

TOERISTISCHE VERBLIJVEN OMKADEREN OM HET WONEN TE BESCHERMEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

DE CIJFERS

In slechts 15 jaar heeft het Airbnb-platform het aanbod aan toeristische verblijven over de hele wereld ingrijpend veranderd, door de kortetermijnverhuur van gemeubelde verblijven, kamers of volledige woningen tussen individuen te faciliteren. De principes van de deeleconomie die dienden (en nog steeds dienen) als etalage voor de multinational, komen niet overeen met een concept waarbij het bundelen van middelen wordt gebruikt voor kapitalistische en monopolistische doeleinden.

In 2023 telde Airbnb ongeveer 7,7 miljoen verblijven in meer dan 220 landen en meer dan 5 miljoen verhuurders. Londen, Parijs en New York zijn de drie zwaarst getroffen steden. Ook in 2023, maar deze keer in Brussel, waren er maandelijks gemiddeld zo'n 5.200 verblijven beschikbaar via de platformen, waarvan 73 % hele woningen betrof (in de periode voor corona waren er meer dan 6.000 aanbiedingen, maar de pandemie zette een rem op het aantal verblijven). Airbnb is niet het enige platform (andere zijn Vrbo, ex-HomeAway of booking.com), maar blijft de leidende speler (ongeveer 90 % van de advertenties).¹

In de hoofdstad is het aanbod vooral geconcentreerd in het centrum en de Europese wijk (zakentoeurisme) en in bepaalde delen van Elsene en Sint-Gillis.² Bijna de helft van het aanbod is afkomstig van mensen die één verblijf ter beschikking stellen (gegevens uit 2020). Dit aandeel is in de loop van de tijd aanzienlijk afgenomen. Middelgrote aanbieders (2 tot 5 verblijven) vertegenwoordigen 30 % van het aanbod en grote aanbieders (meer dan 20 verblijven) circa 10 %, met de laatste jaren een stijgende lijn (5 % in 2015).³ Cijfers die de professionalisering van de sector aantonen, ver verwijderd van de filosofie van de deeleconomie.

Behalve dat het een zeer lucratief platform is voor aandeelhouders van Airbnb, is toeristische verhuur op korte termijn tussen individuen ook een winstgevender zaak geworden dan woningverhuur op lange termijn (residentiële verhuur). De gegeneerde inkomsten zijn veel hoger dan een maandhuur, wanneer de woonruimte regelmatig via Airbnb wordt verhuurd.⁴

1. In 2022 waren er in Brussel 7.700 actieve advertenties op Airbnb.

2. Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., [Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?](#) working paper, VUB, 18 pages.

3. PERILLEUX H., [Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements](#), ULB, 2023.

4. PERILLEUX H., [op.cit.](#), pg. 168-169

In buurten waar toeristische verblijven toenemen, worden Airbnb en anderen ervan beschuldigd de vastgoedprijzen op te drijven en woningen van de lokale huurmarkt te halen, ten nadele van de inwoners van de stad. Recente studies uitgevoerd door de VUB, de ULB en het BISA bevestigen dat deze dreiging zeer reëel is. De VUB kon aantonen dat de stijging van het Airbnb-aanbod in een wijk op zeer korte termijn (2016-2018) samenhangt met de stijging van de gemiddelde huurprijzen (+ 1,6 % per Airbnb-huur per 100 wooneenheden).⁵

Het ULB-team stelde op zijn beurt vast dat in 2022 tussen de 2.400 en 3.000 volledige woningen uit de huurmarkt waren gehaald.⁶ Woningen die minimaal 120 nachten per jaar beschikbaar zijn op Airbnb, waarvoor de kans op dubbel gebruik, zowel toeristisch als residentieel, laag is. De onderzoekers constateerden ook een toename van de beschikbaarheid het hele jaar door tussen 2015 en 2019. Van 31 % naar 39 % voor verblijven die minstens 4 maanden per jaar beschikbaar zijn en van 19 % naar 30 % voor verblijven die minstens 8 maanden per jaar beschikbaar zijn. De evolutie gaat snel en toont aan dat de activiteit steeds professioneler wordt.

