

**Een goed begrip van de kwesties die op het spel staan bij de “regelgeving”
voor toeristische accommodaties van het type “Airbnb”
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Open brief aan de inwoners van Brussel

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel van deze brief.....	2
2. Achtergrond.....	3
3. Huidige (en toekomstige?) regeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	5
4. Wat staat op het spel.....	9
5. Belangrijkste kwesties	13
6. Conclusies.....	15
7. Bijlage	16

1. Inleiding en doel van deze brief

Er is aangekondigd dat de ontwerpordonnantie inzake toeristische accommodatie bij het Brusselse Parlement is ingediend¹. Eerst voor parlementaire debatten in de Commissie territoriale ontwikkeling op 18 december, een paar dagen later gevolgd door een stemming in de plenaire vergadering van het Parlement op 21 december.

Hoewel de democratie en de toegevoegde waarde van parlementaire debatten door sommige parlementsleden zelf in twijfel worden getrokken², hopen wij dat dit debat over deze ontwerpordonnantie over toeristische accommodatie een veelvoud aan inhoudelijke discussies zal hebben en daarmee ook kan aantonen dat de democratie nog winnaar kan zijn.

De doelstellingen van deze open brief zijn tweeledig:

1. Opnieuw proberen de Minister-President Rudi Vervoort, in het bijzonder belast met toerisme en territoriale ontwikkeling, bewust te maken van het feit dat zijn ontwerpbesluit naar onze mening noch evenredig, noch gerechtvaardigd, laat staan niet-discriminerend is³;
2. De leden van de verschillende partijen, de meerderheid en de oppositie te wijzen op de schadelijke gevolgen die dit ontwerpbesluit zal hebben voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn economie en zijn inwoners.

Door middel van hun stemming zullen alle partijen hun verantwoordelijkheid jegens u nemen, welbewust, vandaag, maar ook morgen, indien dit ontwerpbesluit in zijn huidige vorm wordt goedgekeurd. Wij zullen ingaan op de verschillende politieke en juridische middelen die onze rechtsstaat ter beschikking stelt om de argumenten kracht bij te zetten.

Maar gaat dit alles mij aan, zou u zich af kunnen vragen? In deze brief zullen wij u dit op transparante en objectieve wijze uitleggen. En u zult begrijpen dat dit iedereen aangaat, van dichtbij of wat verder weg.⁴

¹ <http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2023-24/148541/images.pdf>

² „Ik denk dat parlementarisme dood is. En misschien zal ook democratie dat op een dag zijn. We moeten simpelweg de besluiten van onze ministers toejuichen en de voorstellen van de oppositie veroordelen om goede of slechte, en vaak slechte redenen. Tegenwoordig heeft een deskundige in een politieke partij of kabinet meer invloed dan een hele parlementaire fractie in een democratisch gekozen vergadering. Het is een vreselijke vaststelling, maar het is de realiteit.” (<https://www.lesoir.be/551084/article/2023-11-23/laicite-et-democratie-interne-pourquoi-julien-uyttendaele-quitte-le-ps>)

³ Verderop in deze brief komen wij terug op deze 3 kernbegrippen van het Europese Recht

⁴ Bij voorbaat dank om de tijd te nemen om kennis te nemen van dit complexe onderwerp, dat wij proberen op eenvoudige wijze samen te vatten. Heeft u weinig tijd, ga dan rechtstreeks naar de rubriek „Conclusies” van deze brief, of stuur deze brief door naar vrienden en bekenden die mogelijk geïnteresseerd zijn in het onderwerp.

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

2. Achtergrond

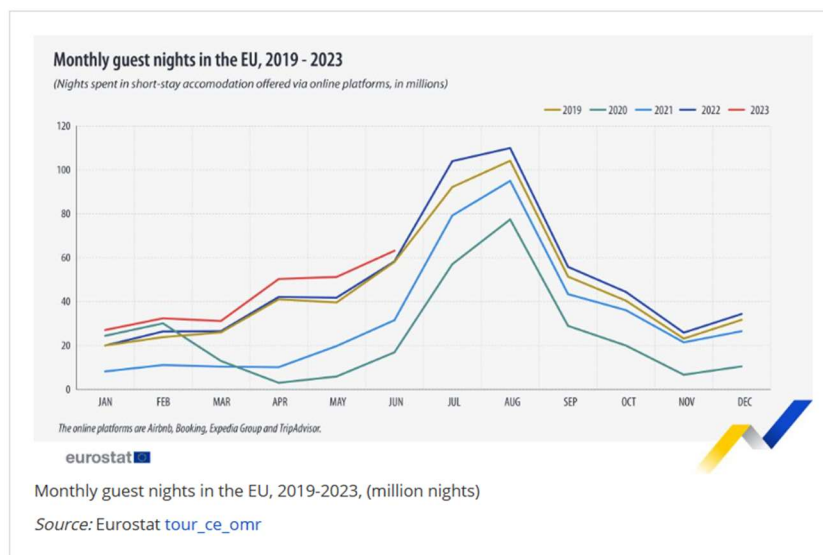
Men heeft het hier vaak over in de media. “Airbnb”, als omvattende term. En u zult opgemerkt hebben dat dit vaak op een uiterst negatieve manier gebeurt.

Laten we dus onmiddellijk aan onze critici zeggen: de vzw STR-Belgium verdedigt de belangen van zowel de particuliere als de professionele exploitanten van toeristische accommodatie die niet onder de hotelsector valt (voornamelijk toeristische verblijven). STR-Belgium wordt niet gefinancierd door Airbnb of andere reserveringsportalen⁵.

STR-Belgium vertegenwoordigt een sector die al lang voor Airbnb bestond. STR-Belgium is het Belgische lid van EHHA⁶. Deze Europese vereniging voor de behartiging van de korte termijn verhuursector heeft leden die al geruime tijd vóór 2000 bestonden.

