

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

- STR-Belgium recommends to set up a **registration process** in all cities where short term rentals are present. This logically should be the first step of a process aiming to make the STR market transparent, balanced and sustainable. The registration process to be set up should be harmonised at European level (in order to be able to have benchmarks for the data and to verify the proportionality on the different local policies), easy and efficient (on-line), with an appropriate focus on safety, and to be supported by clear incentives (e.g., no publication of a STR unit on booking platforms if this unit has no registration number). However, this registration process shall not be used by authorities to enforce their current policy before an evaluation of it took place, on basis of the data collected by the standardised registration process put in place. Use this registration process in a witch hunt would be counterproductive.

The Flemish decrees and Portuguese process are very good examples from which the future standardised European process could derive inspiration.

The registration process must also allow to differentiate - in the interest of the final client - the (standardised) types of each short term rental unit (single apartment, apartment in a co-ownership property entirely dedicated to STR, entire house or villa, parts of a house or apartment, ...). Only a detailed inventory will allow to evaluate the balance between offer and demand.

Note de position de STR-Belgium soumise
dans le cadre de la consultation de la
Commission Européenne sur les services
aux Touristes – Initiative sur les locations de
courte durée / Clôture le 13 décembre 2021

- STR-Belgium recommande de mettre en place dans toutes les villes où sont présentes les locations de courte durée un **processus d'enregistrement** d'activité. Ceci devrait logiquement constituer la 1^{ère} étape d'un processus visant à rendre le marché STR transparent, équilibré et durable. Le processus d'enregistrement à mettre en place devrait être harmonisé au niveau européen (en vue de pouvoir réaliser des benchmarks sur les données et vérifier la proportionnalité des différentes législations locales), simple et efficace (on-line), avec un focus approprié sur la sécurité, et être supporté par des incitants clairs (p.ex., pas de publication d'une unité STR sur les plates-formes de réservation si cette unité n'a pas de n° d'enregistrement). A contrario, ce processus d'enregistrement ne doit pas être utilisé par les autorités pour renforcer leur politique actuelle avant qu'une évaluation de la législation en vigueur, sur base des données délivrées par le processus d'enregistrement standardisé, n'ait été effectuée. Utiliser ce processus d'enregistrement dans une chasse aux sorcières serait contre-productif.

Les décrets flamands et processus portugais sont des très bons exemples sur lesquels le futur processus européen standardisé pourrait s'inspirer.

Le processus d'enregistrement doit également permettre de différencier - dans l'intérêt du client final - les types (standardisés) de chaque unité mise en location courte durée

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

STR-Belgium is not against an authorization/licensing process in the zones with high density of STR but this could only happen after thorough analysis of the data collected through the registration process.

- STR-Belgium considers that the **only essential distinction between a peer and a professional** is at the **fiscal level**, in function of the activity volume. Exceeding a set activity threshold, which should also eventually be standardised at European level, defines the category of peer or professional. In the interest of the final clients, whether the operator is a peer or professional, should make no difference for **the applicable safety characteristics of an STR unit should**.
- STR-Belgium understands the idea to introduce an **annual maximum capacity of nights** when renting out entirely one's main residence. This notion makes sense for peers but is not compatible with the business model of professionals. STR-Belgium advocates that in Brussels, full year STR unit rental would be

Note de position de STR-Belgium soumise
dans le cadre de la consultation de la
Commission Européenne sur les services
aux Touristes – Initiative sur les locations de
courte durée / Clôture le 13 décembre 2021

(appartement isolé, appartement dans copropriété entièrement dédiée au STR, maison ou villa entière, parties de maison ou d'appartements, ...). Ce ne sera que sur base d'un inventaire détaillé que l'on pourra évaluer les équilibres à atteindre en matière d'offre et de demande.

STR-Belgium n'est pas opposé à la mise en place d'un processus d'autorisation/licence dans les zones à haute densité de STR mais ceci ne peut se faire qu'après analyse approfondie des données obtenues par le processus d'enregistrement.