Als gebruikers en verhuurders hun weg vinden in deze online toeristische verblijfmarkt, staan buurten en hun bewoners onder druk. Ook de klassieke hotelsector. De overheden van grote steden reageren in een poging deze tendens te stoppen.

DE BRUSSELSE REGELGEVING

In mei 2014 keurde het Brussels Parlement een ordonnantie goed met betrekking tot toeristische logies (die in 2016 in werking trad), die de hele sector bestrijkt en niet alleen de verhuur door particulieren via de platformen. Alle activiteiten vallen eronder en moeten allemaal voldoen aan nieuwe regionale eisen. Aparthotels, een andere realiteit waarvan de anarchistische ontwikkeling een probleem vormt, moeten ook de regels volgen.

Naast de eerder genoemde overwegingen streefde de wetgever ook naar een betere bescherming van de gebruikers te garanderen. Het centrale punt van de ordonnantie was de verplichte en voorafgaande registratie⁷ van elke toeristisch verblijf dat tegen betaling wordt geboekt voor minimaal één nacht

5. Verhaeghe PP, Endrich . M, Te Braak P., op.cit. pg.15

6. BISA, Focus 62, "[Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?](#)" 2024

7. Naleving achteraf voor exploitanten die al actief zijn.

en maximaal 90 opeenvolgende dagen, ongeacht of het door bedrijven of particulieren wordt uitgebaat. Zonder een door de regionale overheid afgegeven registratienummer is de exploitatie illegaal. De ordonnantie voorzag in controles op initiatief van Brussel Economie en Werkgelegenheid, boetes voor overtreders of zelfs een onmiddellijke stopzetting van de activiteiten.⁸

De wetgeving van 2014 identificeerde zes categorieën van toeristische logies⁹, waarvan er twee vergelijkbaar zijn met de verblijven die worden aangeboden op online boeking platformen:

- de toerismeverblijven: elke villa, studio of kamer, elk huis of appartement, die of dat uitsluitend voorbehouden zijn aan huurders, en uitgerust met het noodzakelijke meubilair om te logeren en te koken. In dezelfde categorie zit ook de ‘gemeubileerde vakantiewoning’ waar er dan geen mogelijkheid is om te koken.¹⁰ In beide gevallen kan het logies de hoofdverblijfplaats zijn van de exploitant: een of meer privékamers die worden gebruikt als toeristisch logies in de eigen huis, of het hele pand tijdens een verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld.

Als het logies het hoofdverblijf van de gastheer is, mag de exploitatieperiode niet langer zijn dan 4 maanden per jaar (120 dagen);

- Verblijf bij de bewoner (type chambre d’hôte of bed and breakfast): een of meer kamers die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant. Dit is hetzelfde als de ‘gemeubileerde vakantiewoning’, maar dan in langere versie, aangezien het minstens 4 maanden per jaar (meer dan 120 dagen) moet worden geëxploiteerd.

Alle categorieën moeten beschikken over een attest van brandveiligheid. De verblijven bij de bewoner en de gemeubileerde vakantiewoning kunnen een vereenvoudigd controleattest voorleggen, op voorwaarde dat ze niet meer dan 6 logies in hetzelfde pand exploiteren.¹¹ Er moet ook een attest zijn waarin wordt bevestigd dat het toeristische logies “is opgericht met naleving van de

⁸. In geval van overtreding na registratie kan de dienst deze opschorten of intrekken.

⁹. De zes categorieën van de ordonnantie zijn: hotel, aparthotel, toerismeverblijven, logies bij de bewoner, centrum voor sociaal toerisme (bijv. jeugdherbergen) en kampeertreinen.

¹⁰. De ‘gemeubileerde vakantiewoning’ wordt gedefinieerd in [het uitvoeringsbesluit](#).

¹¹. Het vereenvoudigde controleattest certificeert de conformiteit van de elektrische installatie, verwarmings- en gasleidingen. Het brandveiligheidsattest wordt opgemaakt na een bezoek van de brandweer..

reglementering inzake ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige regels”. Beide attesten worden afgeleverd door de gemeenten.