Het is duidelijk dat de opkomst van Airbnb op de markt voor korte termijn verhuur de sector heeft gestimuleerd. De verkennende cijfers van Eurostat⁷, ontleend aan Airbnb, Booking.com, Expedia Group en TripAdvisor, spreken voor zich. Enkele veelzeggende cijfers in de Europese Unie:

- In 2022 werden 90 reizen per minuut geboekt, of bijna 130.000 per dag.
- de niveaus van vóór de COVID-19-pandemie worden overtroffen en de stijging gaat voort: het 2e^{kwartaal} van 2023 noteerde 15,9 % meer overnachtingen dan in het 2e^{kwartaal} van 2022. Zie de figuur hieronder



⁵ Overigens zijn de inkomsten via Airbnb voor veel van onze professionele leden klein in vergelijking met de inkomsten via andere reserveringsportalen zoals Booking.com.

⁶ www.ehha.eu

⁷ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_monthly_data

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

Hoewel de vraag hoog is, hanteert de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de botte bijl om een beperking van het aanbod af te dwingen, wat bijna geen enkele andere Europese stad doet. De toeristische druk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is echter zeer gering in vergelijking met andere Europese steden⁸: Brussel staat niet in de top 20 van de populairste bestemmingen gemeten naar het aantal overnachtingen... zie hieronder.

Top 20 cities in terms of guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms, 2022

City	Number of guest nights
Paris	13 523 206
Barcelona	8 553 840
Lisboa	8 522 158
Roma	8 020 662
Madrid	6 671 388
Calais	5 409 914
Porto	4 914 725
Athina	4 520 164
Budapest	4 514 806
Milano	3 992 459
Wien	3 796 797
Valencia	3 570 087
Málaga	3 413 030
Sevilla	3 406 644
Firenze	3 289 844
Venezia	3 237 212
Praha	3 102 705
Warszawa	2 857 661
Kraków	2 657 255
Berlin	2 593 192

Source: Eurostat (online data code: tour_ce_oarc)

eurostat 

De waar komt het uiterst negatieve verhaal over (de) “Airbnb”⁹ vandaan, terwijl 89 % van de Europese inwoners die korte termijn verhuur gebruikten, dit zouden aanbevelen aan anderen.¹⁰

Het is duidelijk dat de toename van de korte termijn verhuur niet wordt toegejuicht door de hotelsector. In 2017 berichtte de New York Times reeds hierover naar aanleiding van het lekken van een vertrouwelijk document van een hotelvereniging uit 2016¹¹. En in Brussel wordt het hotelverhaal zelfs gedragen en zonder enige complexiteit aangenomen door de Minister-President zelf¹². **Onze sector houdt zich verre van het machtsspel tussen multinationals, onze sector wil gewoon zijn bestaansrecht verdedigen! Evenmin stellen we absoluut niet in vraag dat onze sector slechts de noodzakelijke aanvulling op het hotelaanbod levert.**

⁸ [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms#In 2022.2C more than 1.5 million tourists per night slept in a bed booked via the platforms](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2022.2C_more_than_1.5_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms)

⁹ De merknaam “Airbnb” duidt hier het “korte termijn verhuur” aan.

¹⁰ https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/2%20EU%20fit%20for%20Digital%20age_Short-term%20rental%20FS_Final.pdf

¹¹ <https://skift.com/2017/04/18/whats-really-behind-the-hotel-industrys-plans-to-combat-airbnb/>

¹² <https://str-belgium.be/str-belgium-reagit-a-lintervention-du-ministre-president-rudi-sur-bel-rtl-ce-mardi-21-novembre/>

Men moet niet in de val trappen van verdeeldheid zaiende strategie van sommige belanghebbenden: dans eens de korte termijn verhuur opzetten tegen de hotelsector end dan weer eens tegen de inwoners enz.

De systematische kritiek waar men zich dan ten aanzien van de korte termijn verhuur van bedient:

1/ de stijging van de huren wordt het onmogelijk gemaakt om zich te huisvesten, zelfs dat men de inwoners hiermee de stad uit drijft

2/de oneerlijke concurrentie met de hotelsector

3/de problemen in verband met de openbare orde

Zijn dit terechte argumenten en zijn zij de enige die beschouwd moeten worden om de uiterst kille benadering van de korte termijn verhuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te rechtvaardigen? Punt 4 hierna komt terug op deze essentiële vragen en andere even fundamentele kwesties.

3. Huidige (en toekomstige?) regeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Verbiedt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het adverteren van uw appartement op Airbnb of een ander boekingskanaal? Ja en neen...

Laten we beginnen met de definities. Het is niet ongebruikelijk dat degenen die zouden moeten weten waar ze het over moeten de zaken door elkaar hebben wanneer zij over een “Airbnb” praten.

Er is een ordonnantie tot vaststelling van het regelgevingskader voor toeristische accommodatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: zij dateert van 8 mei 2014¹³ en is vertaald in een uitvoeringsbesluit van 24 maart 2016.¹⁴

In de ordonnantie worden de categorieën toeristische accommodatie als volgt omschreven:

- Hotel
- Aparthotel
- Toerismeverblijf
- Logies bij de bewoner
- Verblijfscentrum voor sociaal toerisme
- Camping

Overwegende dat de categorie “Toerismeverblijf” in de beschikking duidelijk wordt gedefinieerd als “ elke villa, studio of kamer, elk huis of appartement, die of dat uitsluitend

¹³ https://etaamb.openjustice.be/fr/ordonnance-du-08-mai-2014_n2014031471.html

¹⁴ https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-ministeriel-du-18-avril-2016_n2016031310.html

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

voorbehouden zijn aan huurders, en uitgerust met het noodzakelijke om te logeren en te koken, in voorkomend geval mits betaling van een prijssupplement, met inbegrip van hoteldiensten”; in de periode 2016-2022, d.w.z. 6 jaar, de dienst BEW (Brussel Economie en Werkgelegenheid) slechts 96 toeristische woningen registreerde. Te vergelijken met de meer dan 5 000 toerismeverblijven die op Inside Airbnb te vinden zijn wanneer wordt gekeken naar de accommodatie die in hun geheel in Brussel worden aangeboden¹⁵... Deze cijfers op Inside Airbnb omvatten alleen de vermeldingen op Airbnb en niet die van andere kanalen. Dit zou minder dan 2 % van de “geregistreerde” markt betekenen, d.w.z. een clandestiene markt van toerismeverblijven van 98 %!

