
ADVIES

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 1 februari 2024 betreffende het toeristische verblijf

Aanvrager	Minister-Voorzitter Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	19 juni 2024
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting en Commissie Economie – Werkgelegenheid - Fiscaliteit - Financiën
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	5 september 2024

Brupartners bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

Vooraf

Brupartners werd om advies gevraagd over een ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 1 februari 2024 betreffende het toeristisch verblijf.

Dit ontwerpbesluit maakt deel uit van een reeks maatregelen teneinde te voldoen aan de verbintenissen van de Regering om het gewestelijke kader voor toeristische accommodatie te versterken, tien jaar nadat voor deze materie de eerste ordonnantie werd aangenomen.

Het besluit van 1 februari 2024 vertrouwt aan de Regering met name de volgende taken toe:

- De actualisering van de eerdere reglementaire bepalingen met betrekking tot de categorieën van activiteiten van toeristische accommodatie, in functie van een aantal criteria (type, onthaalcapaciteit, aangeboden prestaties en diensten, ter beschikking gestelde infrastructuur, impact op de ruimtelijke ordening en sociaal karakter);
- De details van de procedures voor het aanvragen van een certificaat van stedenbouwkundige conformiteit en van een registratie, evenals de procedure voor het toekennen van het registratienummer;
- De vaststelling van de exploitatievoorwaarden die zijn aangepast aan de specifieke kenmerken van de activiteit van toeristische accommodatie;
- De aanpassing van de beschermde benamingen voor categorieën van activiteiten van toeristische accommodatie, de logo's en grafische weergaven van deze categorieën en benamingen, evenals het model van de drager waarop het logo wordt afgebeeld en de desbetreffende regels.

Dit vormt het voorwerp van het ontwerpbesluit.

Ter herinnering, Brupartners heeft reeds adviezen uitgebracht over het voorontwerp van ordonnantie betreffende het toeristisch verblijf¹, de fiscale bepalingen ter vervollediging van de voorziening², evenals over de wijziging van het tarief van de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies³.

Advies

Brupartners herhaalt dat hij de aanneming van een nieuwe ordonnantie over toeristische accommodatie heeft gesteund. De ordonnantie vereenvoudigt en stroomlijnt de registratieprocedure maar wil tevens de verplichtingen verduidelijken waaraan moet worden voldaan bij het ter beschikking stellen van toeristische accommodatie aan het publiek. De ordonnantie beantwoordt ook aan de verzoeken tot verbetering die Brupartners eerder heeft geformuleerd in zijn consensusadviezen over de voornoemde teksten, met name met betrekking tot het verbeteren van de controleprocedures, de responsabilisering van platforms en tussenpersonen, het verplicht vermelden van het registratienummer op de verschillende dragers en het overmaken van relevante informatie aan de belastinginspectiediensten.

¹ [A-2022-074-BRUPARTNERS-NL](#).

² [A-2024-020-BRUPARTNERS-NL](#).

³ [A-2024-030-BRUPARTNERS-NL](#).

Het ontwerpbesluit vervolledigt dus deze hervorming en maakt een snelle uitvoering ervan mogelijk, met name om de doeltreffendheid van de oude regeling te versterken waarvan de doelstellingen ongewijzigd blijven ten opzichte van 2014 en 2016, en meer bepaald de bescherming van de woongelegenheid en de strijd tegen oneerlijke concurrentie.

Aangezien in de eerder aangehaalde adviezen reeds een groot aantal opmerkingen aan de Regering werden gericht, zal **Brupartners** zich beperken tot enkele belangrijke specifieke aandachtspunten en aanbevelingen:

- De noodzaak om deze hervorming zo snel mogelijk te voltooien;
- De onderliggende uitdaging van de bescherming van de toegang tot huisvesting in het Brussels gewest;
- De coördinatie tussen de gemeenten en het Gewest;
- De uitdaging om het ontwerpbesluit uit te voeren op het vlak van controle;
- Bepaalde verduidelijkingen wat betreft de bijlagen in de bijzondere overwegingen.

1. Algemene beschouwingen

1.1 De voltooiing van de hervorming van het toeristische verblijf

Brupartners verwijst allereerst naar de talrijke overwegingen in zijn advies van 22 november 2022 over het voorontwerp van ordonnantie⁴. **Brupartners** staat positief tegenover het feit dat de meeste van haar opmerkingen en aanbevelingen zijn overgenomen.