Er zijn nog aanvullende voorwaarden vereist op het gebied van de uitrusting, de diensten, de duur van de exploitatie en er zijn andere documenten vereist (plan van de woning, kopie van het verzekeringscontract, schriftelijke overeenkomst van de mede-eigendom of de eigenaar als de exploitant een andere persoon is, uittreksel uit het strafregister, uittreksel strafregister, enz.).

Als het doel was om de ontwikkeling van Airbnb & co in Brussel te beperken door de activiteit restrictiever te maken, is dat niet gelukt. Het aanbod op het platform bleef toenemen in de jaren nadien en zonder registratienummer. In 2022 werden 89 toerismeverblijven en 166 verblijven bij de bewoner erkend door de administratie, of minder dan 1 % van het aanbod dat op de Airbnb-website beschikbaar was.¹²

HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Om het mislukken van de registratie te verklaren wordt gewezen naar de complexe en lange administratieve procedure. De termijn van het afleveren van het stedenbouwkundig attest is bijvoorbeeld niet beperkt in de tijd. Of je nu een particulier bent die af en toe een kamer verhuurt of een professional die dit op regelmatige, lucratieve basis doet, de procedure is op dezelfde manier van toepassing, met dezelfde vereisten.¹³

De uitkomst van de registratieprocedure is ook onzeker, omdat deze afhangt van de afgifte van het attest van overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Wanneer een woning wordt omgevormd tot toeristische logies, terwijl de oorspronkelijke bestemming residentieel wonen was, weigeren de meeste gemeenten het stedenbouwkundig attest af te leveren. De herbesteding kan zelfs worden beschouwd als een strafbaar stedenbouwkundige overtreding, omdat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

12. BISA, *Focus 62, Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?* 2024

13. De vereisten verschillen wel in functie van het aantal geëxploiteerde logies.

De gemeenten zijn van mening dat het pand illegaal (zonder stedenbouwkundige vergunning) is herbestemd tot hotel. Er bestaat immers in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) geen andere categorie van toeristische logies, wat een beperking lijkt te zijn. Regularisatie wordt vrijwel onmogelijk gemaakt doordat het GBP in woongebieden met residentieel karakter, typische woongebieden en gemengde gebieden verbiedt om woningen te schrappen als dit niet wordt gecompenseerd door nieuwe woningen.

En zelfs als de gemeente de regularisatie zou toestaan, zou het pand nog steeds beschouwd worden als een hotel (en niet als een toerismeverblijf of verblijf bij een bewoner) en zou het moeten voldoen aan de (strengere) exploitatievoorwaarden voor hotels.

Wanneer de woning sporadisch wordt verhuurd, bijvoorbeeld via Airbnb, en zijn hoofdfunctie als residentiele woning behoudt, zou de afgifte van het attest niet al te veel problemen moeten opleveren. In een gewestelijke omzendbrief¹⁴ wordt een onderscheid gemaakt op basis van herhaling en het al dan niet bewonen van de woning door de verhuurder. Het blijft echter een feit dat de gemeente altijd een beoordelingsmarge heeft en dat er geen garantie dat het attest zal worden afgeleverd. En wat als iemand zijn eigen woning (gans zijn woning) via Airbnb verhuurt voor meer dan 120 dagen per jaar?

In 2019 startte de Europese Commissie een inbreukprocedure tegen de ordonnantie en het uitvoeringsbesluit vanwege mogelijke niet-naleving van de “dienstenrichtlijn” uit 2006, die de liberalisering van de dienstenmarkt en de facilitering ervan binnen de Europese Unie vastlegt (vrijheid van handel). Het vereiste van voorafgaande aanmelding zou kunnen worden beschouwd als een obstakel voor de Europese beginselen.

De lidstaten mogen de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit alleen afhankelijk stellen van een vergunningstelsel, op voorwaarde dat dit wordt gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang, dat het evenredig en niet-discriminerend is. Het Brussels Gewest (België) werd aangemaand om over deze punten de nodige uitleg te geven. Het rechtvaardigde het algemene belang door onder meer de noodzaak om de mensen die in de logies verblijven te beschermen en de woonfunctie en de planning van het grondgebied te behouden.

