijk niet het geval en maak ook duidelijke afspraken over het gebruik en vooral het verlies van de sleutel. **Voorzie hier een waarborg voor.**

Aan wie kan je verhuren?

01

Toeristen & zakelijke klanten

Naargelang de ligging van je pand kan je verhuren aan **toeristen** voor een weekend of aan **zakelijke klanten** die langer blijven.

02

Voor en nadelen

Voorzie de **voor en nadelen** en overweeg welke optie best bij jou en je gezin past.



Heel belangrijke informatie voor je begint met verhuren

1. Lees zeker eerst deze belangrijke info door over het Logiesdecreet

[Het Vlaamse Logiesdecreet | Toerisme Vlaanderen](#)

2. Voor verhuur kamer kijk naar onderstaande link:

[BVR_LD_exploitationnormen_KamergebondenLogies_v2023.pdf \(toerismevlaanderen.be\)](#)

3. Voor verhuur glamping, tent, caravan, tiny house kijk naar onderstaande link:

[Openings- en uitbatingsvoorwaarden voor terreingebonden logies | Toerisme Vlaanderen](#)

4. Verplichte aanmelding Toerisme Vlaanderen

[Welkom – Uitbatersportaal • Toerisme Vlaanderen](#)



Verhuren Buiten je woning

01

Tuin

Heb je een mooie tuin met gezellige hoekjes dan kan je hier misschien wel een glamping tipi zetten? Voorzie een **discreet hoekje** in de tuin en richt de tent in met vintage spulletjes. De aankoop van de tent kan je terugverdienen in 1 zomer (meestal zijn dit BELL tenten). Houdt er wel rekening mee dat de gasten gebruik moeten kunnen maken van sanitair en dat ze dit waarschijnlijk in je woning zullen doen.

Informeer eerst bij de gemeente en ruimtelijke ordening of je een tipitent mag zetten om te overnachten. Mag het niet, doe het dan ook niet!



02

Tuinhuis of caravan omtoveren tot Tiny House

Heb je een tuinhuisje dat je kan omtoveren tot een romantische **tiny house** dan kan je hier een verhuureenheid van maken. Dit is vooral leuk voor jonge gezinnen met kinderen of in combinatie met dieren op een boerderij. Denk na over de mogelijkheden en het gebruik van sanitair. Voorzie buiten een leuke **picknick** plek of een BBQ die de gasten mogen gebruiken.



Verhuren Buiten je woning

03

Poolhouse

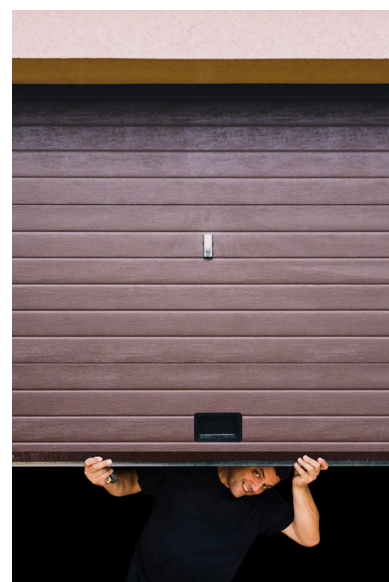
Heb je een zwembad met bijhorende poolhouse dan kan je overwegen om dit in de zomermaanden te verhuren. Meestal is er hier ook al sanitair aanwezig zodat je een volledige accommodatie kan aanbieden. Hou er wel rekening mee dat de gasten tijdens hun verblijf gebruik zullen maken van het zwembad en als er kinderen bij zijn kan dit voor overlast zorgen. Als je een **poolhouse** verhuurt, zou ik aanraden voor 2 personen te verhuren en in **combinatie met wellness**. Dit clientele is bereid om ook meer te betalen voor privacy.