De categorie “Logies bij de bewoner” wordt gedefinieerd als “elke inrichting die uit een of meer kamers of afgescheiden ruimten bestaat en die daartoe zijn ingericht, die behoren tot de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant of haar aangrenzende bijgebouwen”. Ook de BEW-cijfers van 166 geregistreerde eenheden verschillen sterk van die op Inside Airbnb (1.775 eenheden). De “legale” markt in de categorie “logies bij de bewoner” is nog geen eens 10%.

Men kan dus vraagtekens zetten bij deze massale onder-inschrijving, die al werd gesignaleerd in een studie van het Brussels Study Institute in 2019.¹⁶

Degenen die dit onderwerp van de niet hotel gebonden toeristische accommodatie willen uitdiepen kunnen veel nuttige documentatie vinden op de website STR-Belgium¹⁷. Hier willen we beknopt blijven en schetsen daarom direct de grote problemen die de huidige ordonnantie met zich meebrengt:

1/ de in het besluit gebruikte terminologie is verwarrend, aangezien vaak wordt verwezen naar de term registratie. Gangbare praktijk bij Europese regelgeving is onderscheid tussen vergunnings- en registratieprocedures (Licensing-Authorisation Scheme vs. Registration Scheme). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit een **vergunningsprocedure** (een exploitant kan niet opereren zonder zijn vergunning nummer te verkrijgen), die de Brusselse overheid verplicht om te voldoen aan een aantal eisen van de Dienstenrichtlijn van de Europese Unie¹⁸. En hier vindt u de 3 kernbegrippen die reeds in de Inleiding (punt zijn hiervoor) zijn vermeld: evenredigheid, rechtvaardiging en non-discriminatie. Het is bijzonder verwonderlijk dat het kabinet van Rudi Vervoort zich in het voorstel van de ordonnantie niets aantrekt van het standpunt van het Hof van Justitie van de Europese Unie en de ordonnantie wil toepassen zonder onderscheid wil toepassen op alle 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ-EU) wijst nochtans in de zaak Cali Apartments in Parijs (September 2020)¹⁹ dat **de invoering van een vergunningstelsel “gerechtvaardigd [moet] zijn door een dwingende reden van algemeen belang” en evenredig moet blijven aan dat doel**. In het bijzonder moet de wetgever ervoor

¹⁵ <http://insideairbnb.com/brussels>

¹⁶ <https://str-belgium.be/etudes-et-statistiques/>

¹⁷ <https://str-belgium.be/>

¹⁸ Zie de punten 3 en 4: <https://str-belgium.be/wp-content/uploads/2023/11/eutt-study-By-Christoph-Busch-Regulating-Short-Term-Rentals-Towards-Data-Driven-Policymaking.pdf>

¹⁹ <https://str-belgium.be/mise-a-disposition-de-logements-a-une-clientele-de-passage-les-mesures-nationales-anti-airbnb-ne-sont-pas-necessairement-contraires-au-droit-europeen/>

zorgen dat **de regeling “strikt passend” is voor de specifieke situatie, niet die van de gemeente in zijn geheel maar “wik per wijk”.**

2/ Als het verkrijgen van een registratienummer (of eerder een vergunning) is in wezen haalbaar voor de categorie “Logies bij de bewoner”; hetzelfde geldt niet voor het verkrijgen van een vergunning voor de categorie “Toerismeverblijf”. Het enige scenario voor het verkrijgen van dit nummer is de huur van het appartement of de villa waarin de exploitant zijn hoofdverblijf heeft gevestigd voor minder dan 120 dagen (cumulatief) per jaar.

Logisch gevolg van deze uiterst belangrijke beperking:

- a. In tegenstelling tot alle andere Europese steden kunnen **Toerismeverblijven niet door professionele verhuurders worden aangeboden.** Met andere woorden, het totale aanbod van toeristische woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan alleen door particulieren worden verzorgd. Nochtans lijkt de mogelijkheid van verhuur door particulieren eerder een lege huls, door de opgelegde beperkingen:
 - Voor Logies bij de bewoner: wilt u als bewoner gedurende minstens 120 dagen per jaar uw privacy delen en toeristen ontvangen²⁰? Beschikt u over de nodige ruimte?
 - Voor de categorie Toerismeverblijven: wie heeft demogelijkheid om voor ongeveer 120 dagen per jaar zijn hoofdverblijf aan te bieden (bv. bepaalde categorieën inwoners, zoals expats?)? In de meeste gevallen zal dit slechts enkele weken zijn (zie punt b), tijdens vakanties, opnieuw voor degenen die het willen...
- b. De totale “legale” capaciteit van de 96 “geregistreerde” Toerismeverblijven moet zeker — wat overnachtingen betreft — niet worden beschouwd als capaciteit die gedurende het hele jaar beschikbaar is, maar slechts voor 1/3 van het jaar (maximaal 120 dagen, zie hierboven). Het aanbod van Toerismeverblijven concentreert zich voorts op bepaalde momenten van het jaar (weekends, zomer).

Kortom, het is gemakkelijk te begrijpen dat de toegelaten capaciteit voor overnachtingen die particulieren in toeristische accommodatie aanbieden, extreem laag, verwaarloosbaar, is in verhouding tot de hierboven aangegeven vraag.