14. [De omzendbrief van 10 mei 2016](#)

In oktober 2020 werd in een arrest van het Europese Hof van Justitie over een Franse wettekst geoordeeld dat de regelgeving niet in strijd was met de Dienstenrichtlijn, omdat zij gerechtvaardigd was door een dwingende reden van algemeen belang, namelijk het tekort aan woningen bestemd voor lange termijnverhuur.¹⁵ Dit betekent ook dat de procedure die door de Commissie is gestart tegen de Brusselse regelgeving niet verder zal gaan dan de aanmaningsfase.

Blijft nog de kwestie van de proportionaliteit. Voor het Franse systeem oordeelde het Europese Hof dat het systeem van voorafgaande toestemming evenredigheid was, door het feit dat woningen waarin de verhuurders hun hoofdverblijfplaats hebben, van het systeem zijn uitgesloten.

In Brussel blijft het een feit dat de registratie niet wordt nageleefd en dat dit noch de sporadische verhuurders, noch de professionele ervan weerhoudt om aan de slag te gaan of hun activiteiten illegaal voort te zetten. Er wordt ook gewezen op de zwakte van de controles en de boetes, die niet afschrikwekkend genoeg lijken gezien de winstgevendheid van dit soort verhuur.¹⁶ De onmiddellijke stopzetting van de activiteiten, een sanctie waarin de ordonantie voorziet, blijft marginaal (90 tussen 2016 en 2022).¹⁷ Het gebrek aan transparantie van toeristische verhuurplatforms over hun klantenbestand vergemakkelijkt het werk van de regionale inspectie niet.

Geconfronteerd met de wildgroei aan toeristenverblijven via platformen – ondanks het regionale kader – hebben bepaalde gemeenten besloten lokaal op te treden. De Stad Brussel heeft sinds 2020 bij de dienst Stedenbouw een speciale eenheid opgericht die verantwoordelijk is voor het zoeken naar illegale Airbnb-aanbieders en die haar aandacht richt op vastgoedprofessionals die volledige (huur)woningen opkopen om er toeristische verblijven van te maken. Voor deze bestemmingswijziging is een stedenbouwkundige vergunning nodig, die in de meeste gevallen niet zal worden verleend, omdat het verlies aan woningen moet worden gecompenseerd door nieuwbouw, althans in gebieden waar de woonfunctie beschermd is. Bij gebrek aan eventuele regularisatie is de eigenaar in strijd met de stedenbouwregels en kan een sanctie worden opgelegd. Een systeem dat effectiever lijkt dan dat van het

15. [Arrest van het Europese Hof van Justitie van 22 september 2020](#)

16. Bernard, Nicolas; Debroux, Laurent; Von Kuegelgen, Manuela; Servais, Doriane. "La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique". In: *Jurim Pratique: revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2020, no.3, p. 51 (2021)

17. [Commissie Huisvesting van 05/9/2022](#), p. 34

gewest. Volgens de schepen van stedenbouw zijn in drie jaar tijd 436 panden geïdentificeerd, bestraft en van het platform verwijderd.

Een effectieve registratie zou het ook gemakkelijker maken om de regionale belasting op toeristische logies (citytax) te innen.¹⁸ Voor logies van het type Airbnb bedraagt de belasting € 3 of € 4 per nacht en per eenheid,¹⁹ een bedrag dat rekening houdt met de gemeentelijke opcentiemen.

De ordonnantie uit 2016 voorzag in een informatieplicht voor Airbnb en andere platformen jegens de regionale belastingdienst. Tussenpersonen moeten op verzoek van de Belastingdienst de identiteit van de exploitant, de gegevens over hun activiteit en het adres van de vestiging meedelen. Als ze weigeren, riskeren ze een boete van € 10.000. Deze bepaling leverde Airbnb in 2017 verschillende boetes op omdat het weigerde te voldoen aan regionale vereisten.²⁰ De multinational heeft de maatregel datzelfde jaar aangevochten bij het Grondwettelijk Hof.