- STR-Belgium estime que **la seule distinction essentielle entre un particulier et un professionnel** réside au **niveau fiscal**, en fonction du volume d'activités. Le dépassement d'un seuil fixe d'activités, qui devrait également à terme être standardisé au niveau européen, définit la catégorie de particulier ou de professionnel. **Les caractéristiques d'une unité STR en termes de sécurité ne doivent pas différer** que cette unité soit opérée par un particulier ou un professionnel, dans l'intérêt du client final.
- STR-Belgium comprend l'idée de l'introduction d'une **capacité maximale de nuitées mises à disposition annuellement** quand il s'agit de la mise à disposition de l'entièreté de son habitation principale. Cette notion fait du sens pour les particuliers mais n'est pas compatible avec le business model des professionnels. STR-Belgium plaide pour qu'à Bruxelles,

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

allowed for professionals as it is the case in the majority of big European cities (Barcelona, Lisbon, Paris,). As for the principles of the big pebbles metaphor: the need of STR units in a city will first be satisfied by units rented during the entire year (entire apartments, entire houses/villas, parts of apartments and houses – accommodation with the residents) and after this, the rest of the needs will be satisfied by units partially rented during the year (by peers). Doing the opposite would be counterproductive: as a matter of fact, to privilege / to only authorise, the renting of entire STR units on a seasonal basis would concentrate tourists in specific periods of the year, against the idea of sustainable tourism, while mainly facilitating a specific population of resident in cities that can easier adapt to this way of life / unit renting modus. Such restrictive policy would limit supply and tends not to meet the market demand.

Therefore, the analysis of the adequation between offer and demand is a must to evolve towards a transparent and sustainable market and the restrictive registration process is a key element.

- STR-Belgium is **against the obligation to systematically proceed to a (urbanistic) change of use** when exploiting a short-term rental unit. Legislative amendments should be foreseen to allow professionals to operate

Note de position de STR-Belgium soumise dans
le cadre de la consultation de la Commission
Européenne sur les services aux Touristes –
Initiative sur les locations de courte durée /
Clôture le 13 décembre 2021

une mise à disposition d'unités STR toute l'année soit admise pour les professionnels comme c'est le cas dans la majeure partie des grandes villes européennes (Barcelone, Lisbonne, Paris,). Comme sur base du principe de la métaphore des gros cailloux : le besoin en unités STR sera d'abord comblé par des unités louées toute l'année (appartements entiers, maisons/villas entières, parties d'appartements et maison – hébergement chez l'habitant) et ensuite, le solde des besoins sera comblé par les unités louées partiellement pendant l'année (par des particuliers). Faire l'inverse serait contre-productif : en effet, privilégier / n'autoriser que les locations saisonnières (pour des unités STR entières) reviendrait à concentrer les touristes dans des périodes bien précises de l'année, par opposition au tourisme durable, tout en facilitant principalement une population spécifique d'habitants dans les villes qui peut s'adapter plus facilement à ce mode de vie/location de son bien. Une telle politique restrictive réduirait l'offre et aurait tendance à ne pas satisfaire la demande du marché.

C'est pourquoi l'analyse de la bonne adéquation entre l'offre et la demande est un must pour évoluer vers un marché transparent et durable et le processus d'enregistrement contraignant est un élément clé.

- STR-Belgium est **contre l'imposition de procéder systématiquement à un changement d'affectation urbanistique** sous prétexte d'exploitation de l'unité considérée en location de courte durée.

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

their activities but as well to avoid grey zones for all the STR units that totally fulfil a housing function through their complete configuration (usually presence of a kitchen, besides the bathroom and other rooms). In a market which is in equilibrium, use of such units will easily switch from use STR use for longer rentals and back again. This phenomenon can already be observed due to the COVID crisis where the declining demand in Brussels for STR units saw a switch to units rented out for longer term. Creation of a separate STR category would stymie such market dynamism.

- STR-Belgium advocates for a real analysis of the housing crisis in cities and that the **potential impact of STR would be objectivised by targeted scientific studies** on this thematic (potential impact on buy and rent prices and availability). STR may not be considered as the whipping boy of the housing policies too little wilful and alternatives exist to develop housing in synergy with STR creation.
- The problematics of **noise, waste management**, ... are secondary problematics to which the **STR industry develop professional answers** (smart sensors,

Note de position de STR-Belgium soumise
dans le cadre de la consultation de la
Commission Européenne sur les services
aux Touristes – Initiative sur les locations de
courte durée / Clôture le 13 décembre 2021

Des aménagements législatifs doivent être prévus pour permettre aux professionnels d'exercer leur activité mais aussi de ne pas créer de zone grise pour toutes les unités de STR qui remplissent totalement une fonction de logement de par leur configuration complète (d'habitude présence d'une cuisine, en plus de la salle de bains et des pièces de vie). Dans un marché en équilibre, l'usage de telles unités doit pouvoir facilement permuter du court au long terme. Ce phénomène s'est vu à Bruxelles pendant la crise COVID où la diminution de la demande en STR a généré de l'offre pour de la location long terme. La création d'une catégorie séparée pour le STR étoufferait une telle dynamique du marché.