3/ Er is een duidelijke afhankelijkheid tussen een economische bestuurlijke politiek (ordonnantie van 8 mei 2014) en een regionale bestuurlijke politiek (GBP — Gewestelijk Bestemmingsplan — 2001, achterhaald). De Regering heeft zich overigens gerealiseerd dat het GBP achterhaald is door het project Share City²¹ te starten. STR-Belgium heeft gevraagd om aan deze werkzaamheden deel te nemen; het verzoek is tot op heden onbeantwoord gebleven. STR-Belgium betwijfelt of de **Minister-President de wil heeft om deze 2 beleidsmaatregelen — economisch en stadsplanning — op elkaar af te stemmen, ook al is dit de hoeksteen van de**

²⁰ de categorie „residentiële accommodatie” (= 1 of meer kamers in een appartement of huis) van het besluit van 8 mei 2014 bepaalt overeenkomstig artikel 10, lid 1 — (2) (c) dat (het deel van) de aan de toerist ter beschikking gestelde accommodatie beschikbaar moet zijn voor toeristen gedurende ten minste vier maanden per jaar (minimaal 120j), terwijl een toeristische woning (= het gehele appartement of een huis) waarin de exploitant zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd, slechts tot 120 dagen per jaar mag worden gehuurd.

²¹ <https://str-belgium.be/str-belgium-salue-linitiative-du-gouvernement-de-revoir-le-pras-outil-urbanistique-fondamental-et-obsolete/>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

huidige ordonnantie. In het GBP komen immers alleen de categorieën “logies” en “hotelbedrijven” voor. De vergunningaanvraag voor een Toerismeverblijf die gedurende het hele jaar wordt gehuurd (waarin de exploitant zijn hoofdverblijfplaats niet heeft gevestigd) vereist dus een wijziging van de bestemming, hetgeen in de praktijk onmogelijk is, aangezien gebruik moet worden gemaakt van het onuitvoerbaar compensatiemechanisme die in hetzelfde GBP is gedefinieerd. Die herziening van het GBP had echter al in 2014 moeten plaatshebben...

4/ De ordonnantie maakt in haar vergunningsprocedure geen enkel onderscheid in haar vergunningprocedure en dit ten nadele van haar eigen doelstellingen: door te eisen dat alle hokjes zijn afgevinkt is het voor de autoriteiten en de andere critici van de sector van de toerismeverblijven gemakkelijk is om, zonder nuance, iedereen als illegaal af te schilderen, zonder nuance.²²

5/ De vergunningsprocedures zijn noch eenvoudig, noch online in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetgeen in strijd is met de aanbevelingen van de Europese Unie²³.

Concluderend kan het volgende worden gesteld:

A/Punt 5 is waarschijnlijk een blokkeerpunt voor personen die zich willen inschrijven. STR-België wil echter benadrukken dat bepaalde regels — met name op het gebied van veiligheid — van toepassing moeten zijn, ongeacht of zij men privé of professioneel exploitant is. Particulieren kunnen zich aan dit punt — waarvoor wellicht investeringen nodig zijn — en het afsluiten van bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering voor de activiteit te dekken niet onttrekken. De bescherming van de afnemer van de dienst en het imago van Brussel en de recente brand in Elsene herinneren²⁴ ons hieraan.

B/Punten 1/ tot 4/ moeten worden aangepakt om professioneel gerunde Toerismeverblijven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op een gereguleerde en gecontroleerde mogelijk te maken.

En de toekomstige regelgeving, die nu bij het Parlement ligt wat brengt zich? Helaas wordt de filosofie van de huidige ordonnantie volledig gehandhaafd. In de marge worden slechts enkele formele aanpassingen voorgesteld:

1. Mogelijke uitbesteding van vereenvoudigde controle certificatie
2. Het bewijs van overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften is niet langer vereist voor de categorie “Logies bij de bewoner” of “Toerismeverblijf” (mits de exploitant daar zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd en deze niet langer dan 120 dagen huurt). Dit is niet meer dan een formele administratieve vereenvoudiging, aangezien het — in wezen — weinig problemen oplevert.

²² Zie figuur 1 in dit artikel: <https://str-belgium.be/reactions-de-str-belgium-suite-a-la-prise-de-position-de-lechevine-de-lurbanisme-de-la-ville-de-bruxelles-dans-le-cadre-de-la-pose-de-scelles-sur-un-hebergement-touristique-non/>

²³ <https://str-belgium.be/what-could-eu-regulation-mean-for-short-term-rentals/>

²⁴ <https://www.lavenir.net/regions/bruxelles/ixelles/2023/11/27/un-incendie-ravage-un-airbnb-rue-felix-bovie-dans-le-quartier-des-etangs-dixelles-photos-et-video-l2BIUH5YL5FD3PB5S6XQ7RXQ4Y/>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

3. De instemming van de mede-eigendom is niet langer formeel vereist; een kennisgeving aan de mede-eigendom is voldoende. Zonder op enigerlei wijze afbreuk te doen aan de gegrondheid van dit verzoek om een akkoord van de mede-eigendom, maakt de houding van de Regering ten aanzien van deze activiteit het voor degenen die toestemming van de mede-eigendom van tevoren willen verkrijgen, of om in een later stadium bezwaar te vermijden (hetgeen zou leiden tot intrekking van het registratienummer) zeer moeilijk. We zullen in het vervolg nog terugkomen op het door critici valselijk gebruikte thema van de openbare orde.

Aan de andere kant daarentegen, ten gronde: de boetes zijn aanzienlijk verhoogd, waaruit de bereidheid van de Minister-President blijkt de bestaande clandestiene markt (~ 6 tot 7 000 eenheden) te vernietigen om zo slechts het in de zin van zijn Kabinet "legale" aanbod (~ 300 eenheden) over te houden, d.w.z. een **vernietiging van 95 % van de markt**, ten voordele van het hotelsegment... en ten nadele van andere economische sectoren (zie punt 4).

4. Wat staat op het spel

Na deze technische overwegingen nu een overzicht van de wat er op het spel staat.