In zijn arrest uit 2022²¹ oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de omstreden maatregel – de informatieplicht – een legitiem doel nastreefde, namelijk de belastingdienst in staat stellen haar werk te doen, namelijk het innen van de belasting en het controleren van de naleving van de belastingverplichtingen. Wat de boete betreft, heeft het Hof de gegrondheid ervan bevestigd, maar had het bezwaren tegen het vaste bedrag van 10.000 euro, ongeacht de omvang, het aantal verzoeken om informatie of de aard van de tekortkomingen die aan de tussenpersoon worden verweten. De maatregel bleek disproportioneel te zijn en werd geschrapt.²² Het arrest van het Hof was echter zonder gevolgen voor de boetes die al waren opgelegd aan Airbnb. Op het moment dat dit artikel werd geschreven, keurde het Brussels Parlement de nodige wijzigingen

18. Die gewestelijke citytax bestaat sinds 2017. Het vervangt de gemeentelijke belastingen en komt in het kielzog van de regelgeving inzake toeristische logies uit 2014. De gemeenten compenseerden het stopzetten van hun lokale belasting met de extra centen die uit de regionale belasting werden gehaald.

19. [Ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies](#). € 3 voor 'logies op domicilie', namelijk "de inrichting van toeristisch logies die maximaal 5 eenheden van logies aan toeristen aanbiedt en die wordt geëxploiteerd in het onroerend goed waarin de exploitant gedomicilieerd is.", wat lijkt te corresponderen met de homestay van de ordonnantie van 2014.

20. [RTBF-artikel van 27 april 2022](#)

21. Het Grondwettelijk Hof had verschillende prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie over aspecten van het Europees recht om uitspraak te kunnen doen. Het Hof van Justitie beantwoordde deze vragen in 2022.

22. [Arrest 148/2022 van het Grondwettelijk Hof](#).

goed om te reageren op de bezwaren van het Hof.²³ Deze jarenlange procedure heeft de belastingdienst – voorzichtig over de uitkomst van het beroep – vertraagd in haar verzoeken om informatie aan de platformen.

Maar terug naar de registratie. De minister die tijdens de vorige legislatuur verantwoordelijk was voor Toerisme, Rudy Vervoort, beloofde het systeem twee jaar na de inwerkingtreding ervan te evalueren. Die evaluatie heeft plaatsgevonden (door onderzoekers van ULB en USL). Een aantal bevindingen hebben we op de voorgaande pagina's besproken. Hierna besloot de regering om de ordonnantie uit 2014 in te trekken en een nieuw ontwerp voor te leggen aan het Parlement, dat in januari 2024 werd goedgekeurd. De bescherming van de woonfunctie wordt opnieuw bevestigd als een prioritaire doelstelling.

Bronnen:

- [Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? working paper, VUB, 2023](#)
- [PERILLEUX H., Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements, ULB, 2023.](#)
- [BISA, Focus 62, "Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?" 2024](#)
- [Bernard, Nicolas; Debroux, Laurent; Von Kuegelgen, Manuela; Servais, Doriane. La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique. In: Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier, Vol. 2020, no.3, p. 51 \(2021\)](#)
- [Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies](#)
- [Het uitvoeringsbesluit van 2016](#)
- [Ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies.](#)

23. [Ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van 23 december 2016 met betrekking tot de gewestbelasting op toeristische logiesverstreckende bedrijven en het besluit van 6 maart 2019 met betrekking tot het Wetboek van Belastingvordering van Brussel.](#)

MAATREGEL

Bescherming van de woonfunctie tegen toeristisch verblijf

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Het principe van voorafgaande aanmelding voor het uitbaten van een toeristisch logies is in de nieuwe ordonnantie gehandhaafd. De procedure is enigszins vereenvoudigd en versoepeld, maar het brandveiligheidsattest en het attest van stedenbouwkundige conformiteit van de woning blijven twee essentiële documenten in het dossier, nodig om enerzijds de gebruikers van de logies te beschermen en anderzijds de woningen en de stedelijke omgeving te behouden.

Wat het brandveiligheidsattest betreft, betreft de versoepeling de mogelijkheid om een voorlopig attest af te geven wanneer de exploitatie niet volledig voldoet aan de veiligheidsnormen op het moment van registratie, zonder dat dit een gevaar vormt voor de gebruikers. Eventuele tekortkomingen kunnen later worden verholpen.