Brupartners betreurt echter dat de daaropvolgende wetgevende werkzaamheden zo lang hebben geduurd dat de ordonnantie pas na meer dan een jaar kon worden aangenomen.

Brupartners benadrukt daarom de urgentie om dit lange werk te voltooien met de aanneming van dit uitvoeringsbesluit en verwelkomt de vastberadenheid van de Regering om dit te doen. Het ontwerpbesluit bevat alle maatregelen ter uitvoering van de ordonnantie, zodat het geen bepalingen bevat die buiten het strikte kader vallen van het werk dat de Regering de afgelopen drie jaar in overleg met de sociale partners heeft verricht. **Brupartners** is daarom van mening dat de aanneming van dit besluit en van zijn bijlagen volledig binnen de definitie van lopende zaken vallen en ziet geen belemmering voor de aanneming en uitvoering ervan die zowel dringend als noodzakelijk zijn, en dit in de continuïteit van de aangenomen hervorming.

1.2 De bescherming van de woongelegenheid als fundamentele uitdaging

Brupartners wijst erop dat de ontwerpordonnantie en het ontwerpbesluit noodzakelijkerwijs gebaseerd zijn op stedenbouwkundige regels en regels inzake ruimtelijke ordening om activiteiten van toeristisch verblijf te reguleren en tegelijkertijd te zorgen voor belangrijk evenwichten bij de bestemming van de stedelijke ruimte. De bescherming van de woongelegenheid en van de toegang tot huisvesting vormen namelijk de kern van de onderliggende uitdagingen van deze hervorming.

⁴ [A-2022-074-BRUPARTNERS-NL](#).

Zoals onderstreept door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (hierna “BISA”), van perspective.brussels, hangt de huisvestingscrisis te Brussel samen met een concurrerend fenomeen dat onvoldoende gereguleerd is: “[...] net als in de meeste Europese steden zorgt de snelle ontwikkeling van gemeubileerde huuraccommodaties voor een korte termijn op digitale platforms voor extra druk op de woningenmarkt, meer in het bijzonder op betaalbare woningen, doordat een deel van de volledige woningen aan de woningmarkt wordt onttrokken”⁵.

Uit nieuwe statistieken die Statbel in februari 2024 heeft gepubliceerd⁶, blijkt dat het aantal overnachtingen in Brussel, dat via platformen in de categorie privélogies werd geregistreerd, in 2022 1,6 miljoen per jaar zou hebben overschreden. Tot nu toe komt deze statistiek niet tot uiting in de Brusselse gegevens over de registratie van deze inrichtingen in toepassing van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, noch in de fiscale ontvangsten of boetes die deze activiteiten zouden moeten bestraffen.

Dit is het bewijs van een fenomeen dat in het Brussels gewest sterk wordt onderschat en snel moet worden aangepakt. Zoals het BISA opmerkt, kampen veel Europese steden met een huisvestingscrisis die rechtstreeks verband houdt met deze ingrijpende verandering in het woningaanbod. De nieuwe commerciële exploitatiemethoden van de huurmarkt leiden tot een diepgaande de-structurering van het aanbod en zijn volledig in tegenspraak met de doelstellingen van de Regering op het vlak van woningcreatie.

Voor het BISA vormen deze nieuwe methoden, deze gemeubileerde woningen die op platforms worden verhuurd, een *“inpalming van woningen door het toerisme en de zakenreizen. Dit leidt onvermijdelijk tot een vermindering van het aantal woningen op de conventionele woningmarkt. Bovendien zal de krimp van het aanbod van beschikbare woningen waarschijnlijk leiden tot een stijging van de huur- en aankooprijzen van appartementen en huizen”*⁷.

Brupartners beveelt daarom aan om het BISA te belasten met het regelmatig bijwerken van de studies die het heeft uitgevoerd, zodat perspective.brussels de beleidsbeslissing zou kunnen ondersteunen wat betreft de omkadering van dit fenomeen door middel van een nauwkeurige monitoring en om de effecten van de lopende hervorming te bepalen. **Brupartners** beveelt ook aan om de gewestelijke gegevens, die door de verschillende bevoegde diensten worden ingezameld, samen te voegen en te rationaliseren zodat het gewestelijk beleid inzake stedenbouw, economie en fiscaliteit kan worden geharmoniseerd in een gemeenschappelijke databank.