De doelstellingen van de ordonnantie blijven ongewijzigd, hoewel de volgorde van deze doelstellingen om onduidelijke redenen is gewijzigd. [...] Wij verwijzen naar de open brief aan de Minister-President van 12 oktober 2023 en de aan hem gerichte brief van 30 september 2022²⁵, waarin de voorgestelde ordonnantie en haar verschillende doelstellingen worden besproken voor wat betreft hun relevantie en doeltreffendheid.

Zoals hierboven vermeld, blijft op Europees niveau de toename van vraag naar korte termijn verhuur indrukwekkend, en Brussel ontsnapt uiteraard niet aan deze trend. Naast de risico's en beperkingen die toerismeverblijven meebrengen (zie hieronder) — de enige elementen die in het politieke debat en door de hotellobby worden uitgelicht — en die een behoorlijke regulering vereisen (geen verbod), genereert de sector reële kansen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn inwoners:

1. Door continue blootstelling aan het negatieve verhaal van de politiek ten aanzien "Airbnb" wordt de inwoners het **NIMBY-syndroom**²⁶ aangepreacht. Maar stelt u zich voor dat Brusselse beleid, in een surrealistisch scenario op zijn Belgisch, het Europese beleid zou worden. Dan kunt nagenoeg wel vergeten nog voor uw stedentrips of vakanties in Europa van accommodatie voor korte termijn verhuur gebruik te maken.
2. Het toerismeverblijf biedt een volledig andere en complementaire ervaring dan die van een hotelkamer en trekt veel toeristen in alle regio's en steden in Europa, zoals blijkt uit de bovengenoemde Eurostat-cijfers. Het positieve **economisch effect** hiervan mag niet worden genegeerd en moet zelfs noodzakelijkerwijs gekoesterd worden. De directe inkomsten (belastingen op inkomsten uit de activiteit, betaling van de city-tax zoals ook de hotels doen) en indirect inkomsten, zijn van essentieel belang, met name om bij te dragen aan een

²⁵ <https://str-belgium.be/lettre-ouverte-au-ministre-president-de-la-region-de-bruxelles-capitale/>

²⁶ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Nimby>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

Brusselse begroting op de rand van een faillissement ²⁷ om **de belastingdruk op u, de Brusselse inwoners, te verminderen.**

3. De klanten van de toerismeverblijven zijn ook de klanten van cafés en restaurants. In een tijd waarin met name de horeca zich in een crisis bevindt²⁸, is het van **essentieel belang dat de impact van de ontwerpordonnantie op de restaurant- en cafésector wordt beoordeeld.** STR-Belgium vreest dat de drastische vermindering van het aanbod — zowel kwalitatief als kwantitatief (zie bovenstaande argumenten) — zal met direct effect, de bezoeken van bepaalde categorieën klanten (families, vriendengroepen, enz.) wegvagen. De volledig onevenwichtige vraag- en aanbodmarkt als gevolg van dergelijk beleid, zal leiden tot een stijging van de hotelkamerprijzen, **een meer dan waarschijnlijke daling van het aantal café en restaurant bezoeken** in toeristische wijken, met **dramatische gevolgen voor de sector en de werkgelegenheid**;
4. De sector van de toerismeverblijven in Brussel wordt volledig in de hoek gezet door de Minister-President, terwijl een bloeiend **ecosysteem van ondernemers, wasserijen, schoonmaak- en technologiebedrijven** (managementsoftware, AI, enz.) in alle Europese steden bestaat en wordt gewaardeerd. Dit blijkt wel uit de vakbeurzen die periodiek plaatsvinden voor de verdere ontwikkeling van de sector²⁹. Maar **heeft deze regering wel de wens om banen te behouden/te scheppen, de economische activiteit te stimuleren, rekening houdend met de economische realiteit van de markt, en uiteindelijk kleine en middelgrote ondernemingen te ondersteunen**³⁰, in het belang van een competitieve markt en de eindgebruiker, de toerist? Ten onrechte wordt de sector van de toerismeverblijven beschouwd als de sector van eigenaren die hele ritsen woningen bezitten, terwijl de realiteit is dat de vastgoedbeheerders van de sector kleine eigenaren in staat stellen om aan de eindjes aan elkaar te knopen, hun eigendommen te renoveren en aan te passen aan de huidige milieueisen. De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gaat volledig voorbij **aan de kans om vorm te geven aan een economische die tientallen kleine en middelgrote ondernemingen in staat stelt waarde te genereren voor de regio door een quotasysteem toe te passen met welomschreven, transparante en niet-discriminerende parameters.**
5. Het behoud van een voldoende groot aanbod aan toerismeverblijven draagt bij tot het bereiken van een marktevenwicht dat de **bescherming (van het belang) van de afnemer van de dienst waarborgt.** De term tussen haakjes wordt overigens volledig weggelaten door de Minister-President, wiens beleid tot gevolg heeft dat de prijzen om hoog gaan en geen gezonde en eerlijke concurrentie mogelijk maakt die de ontvangers van de diensten ten goede komt. Bovendien is het verbazingwekkend dat in **de huidige en toekomstige**

²⁷ <https://www.beci.be/budget-bruxellois-beci-craint-la-faillite-de-la-region/>

²⁸ https://moustique.lalibre.be/actu/consommation/2023/11/29/cest-bon-mais-cest-cher-aller-au-restaurant-en-belgique-est-il-devenu-un-luxe-273547?utm_medium=Social&utm_source=Facebook&fbclid=IwAR3ONs7Q4zt09FINrU3PscE503cBmxjeRfTqqpBvroZEpLdU-u1M0bKaUtM#Echobox=1701270600

²⁹ Frankrijk: <https://france.scalerentals.show/show/>; Spanje: <https://www.vitursummit.com/vitur-summit-2022?lang=en>; Italië: <https://italia.scalerentals.show/>; Portugal: <https://vacationrentalworldsummit.com/>; Londen: <https://uk.scalerentals.show/attend/>; ...