Wat de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften betreft, introduceert de ordonnantie een modulatie die in de vorige versie niet bestond, namelijk de mogelijkheid om de exploitant vrij te stellen van de attestverplichting, op voorwaarde dat de activiteit niet leidt tot een verlies van woonruimte. De gevallen in kwestie moeten bij besluit worden gespecificeerd, maar de toelichting bij het artikel neemt als voorbeeld een persoon die een deel van zijn hoofdverblijf uitbaat als toeristisch logies (bed and breakfast). Het is ook de bedoeling om in een later stadium de procedure te specificeren voor het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest (termijnen, vergoedingen, enz.) van de gemeente wanneer dit vereist is, in een poging om de praktijken van de gemeenten tot op zekere hoogte te harmoniseren en een zekere mate van voorspelbaarheid te garanderen voor exploitanten die een aanvraag indienen.

De bevoegdheden van de gewestelijke inspecteurs (van Brussel Werkgelegenheid) zijn gepreciseerd (bezoeken ter plaatse, nemen van beelden, hoorzittingen, voorleggen van bewijsstukken...). Ze zouden de gegevens die door de platformen worden doorgegeven moeten kunnen gebruiken om toezicht en controle te organiseren. Net als bij de wetgeving over de regionale citytax bestaat er een verplichting om op verzoek informatie te verstrekken, hoewel er geen sancties zijn voorzien voor niet-naleving.

Het systeem van administratieve boetes is hervormd. Overtredingen worden geclassificeerd op basis van hun ernst: licht, ernstig en zeer ernstig, en worden geassocieerd met drie schalen van boetes (met minimum- en maximumbedragen voor elke categorie). Het exploiteren van een toeristische logies zonder registratienummer wordt geclassificeerd als een ernstige overtreding. Het basisbedrag van de boete is € 1.600 met toepassing van extra opcentiemen en kan oplopen tot € 40.000. Onder de wetgeving van 2014 was de minimumboete 332,8 euro. Het belemmeren van de controles van inspecteurs of het voortzetten van een activiteit ondanks een bevel om onmiddellijk te stoppen is een zeer ernstige overtreding, die kan leiden tot een boete tussen € 4.000 en € 80.000 (opnieuw met toevoeging van de opcentiemen van de gemeenten). Voorheen was de maximale boete € 33.280.

Misschien om de theoretische ernst van de boetes te temperen (het is niet alleen een kwestie van opleggen, maar ook van handhaven), heeft de wetgever de waarschuwing toegevoegd als een instrument dat beschikbaar is voor inspecteurs, naast de boete en onmiddellijke stopzetting.

Zodra exploitanten geregistreerd zijn, krijgen ze een registratienummer en voortaan een bord waarop de categorie van het logies staat aangegeven. Dit bordje moet op een zichtbare plaats worden opgehangen. De regels voor het uithangen en het gebruik ervan worden bij besluit vastgesteld. Exploitanten moeten hun registratienummer vermelden op alle aanbiedingen van logies.

EVALUATIE

Met de nieuwe ordonnantie heeft het Brussels Gewest beslist om een systeem van voorafgaande toestemming voor toeristische verhuur te behouden, ondanks kritiek uit Europa. De recente uitspraak van het Europees Hof van Justitie over het Franse systeem geeft het Gewest goede redenen om door te gaan.

Hoewel de nieuwe versie van het Brusselse registratiesysteem restrictiever is dan het Waalse en Vlaamse systeem voor toeristische logies, heeft het toch een zekere administratieve vereenvoudiging ondergaan.

Het attest van stedenbouwkundige conformiteit blijft echter centraal staan. Zonder dit document, dat door de gemeente wordt afgegeven, is een registratieaanvraag onontvankelijk. De procedure voor het verkrijgen van het schriftelijke document zal bij besluit worden vastgesteld, in de hoop meer samenhang te brengen in de wijze waarop aanvragen op gemeentelijk niveau worden behandeld.