- STR-Belgium plaide pour qu'il y ait une vraie analyse de la problématique de logement dans les villes et que l'**impact potentiel de la location courte durée soit objectivé par des études scientifiques ciblées** sur cette thématique (impacts éventuels sur le prix d'achat, de location et la disponibilité). L'hébergement touristique ne peut être pris comme le bouc émissaire de politiques de logements trop peu volontaristes et des alternatives existent pour également développer du logement en synergie avec la création d'hébergements touristiques.
- Les problématiques de **nuisances sonores, de gestion des déchets**, ... sont des problématiques secondaires auxquelles **l'industrie STR a des réponses professionnelles** (capteurs intelligents,

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

smart communication with visitors...).
STR-Belgium advocates that the
authorities recognize that it is possible to
build an ecosystem where STR exist in
cities.

- STR-Belgium is strongly in favour of **various collaboration set up between stakeholders** (hosts, booking platforms, citizens associations and final clients). For instance, a part of the activities revenues could be used to **sponsor sustainable projects in some city areas** (e.g., fairBnB model to be extended).
- STR Belgium is of the opinion that all those millions of travellers which come from other EU Member States to visit Belgium finally should be given a voice. All those families visiting relatives and friends which otherwise would be condemned to stay in a classical “hotel” room as there would be no choice; all those professionals visiting the European Institutions on a regular basis who deserve more comfort than just a classical “hotel” room; all those people who live in Brussels in an apartment which is too small to receive their family and friends and are desperate to find a cosy and comfortable space in their neighbourhood to lodge their aging parents for a couple of days or weeks, their brothers and sisters, their extended family at the occasion of a wedding; all those families in Brussels who freshly arrive to settle in (or are leaving for an other destination) who need an apartment for a couple of days or weeks before moving on, ...

Note de position de STR-Belgium soumise
dans le cadre de la consultation de la
Commission Européenne sur les services
aux Touristes – Initiative sur les locations de
courte durée / Clôture le 13 décembre 2021

communication intelligente avec les
visiteurs...). STR-Belgium plaide pour que
les autorités reconnaissent qu’il est
possible de construire un écosystème où
le STR trouve sa place dans les villes.

- STR-Belgium est hautement favorable à la mise en place de **collaborations diverses entre parties** (les hôtes, les plateformes de réservation, les comités de quartiers et les clients finaux). Par exemple, une partie des revenus de l’activité pourrait servir au **sponsoring des projets durables des quartiers** (p.ex. extension du modèle fairBnB).
- STR-Belgium est d’opinion que ces millions de voyageurs qui viennent visiter la Belgique depuis d’autres Etat Membres de l’Union devraient être écoutés. Toutes ces familles qui visitent des proches et des amis, qui seraient condamnées d’aller dans une chambre d’hôtel classique n’ayant pas d’autres choix ; tous ces professionnels qui visitent les Institutions Européennes de façon régulière qui souhaitent plus de commodité qu’une chambre classique d’hôtel ; tous ces citoyens bruxellois qui vivent dans un appartement qui est trop petit pour recevoir leur famille et amis et qui sont désespérés de ne pas pouvoir trouver un logement cosy et confortable pour loger leurs parents vieillissant pour quelques jours ou quelques semaines, leurs frères et sœurs, leurs familles à l’occasion d’un mariage ; toutes ces familles à Bruxelles qui viennent d’arriver pour emménager (ou qui la quittent pour une autre destination)

STR-Belgium Position Paper submitted to
European Commission consultation on
Tourist services – short-term rental initiative
/ Closure on 13th Dec 2021

- This position paper is a synthesis and complement to the detailed recommendations note submitted to Brussels Region Government in January 2020

Note de position de STR-Belgium soumise
dans le cadre de la consultation de la
Commission Européenne sur les services
aux Touristes – Initiative sur les locations de
courte durée / Clôture le 13 décembre 2021

qui ont besoin d'un appartement pour
quelques jours ou semaines avant de
déménager, ...

- Cette note de position est une synthèse et complément à la note détaillée de recommandations soumis au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en janvier 2020.