³⁰ <https://www.rtbef.be/article/plus-de-la-moitie-des-entrepreneurs-envisagent-de-quitter-bruxelles-11293262>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

ordonnantie geen enkel concept van classificatie van de toeristische residentiële sector is opgenomen (zie ook verderop), wat de schijn versterkt de toerismeverblijven in het amateuristische kamp te duwen om zo in ieder gevel de duwen hotelsector van concurrentie te vrijwaren.

6. De Europese Commissie onderzoekt het onderwerp van de reglementering van de sector³¹ en er zijn in december 2023 belangrijke mijlpalen bereikt.³² Het lijkt logisch en getuigen van gezond verstand indien de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gebruik zou moeten maken van dit moment om **haar ontwerpbesluit te synchroniseren** met de **door de Europese Commissie geïnitieerde ontwerpordonnantie van de markt voor korte termijn verhuur** (implementatie gepland voor 2026), alsook met de door de regering aangekondigde voltooiing van haar plan tot **herziening van het GBP** — Share the city. Ter herinnering: de Europese Raad heeft dit in zijn persmededeling aangekondigd: “De medewetgevers zijn overeengekomen de nieuwe ordonnantie in overeenstemming te brengen met de relevante bepalingen van de wet inzake digitale diensten en de dienstenrichtlijn.” Voor STR-België kan een dergelijke zonder wetenschappelijke rechtvaardiging ingevoerd beleid om het verblijf van professioneel toerisme te verbieden, niet verenigbaar zijn met de EU-dienstenrichtlijn.

Uiteraard zullen we niet nalaten terug te komen op de argumenten van onze critici, maar we hebben ons veroorloofd het verhaal om te keren:

7. **Wat het inflatoire effect van de toerismeverblijven op de huurprijzen betreft**, zo gaat het verhaal, is het voor inwoners niet mogelijk is tegen redelijke prijzen huisvesting te vinden of dat deze zelfs hierdoor gedwongen worden de stad te verlaten. Deze brief heeft niet tot doel te stellen dat geen van deze gevolgen mogelijk is. Deze effecten moeten, voor zover aanwezig, worden aangetoond, wijk per wijk. En het is niet de ambitie dit probleem op te lossen in enkele regels van een open brief. Niettemin verzoeken wij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om pragmatisch te werk te gaan en het effect te beoordelen van alle middelen waarover zij beschikt om de huisvestingscrisis aan te pakken, zonder de sector van de toerismeverblijven met algemeen beleid dat niet-gedifferentieerd, niet-evenredig, ongerechtvaardigd en discriminerend is als zondebok aan te wijzen. Aan de hand van numerieke voorbeelden:
 - a. In Frankrijk is het aantal leegstaande woningen (= verlaten/leegstaande gebouwen) 41 keer hoger dan korte termijn verhuur. En dit verslag is nog steeds 15 in Parijs.³³
 - b. In Brussel **lijkt er nog geen systematisch en gevalideerd onderzoek te zijn naar het gewogen effect van de verschillende parameters die van invloed zijn op veranderingen in de kosten van een woning**. CD & V kondigt in zijn voorstellen voor oplossingen voor de huisvestingscrisis³⁴ ongeveer **20.000 leegstaande woningen en meer dan een miljoen vierkante meter leegstaande kantoren** aan. Terloops zijn wij

³¹ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_22_6493

³² <https://str-belgium.be/le-projet-de-regulation-europeenne-du-secteur-de-la-location-courte-duree-franchit-une-etape-supplementaire/>

³³ <https://str-belgium.be/wp-content/uploads/2023/11/Strategy-Airbnb-Etude-dimpacts-de-la-location-courte-duree-en-France-Exec-Sum-OK.pdf>

³⁴ <https://www.bruzz.be/politiek/cdv-brussel-wil-registratierechten-verlagen-van-125-naar-6-procent-2023-12-03>

ingenomen met het feit dat de CD & V, net als ongetwijfeld andere partijen, de korte termijn verhuur niet als zondebok heeft gemaakt van de thematiek op huisvestingsgebied.

Om de ideeën vast te stellen: ervan uitgaande dat de regering toestemming geeft voor een aantal van 2 000 professionele toerismeverblijven op het grondgebied van de regio, zou zij over een voorraad leegstaande accommodaties beschikken die 10 keer hoger is om dit “verlies” te compenseren (zonder gebruik te maken van lege kantoorruimte). **Hoe kan de Minister-President verklaren dat het toestaan van een beperkt aantal professionele toeristische woningen, die op passende wijze worden verdeeld (waarbij ook rekening wordt gehouden met de vraag), de doelstelling van bescherming van de woonfunctie “in gevaar” zou brengen”?**

Kunnen er geen andere hefboomen zijn om de huisvestingscrisis aan te pakken, ander dan de het verbieden van de professionele verhuur van toerismeverblijven?

Voor degenen die verwijzen naar de problemen van overtoerisme, zij eraan herinnert dat:

- toerismeverblijven niet de enige categorie van toeristische accommodatie die daaraan bijdraagt;
- dat Brussel (helaas) niet tot de top 20 van de meest bezochte steden behoort
- het voorbeeld van sommige steden in de Verenigde Staten³⁵ is illustratief - en dit is zeker niet het doel om het zover te laten komen, dus regelgeving heeft hier zijn rol bij de wet inzake vraag en aanbod.

Wij zullen terugkomen op het verband met het huisvestingsbeleid met zeer duidelijke vragen aan de Regering in het laatste deel van deze brief.

8. **Oneerlijke concurrentie van toeristische woningen ten opzichte van de hotelsector. Een clandestiene markt in Brussel is niet goed, noch voor de hotelsector, noch voor de (professionele) sector van de toerismeverblijven, en noch voor de inwoners of voor de afnemers van de diensten.** Het is betreurenswaardig dat deze situatie zich heeft ontwikkeld waar een ordonnantie dienaangaande van kracht was en is die in mei 2024 zijn^{10e} verjaardag zal vieren.