Wij zijn van mening dat het in principe – als het goed wordt toegepast – voldoende is om ervoor te zorgen dat de toeristische logiesactiviteit in overeenstemming is met de bestemming van het onroerend goed en verenigbaar is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften, om langdurige verhuur van woningen en huurders in Brussel te beschermen. De vrijstelling van de attestverplichting voor personen die af en toe hun woning verhuren of die een deel van hun hoofdverblijf gebruiken zou de procedure flexibeler moeten maken. Opgelet voor privékamers bij de bewoners, die soms veel meer weg hebben van een studio dan van een bed and breakfast. Dit is wat onderzoekers van de ULB en IBSA hebben aangetoond voor sommige aanbiedingen op de Airbnb app.

Hoewel het principe van voorafgaande aanmelding goed lijkt, moeten we toegeven dat het in de praktijk volledig ineffectief is. Ter herinnering: in 2022 werden tussen 2.400 en 3.000 woningen uit de residentiële huurmarkt gehaald ten voordele van toeristen op doorreis. Dit is een bijzonder lucratieve business, die clandestien wordt uitgevoerd. Wat is er nieuw in de ordonnantie 2024 om dit fenomeen een halt toe te roepen?

De bevoegdheden van de Brusselse inspecteurs van Economie en Werkgelegenheid zijn versterkt en de boetes zijn ook hoger, maar hoe zit het met de doeltreffendheid van de controles en de gevolgen van een controle op een niet-geregistreerde activiteit? Hoe valt het te verklaren dat de Economische Inspectie tussen 2016 en 2022 slechts in de helft van de gevallen van 975 illegale toeristische logies een proces-verbaal van overtreding heeft opgesteld en in slechts enkele tientallen gevallen de stopzetting van de activiteit heeft bevolen? Het inspectieteam bestaat momenteel uit 6 VTE. Gezien het moratorium op nieuwe aanwervingen bij de regionale overheid, is de kans klein dat het team wordt uitgebreid.

De nieuwe ordonnantie is onvolledig en laat veel vragen onbeantwoord, aangezien de regering ervoor heeft gekozen om via uitvoeringsbesluiten de regelgeving op de meeste punten te verduidelijken, waardoor ze zichzelf een publiek debat over het geheel heeft bespaard. We missen de informatie die we nodig hebben om de impact en geschiktheid van het systeem te analyseren. We wachten op de besluiten om onze beoordeling af te ronden. De ordonnantie zal trouwens in voege treden met de toepassingsbesluiten.

Een van de belangrijkste elementen blijft de verantwoordingsplicht en transparantie van de platformen. Gesterkt door de uitspraak van het Grondwettelijk Hof in zijn voordeel over het belastinghoofdstuk, heeft de regering een verplichting ingevoerd om informatie te verstrekken, met als doel om uit te zoeken wie geregistreerd is en wie niet. Dit is een essentiële bron van informatie voor effectievere en gerichtere controles. Als de platformen zich eraan houden. Vreemd genoeg zijn er geen sancties verbonden aan deze nieuwe verplichting.

VOORSTELLEN

In Parijs is het een overtreding om advertenties te publiceren zonder registratienummer. In 2021 kreeg Airbnb een ongekeende boete van 8 miljoen euro van de rechtbank van eerste aanleg in Parijs voor het niet verwijderen van advertenties (1.100) zonder registratienummer. Dezelfde dag, kort voordat het vonnis werd uitgesproken, kondigde Airbnb aan het registratienummer verplicht te stellen voor alle Parijse verhuurders. Als we vooruitgang willen boeken op het gebied van de verantwoordelijkheid van de platformen en de groei van illegale verhuur willen beteugelen, is het Parijse voorbeeld een goed idee om over te nemen.

Misschien kunnen we ook nadenken over het reguleren of aftoppen van de prijzen voor toeristische verhuur om hun financiële aantrekkingskracht te beperken, aangezien het vooruitzicht van een hoger inkomen, in vergelijking met traditionele verhuur, mensen aanmoedigt om van bestemming te veranderen.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 7 februari 2024 betreffende het toeristische verblijf](#)
- [Debat van 15 januari 2024 in de commissie voor territoriale ontwikkeling](#)
- [Memorie van toelichting](#)