04

Garage met mancave

Heb je een man die graag sleutelt aan auto's, fietsen of moto's en zijn passie wil delen dan kan je overwegen om een deel van de werkruimte in te richten om te overnachten. Je kan een **workshop** organiseren samen met een overnachting en dit is voor een heel specifiek publiek. Op deze manier kan je alweer een deel recupereren van je (dure) hobby.





1.2

“What happens in this
caravan, stays in this
caravan”

Constance Vantilt

Hoe kan je verhuren en wat ga je doen? 10 Stappen



01

Informeer eerst bij de gemeente

Informeer eerst bij de **gemeente en ruimtelijke ordening** wat mag en kan.

Doe dit niet telefonisch maar maak een afspraak zodat je persoonlijk je plan kan toelichten en uitleggen.

02

Logiesdecreet van Toerisme Vlaanderen

Lees het logiesdecreet van **Toerisme Vlaanderen** door en bekijk de mogelijkheden. [Het Vlaamse Logiesdecreet | Toerisme Vlaanderen](#)

03

Financiële gedeelte

Als je weet wat mag en kan bekijk dan samen het **financiële gedeelte**.

Informeer bij een boekhouder, als je onder een bepaald bedrag per jaar verhuurd ben je niet belastbaar. Kies je voor een zakelijk klienteel omdat je bijvoorbeeld dicht bij een industriegebied ligt, dan zal je gast een **factuur** vragen van zijn verblijf.

04

Prijs van je accommodatie.

Als je weet wat je kosten zijn voordat je kan beginnen verhuren bepaal je de prijs van je accommodatie. Kijk voor de prijs naar **gelijkaardige accommodaties** en voeg een extraatje toe zodat gasten voor jou kiezen.

Hoe kan je verhuren en wat ga je doen?

10 Stappen



05

Arrangement

Maak een **arrangement samen met de overnachting**, op deze manier kan je een hogere prijs vragen. Verkoop zelfgemaakte producten zoals confituur of seizoen fruit. Ben je goed in een bepaalde hobby of doe je aan yoga, biedt deze diensten dan mee aan zodat je aan upselling kan doen (dit is je kamerprijs aandikken met extra diensten)

06

Keuring

Keuring Vincotte, Toerisme Vlaanderen en brandweer. Als de keuringen in orde zijn kan je een aanmelding doen bij Toerisme Vlaanderen.

[Aanvraag brandattest Vincotte vzw \(bijlage 2\)_v20042023_4.docx \(live.com\)](#)

07

Aanmelding

Aanmelding Toerisme Vlaanderen en je krijgt het gele bordje om aan je accommodatie te hangen. Een **aanmelding is verplicht**, een erkenning voor sterren niet.

[Welkom – Uitbatersportaal • Toerisme Vlaanderen](#)

08

Accommodatie online

Zet je **accommodatie online**. Kies eerst voor de OTA's (Online Travel Agencies) die **gratis** zijn en waar je pas commissie betaalt nadat je een reservatie hebt. Dit kan bij booking.com, airbnb, expedia,... Laat je in het begin niet vangen door dure advertenties in glossy magazines, dit kan altijd later nog. Bekijk de **commissies als een vorm van reclame**, als de gast bij jou geweest is en tevreden zal die volgende keer rechtstreeks boeken.

Hoe kan je verhuren en wat ga je doen?

10 Stappen



09

Eerste online reservatie

Krijg je **eerste online reservatie** binnen. Joepie, wat een speciaal gevoel om je eerste gasten te ontvangen. Stuur een bedankberichtje voor de reservatie en vraag naar het aankomstuur. Check de kamer, doe de lampjes aan en zet je grootste glimlach op want nu ben je echt in business. Leg visitekaartjes of flyers klaar met een klein welkomgeschenkje zodat je gasten vanaf nu direct bij jou kunnen reserveren. Geef in het begin een eventueel een korting om aan klantenbinding te doen.

10

Jij bent klaar!

Jij kan vanaf nu van een tweede of hoofinkomen genieten door gasten te ontvangen.

Je bent nu een officiële host: Proficiat!