Op basis van alle bovengenoemde elementen is het beleid ten aanzien van de korte termijn verhuur volstrekt onevenwichtig en het is meer dan **onbegrijpelijk** dat de Minister-President zijn beleid niet op basis **van deze duidelijke ervaring** heeft herzien. De Minister-President presenteert zijn project als niet-discriminerend, aangezien het van toepassing is op alle categorieën toeristische accommodatie: maar dingen moeten niet door elkaar worden gehaald, de sector van de professionele korte termijn verhuur vraagt gewoon om te kunnen bestaan waar de hotelsector wil uitbreiden.

9. Het is duidelijk dat de oorzaak van problemen op het gebied van de **openbare orde** moet worden gemonitord. Een minderheid van gewetenloze en soms (zeer) fantasierijke

³⁵ <https://www.businessinsider.com/airbnb-vrbo-hosts-summer-slowdown-new-normal-2023-6?r=US&IR=T>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

gebruikers van reserveringskanalen mag simpelweg geen argumenten geven aan zijn critici van toerismeverblijven. **Er bestaan slimme geluidsmeteroplossingen³⁶**, in combinatie met beveiligingsdiensten, die in heel Europa worden uitgerold. En in sommige regio's, zoals Andalusië, worden zij **zelfs bij wet opgelegd³⁷**. Een bron van inspiratie voor de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? **Een eerste stap naar de classificering van toerismeverblijven?**

5. Belangrijkste kwesties

Hieronder volgen de vragen waarop de Minister-President tijdens parlementaire debatten duidelijke antwoorden moet geven:

1. Aangezien uw ordonnantie een groot deel van het werkelijke aanbod aan toeristische woningen die het hele jaar door worden gehuurd, vernietigt, heeft u **een effectbeoordeling gedaan van het abrupte gebrek aan evenwicht dat u zal creëren tussen het aanbod van en de vraag naar toeristische accommodatie**, waaronder het effect op:
 - a. de gelijktijdige ontwikkeling van de hotelkamerprijzen?
 - b. de aantrekkelijkheid van Brussel?
 - c. de bezoeken aan de RECA-sectoren (restaurants en cafés)?
2. Uw motivering voor de ordonnantie verwijst naar verschillende studies over de stijgende huurprijzen in de afgelopen jaren en, in sommige gevallen, naar een correlatie met de aanwezigheid van "Airbnbs" in bepaalde wijken. **Kunt u concrete cijfers verstrekken over het effect dat uw beleid van vernietiging van een sector zal hebben op de ontwikkeling van de huurprijzen?**
3. **In dezelfde geest kunt u aantonen dat het onmogelijk is een globaal optimum te vinden, met name door intensivering van de maatregelen voor opnieuw in gebruik nemen van de voorraad leegstaande woningen (20.000! zonder rekening te houden met de 1 000 000 m² leegstaande kantoren) als een potentieel om een volume van professionele toerismeverblijven in stand te houden**, in het belang van de afnemers van diensten en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die elders zijn genomen om de huisvestingscrisis op te lossen?

Hebt u op meerdere criteria gebaseerde besluitvormingstechnieken gebruikt om uw beleid te rechtvaardigen? Zo ja, dan zou het nuttig zijn om het gewicht van de verschillende criteria die u in de doelstellingen van de ordonnantie aankondigt, mee te delen.

4. U verwerpt de door STR-België voorgestelde quotaregeling op grond van een uiterst onovertuigende rechtvaardiging (zie punt 7. Bijlage). Uw regering heeft het op het gebied van mobiliteit recent kunnen toepassen met scooters (vallen veiligheidsproblemen in

³⁶ Bijvoorbeeld: <https://roomonitor.com/> & <https://fr.minut.com/>

³⁷ <https://www.europapress.es/esandalucia/sevilla/noticia-andalucia-plantea-limitar-particulares-explotacion-maximo-dos-pisos-turisticos-provincia-20230610111451.html>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

verband met deze vervoerswijze zijn niet onder de “dwingende reden van algemeen belang”³⁸). **Kunt u uw standpunt over de invoering van quota die een echte positieve dynamiek voor de Regio kunnen zijn, toelichten en motiveren?** Wat is uw oordeel over de uitspraak van de rechtbank Amsterdam³⁹?

5. **Wat zijn de specifieke maatregelen die u in de ordonnantie heeft genomen om het potentiële probleem van de openbare vrede aan te pakken**, dat zelden voorkomt voor serieuze exploitanten, maar zeer reëel, als men geen voorzorg neemt? Waarom heeft u geen wettelijke verplichting voorzien om gebruik te maken van slimme sensoren en aanverwante beveiligingsdiensten (bv. Andalusië)?
6. U haalt in uw motiveringen een studie aan (A-770/1-2023/2024 — pg 24 (Verhaeghe & Endrich, 2022)) zonder een van de aanbevelingen ervan over te nemen: progressieve toerismebelastingen invoeren en zorgen voor een betere spreiding van het aanbod over de regio: “Er is veel aanbod in het stadscentrum. Maar er kan meer aanbod zijn in andere gemeenten waar er zeer weinig toeristische accommodatie van dit type is en waar dit de horeca ten goede kan komen — bijvoorbeeld aan de andere kant van het kanaal, dat ook fungeert als grens voor Airbnb.” **Gelieve uit te leggen waarom u geen rekening wilt houden met deze aanbeveling?** Er zij ook op gewezen dat het hier gaat om verdeling en niet om een verbod voor het stadscentrum, laat staan, een verbod voor een hele regio, een professionele sector.
7. **Kunt u uitleggen waarom u het 2026-momentum niet gebruikt om uw ontwerpordonnantie te synchroniseren met de implementatie van de ontwerpverordening voor de sector door de Europese Commissie, en vooral met de GBP-evaluatie?**