1.3 De coördinatie tussen de gemeenten en het Brussels gewest

Brupartners begrijpt natuurlijk dat de gemeenten als eerstelijns spelers in de territoriale organisatie en als stedenbouwkundige overheden over een discretionaire bevoegdheid beschikken wanneer hen een aanvraag voor een conformiteitscertificaat wordt voorgelegd. De gemeente is namelijk in een eerste fase belast met de analyse of de toeristische accommodatieactiviteit kan worden uitgevoerd in de bestemmingszone waarin het onroerend goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, zich bevindt.

⁵ BISA, [“Gemeubileerde toeristische accommodatie: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest”](#), Focus nr. 62, p. 7 (online geplaatst op 6 februari 2024).

⁶ [Platformdata in het verblijfstoerisme | Statbel \(fgov.be\)](#)

⁷ BISA, [“Gemeubileerde toeristische accommodatie: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest”](#), Focus nr. 62, p. 1 (online geplaatst op 6 februari 2024).

Brupartners benadrukt dat, hoewel het systeem dat in het ontwerpbesluit wordt bepaald grotendeels gebaseerd is op de tussenkomst van de Brusselse gemeenten, waarvan de autonomie uiteraard moet worden gerespecteerd, hun discretionaire beslissingen wat betreft de regels voor de toekenning van certificaten niettemin zouden kunnen leiden tot dissonante toepassingen van de bepalingen van de ordonnantie en het besluit, waardoor de door de ordonnantie nagestreefde doelstellingen voor een algemene bescherming van de woongelegenheden op het volledige grondgebied van het Gewest in het gedrang zouden kunnen komen.

Brupartners dringt er dan ook op aan dat de mededeling van het besluit snel gepaard zou gaan met een actualisering van de huidige omzendbrief in overleg met de ministers bevoegd voor toerisme, stedenbouw en ruimtelijke ordening en economie, met inbegrip van een gids voor goede praktijken waarin de aandacht van de gemeentelijke overheden wordt gevestigd op de noodzaak om de letter van de ordonnantie te respecteren en gemeenschappelijke richtlijnen aan te nemen om de doelstelling van de bescherming van de woongelegenheden en de bestrijding van oneerlijke concurrentie te vrijwaren. **Brupartners** vraagt ook dat deze gids voor goede praktijken openbaar zou worden gemaakt om een zekere voorspelbaarheid en rechtszekerheid te garanderen voor de operatoren, de tussenpersonen en alle Brusselaars.

1.4 De uitdaging van de controle-voorzieningen

Naast de uitdaging van de toegang tot huisvesting herinnert **Brupartners** er ons ook aan hoe belangrijk deze van de oneerlijke concurrentie en de bescherming van banen in de sector van de toeristische accommodatie is. De meest recente statistische gegevens, die door de Europese Commissie zijn verzameld, tonen namelijk de massale de-structurering en verzwakking van de sector aan, veroorzaakt door de nieuwe spelers in de accommodatiesector. De negatieve gevolgen van deze veranderingen en de daaruit voortvloeiende oneerlijke concurrentie worden vooral gevoeld door de logiesverstrekende bedrijven, die een reële en positieve invloed hadden op het creëren van duurzame, niet-delokaliseerbare jobs in de sector, en die nu lijden onder een economische vertraging die schadelijk is voor de economie in haar geheel.

Brupartners stelt met voldoening vast dat het besluit en de ordonnantie de inspectiedienst voortaan in staat zullen stellen om erop toe te zien dat de informatie, die tussenpersonen (en platforms in het bijzonder) moeten verstrekken, volledig is. **Brupartners** is met name verheugd over de aanzienlijke vereenvoudiging door deze tussenpersonen verantwoordelijk te maken voor het weergeven van de registratienummers van de etablissementen die zij promoten en aanbieden, evenals van de overnachtingen die zij verwerken.

Brupartners is verheugd over het feit dat het ontwerpbesluit en de ontwerpordonnantie nu ook vereisen dat de exploitant het registratienummer vermeldt in elke aanbidding, en de tussenpersonen verplichten om te reageren op vragen om informatie van de gewestelijke inspecteurs over hun eigen activiteiten en de accommodatie die zij rechtstreeks op de markt brengen, zodat ze voortaan veel meer verantwoordelijk zijn voor de accommodatie die ze promoten.

