

Belemmeringen voor de "inschrijving" van een toeristische accommodatie die geen hotel is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het algemeen: Het duurt minimaal enkele maanden om zijn registratienummer te verkrijgen¹. In alle gevallen zijn we verwijderd van de eenvoudige en onlineprocedure die de Europese Commissie voorschrijft.

Voor particulieren: de enige toegankelijke categorieën zijn:

- Logies bij de bewoner die voor ten minste 120 dagen per jaar wordt gehuurd (deel van de woning)
- Toerismeverblijf, gehuurd voor maximaal 120 dagen per jaar (volledige woning)

Oppervlakkig gezien zijn er vanuit stedenbouwkundig perspectief geen belemmeringen afgezien van de zware administratieve lasten de noodzaak dat de exploitant als daadwerkelijke bewoner van de accommodatie geregistreerd is. Er mag echter niet uit het oog worden verloren dat de relevantie van deze 2 categorieën om intrinsieke redenen beperkt is:

- Voor logies bij de bewoner: willen burgers hun privacy delen en toeristen ten minste 120 dagen per jaar over de vloer hebben? En als zij dat al willen, beschikken zij dan over de ruimte die daarvoor nodig is om dat te doen?
- Voor de categorie toerismeverblijf: wie in staat zijn hoofdverblijfplaats voor ongeveer 120 dagen per jaar aan te bieden? In de meeste gevallen zal dit slechts enkele weken zijn, tijdens vakanties of weekends wanneer men zelf afwezig is.

Maar er is een ander fundamenteel element dat "registratie" in deze categorieën enorm kan belemmeren: de toestemming van de mede-eigendom in het geval van appartementen! De mede-eigendom heeft hier volledige zeggenschap over, en STR-België stelt de noodzaak van de toestemming van de mede-eigendom niet ter discussie. Het extreem negatieve politieke discours ("in sommige Airbnbs is het permanent feest" waar de Minister-President Vervoort recent nog maar weer eens de nadruk op heeft gelegd bij Bel RTL²) is niet van dien aard dat mede-eigendommen worden aangemoedigd om hun toestemming te geven. Eerder het tegenovergestelde, het zal hen aanmoedigen om het oneens te zijn na kennisgeving van de activiteit door de exploitant — conform de verholde vereenvoudiging in de ontwerpordonnantie). De Minister-President had kunnen verwijzen naar intelligente oplossingen voor het meten van lawaai en bijbehorende interventie diensten, die internationaal op grote schaal werden toegepast en die dit probleem effectief ondervangen. Dit zou bijdragen aan een kwaliteitslabel voor de sector van toerismeverblijven. Maar niets daarvan in de ontwerpordonnantie...

Voor professionelen: professionele verhuurders, die voor het overgrote deel woningen van particulieren beheren, wordt het quasi onmogelijk gemaakt:

- Artikel 10 van de huidige ordonnantie beperkt de exploitant tot de exploitatie van slechts één logies bij de bewoner
- Het is bijna onmogelijk stedenbouwkundige toestemming te verkrijgen voor de exploitatie van een toerismeverblijf: geen toestemming voor minder dan 120 dagen per jaar (behalve wanneer een inwoner in dat verblijf zijn hoofdverblijfplaats heeft) en sowieso, in geen enkel geval, geen toestemming voor meer dan 120 dagen per jaar. Voorts zijn de compensatiemechanismen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onmogelijk uit te voeren in te voeren en van toepassing op het gehele Gewest, in strijd met de richtlijnen van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Conclusie: de huidige en nieuwe ordonnanties leiden tot een schrijnend gebrek aan evenwicht tussen de vraag (zie cijfers van Eurostat; 921.000 overnachtingen in de STR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 pre-Covid, met een constante groei sinds 2022 ten opzichte van dit niveau³) en het "legale" aanbod in de zin van deze ordonnanties ten gunste van één enkel segment van het aanbod: de traditionele hotels. Een beoordeling van het effect voor alle belanghebbenden (afnemers van de diensten, bedrijven in verschillende sectoren, inwoners van Brussels) is essentieel om een dergelijke ordonnantie goed te keuren! Quota die op wetenschappelijke basis, wijk per wijk bepaald zijn en rekening houden met artikel 12 van de Dienstenrichtlijn van de Europese Unie bieden hier een oplossing voor de professionele verhuurders. Tot slot is het betreurenswaardig dat er geen enkele synchronisatie is van deze ontwerpordonnantie met de herziening van het GBP (Share The City)⁴ en de ontwerpverordening van de Europese Commissie met betrekking tot registratie van toeristische logies⁵, wat nodig is met het oog op de ontwikkeling van een concurrerende, innovatieve en duurzame Brusselse toeristische markt!

¹ Dit is in feite een vergunningsprocedure die in overeenstemming moet zijn met de Europese wetgeving (dienstenrichtlijn).

² <https://str-belgium.be/str-belgium-reagit-a-lintervention-du-ministre-president-rudi-sur-bel-rtl-ce-mardi-21-novembre/>

³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_monthly_data

⁴ <https://str-belgium.be/str-belgium-salue-linitiative-du-gouvernement-de-revoir-le-pras-outil-urbanistique-fondamental-et-obsolete/>

⁵ <https://str-belgium.be/le-projet-de-regulation-europeenne-du-secteur-de-la-location-courte-duree-franchit-une-etape-supplementaire/>