³⁸ Zoals toegepast onder Europees recht

³⁹ De Nederlandse Raad van State heeft zojuist geoordeeld: de stad Amsterdam kon korte termijn verhuur in bepaalde delen van de stad niet verbieden: „Een totaal verbod op korte termijn verhuur in bepaalde wijken is een buitensporige maatregel”, aldus het Hof in zijn arrest. „Dit kan alleen worden gerechtvaardigd als er goede redenen zijn die verband houden met het doel en de werkingssfeer van de huisvestingswetgeving. De politieke macht van de stad zou eerst andere, minder drastische maatregelen moeten onderzoeken om het doel te bereiken.” De Rekenkamer stelde voor dat de stad, in plaats van een verbod, had kunnen onderzoeken of de invoering van een quotum (*) voor kortstondige verhuur van accommodatie een effect had kunnen hebben, dan wel of de intrekking van de vergunningen van inrichtingen die de hinder veroorzaken, niet had kunnen volstaan om het doel te bereiken. <https://str-belgium.be/amsterdam-was-wrong-to-ban-airbnb-rentals-in-three-areas-court-dutchnews-nl/>

Een goed inzicht hebben in de kwesties in verband met de regulering van de toeristische accommodatie „Airbnb” in Brussel/
Open brief aan Brusselse inwoners — 11 december 2023

6. Conclusies

Geachte inwoners van Brussel, de uitdagingen van de ontwerpordonnantie inzake toeristische accommodatie zijn aan u gepresenteerd. U hebt begrepen dat de Minister-President het uiterst gevoelige en electorale argument van huisvestingsbescherming zijn stokpaardje heeft gemaakt om de massale vernietiging van het bestaande aanbod van toeristische accommodatie te rechtvaardigen. De validering en de uitvoering van een dergelijk beleid verdienen een sterke en onpartijdige rechtvaardiging om ervoor te zorgen dat dit beleid daadwerkelijk in het algemeen belang van de Regio is. Dit is wat de sector vraagt: absolute duidelijkheid, zonder evenwel de problemen van de schrijnende huisvestingscrisis te negeren of te onderschatten. Er dient te worden aangetoond dat de korte termijn verhuur bijdraagt aan de crisis, waar precies en in welke mate.

Hoewel de politieke weg moeilijk is gezien de uiteenlopende belangenconflicten die de discussie over dit onderwerp omgeven, heeft de sector volledig vertrouwen in het juridische traject op nationaal niveau en, indien nodig, in een later stadium voor het Hof van Justitie van de Europese Unie. Er zij op gewezen dat België — als lidstaat van de Europese Unie en als schakel met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest — het onderwerp is van een pre-contentieuze procedure. Deze ingebrekestelling van de Europese Commissie is naar onze mening een cruciaal element en wij zijn verbaasd dat de Minister-President op deze **vooringenomen manier voortgaat met het verbieden van de professionele sector van toerismeverblijven zonder een solide en wetenschappelijk argumentatie die alle parameters van de vergelijking in aanmerking neemt.**

De bal bevindt zich nu in het kamp van de Minister-President, maar ook van de leden van de meerderheid en de oppositie.

7. Bijlage

Quotaregeling — Rechtvaardiging van de Minister-President (A-770/1-2023/2024/pg 29)

“Tijdens de beoordelingsfase van de ordonnantie van 2014 hebben verscheidene vertegenwoordigers van de sector melding gemaakt van de moeilijkheid om het certificaat van overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften te verkrijgen. Zij stelden voor het vereiste van een certificaat van naleving van een quotaregeling te vervangen, dat wil zeggen het bepalen van een aantal logiesverstrekkende bedrijven die voor een bepaald gebied aanvaardbaar zouden worden geacht.

De invoering van een quotaregeling in het kader van economische regels inzake de toegang tot het beroep op het gebied van toerisme zou erop neerkomen dat voor de vrijheid van ondernemerschap de verplichting tot naleving van de voor iedereen bindende planningsregels worden opgeheven. ”

Niets weerhoudt de regering ervan te profiteren van het project Share City en deze stedenbouwkundige voorschriften te herzien in het kader van de GBP-evaluatie.

“Bovendien zou het quotasysteem leiden tot het onvermijdelijke en specifieke “wie het eerst komt, het eerst maalt” -fenomeen, dat erop wijst dat exploitanten die reeds actief zijn en illegaal logiesverstrekkende bedrijven hebben geëxploiteerd, dus zouden worden geregulariseerd zonder dat nieuwe projecten de kans krijgen zich te ontwikkelen. Op die manier zou het quotastelsel een vergunningstelsel in het leven roepen dat de dienstverrichter discrimineert, hetgeen door artikel 9 van de dienstenrichtlijn verboden is.”

Het volstaat inspiratie te putten uit voorbeelden die in veel Europese steden worden toegepast. De verleende vergunningen kunnen in de tijd beperkt zijn en op eerlijke wijze worden herverdeeld, waardoor een dynamische markt ontstaat die iedereen ten goede komt.

“Bovendien zou door de invoering van een quotaregeling die — via het toerismebeleid — neerkomt op het verdraaien van de regels inzake ruimtelijke ordening, alleen worden aangetoond dat het grondgebied dat momenteel is georganiseerd en gepland, rekening houdend met de huisvestingsbehoeften voor woondoeleinden, niet is ontworpen voor een dermate intensieve komst van een activiteit die huisvesting vervangt door een exploitatie. Dit betekent echter niet dat de GBP geen rekening houdt met de activiteit van toeristische accommodatie, aangezien het “hotelaccommodatie” als plaats voor het onthaal van personen voorziet en definieert.”

Aangezien de Minister-President de bevoegdheden heeft op het gebied van Territoriale Ontwikkeling en Toerisme, zou het opmerkelijk zijn dat hij geen oplossingen zou kunnen vinden..., maar de echte vraag is: een oplossing voor welk probleem? Wanneer de openbare orde onder controle is (het zou nog steeds nodig zijn dat de ordonnantie in dit verband in concrete maatregelen voorziet), is de integratie van een toerismeverblijf in een woonwijk op zich geen probleem.