Deze ene maatregel ter responsabilisering van de platformen en alle verduidelijkingen en vereenvoudigingen van teksten zouden het werk van Brussel Economie en Werkgelegenheid (hierna "BEW") aanzienlijk moeten versterken. Toch dient vastgesteld dat de huidige middelen van het Bestuur karig blijven om een dergelijk, voor het Gewest nochtans strategisch activiteitensegment aan te pakken. **Brupartners** betreurt dat de Regering deze hervorming niet vergezeld doet gaan van een

overeenkomstige versterking van de diensten van BEW, ook al maakt het besluit het mogelijk om de impact van de bestaande dienst te vereenvoudigen en te versterken. **Brupartners** wijst erop dat de uitdaging erin bestaat, minstens 5.200 eigendommen te controleren volgens de raming van het BISA (cijfers van juli 2023)⁸.

Brupartners beveelt aan de Regering en BEW dan ook aan om de kosten-batenverhouding van een versterking van de diensten zorgvuldig te analyseren met het oog op meer controle en wederzijdse uitwisselingen tussen fiscaliteit.brussels en BEW. **Brupartners** wijst erop dat indien de 1,6 miljoen jaarlijkse overnachtingen, die de platformen voor 2022 bij de Europese Commissie aangeven, het voorwerp zouden hebben uitgemaakt van fiscale correcties of administratieve boetes, dit aan de middelenbegroting van het Gewest enkele miljoenen euro's minder zou hebben gekost. Het huidige moratorium op aanwervingen in het Brussels gewest zou dus voor dergelijke gevallen bepaalde uitzonderingen moeten bevatten.

Brupartners noteert dat er in de periode van 2018 tot eind 2022 314 dossiers werden behandeld en dat er – in vastgesteld recht - voor 345 895 euro aan administratieve boetes werden opgelegd. De daadwerkelijk geïnde boetes bedroegen 127.608 euro.

2. Bijzondere beschouwingen betreffende de bijlagen bij het ontwerpbesluit

Brupartners staat positief tegenover het werk verricht met betrekking tot de bijlagen en verwelkomt de bakens die de verschillende activiteiten wat betreft de exploitatievoorwaarden omkaderen. Deze zijn bijzonder belangrijk voor de bijlagen 4 en 5.

2.1 Onallegaagse verblijven (bijlage 7)

Brupartners verwondert zich over de afwezigheid van een minimumvolume (uitgedrukt in m³) in de exploitatievoorwaarden van de categorie “onallegaagse verblijven” (bijlage 7).

2.2 Benamingen (bijlagen 8 en 9)

Brupartners verwondert zich over bepaalde specifieke voorwaarden voor het gebruik van de benamingen die zijn gewijzigd ten opzichte van de oude ordonnantie, wijzigingen die in de praktijk niet gerechtvaardigd zijn, zoals: het personeel is 24 uur per dag in de vestiging aanwezig; de ter beschikking gestelde toeristische wooneenheden zijn kamers of suites (zonder andere weloverwogen mogelijkheid). **Brupartners** stelt voor om deze wijzigingen van de specifieke voorwaarden voor het gebruik van de benamingen en de te verstrekken informatie over verwarming en schoonmaak opnieuw te beoordelen.

⁸ BISA, “[Gemeubileerde toeristische accommodatie: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest](#)”, Focus nr. 62, p. 4 (online geplaatst op 6 februari 2024).

2.3 Brandbeveiliging (bijlagen 12 en 13)

Brupartners merkt op dat de bijlagen 12 en 13, die niet zijn meegedeeld aan de sociale partners, nog steeds worden besproken met de beroepscommissie voor brandveiligheid, zodat deze zullen worden toegevoegd aan het ontwerpbesluit voor de tweede lezing door de Regering. Op basis van de informatie die hij heeft ontvangen bij de voorstelling van het ontwerpbesluit, neemt **Brupartners** er akte van dat de bepalingen van bijlagen 12 en 13 geen nieuwe regels zullen bevatten, dat deze de bestaande verplichtingen niet zullen versterken en dat de toegestane afwijkingen geldig zullen blijven.

Brupartners vestigt de aandacht van de Regering op het belang om de administratieve last voor de DBDMH niet te verhogen. **Brupartners** verwelkomt in dit verband de uitbreiding tot 8 jaar van de termijn van 5 jaar voor de geldigheid van het conformiteitsattest voor de verblijven met een capaciteit groter dan 9 personen⁹.

*

*

*

⁹ Bijlage 12.