



GEWONE ZITTING 2023-2024

15 JANUARI 2024

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**betreffende het toeristische verblijf**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Territoriale Ontwikkeling

door mevrouw Véronique JAMOULLE (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

*Vaste leden:* mevr. Isabelle Emmerly, mevr. Véronique Jamouille, mevr. Fadila Laanan, de heren Geoffroy Coomans de Brachène, Sadik Köksal, mevr. Isabelle Pauthier, de heer Tristan Roberti, mevr. Françoise De Smedt, mevr. Marie Nagy, de heer Mathias Vanden Borre.

*Paatsvervanger:* mevr. Els Rochette.

*Andere leden:* de heren Christophe De Beukelaer, Emmanuel De Bock, Pepijn Kennis, Juan Benjumea Moreno, mevr. Laurence Willemse.

Zie:

**Stuk van het parlement:**

A-770/1 – 2023/2024: Ontwerp van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

15 JANVIER 2024

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

**PROJET D'ORDONNANCE**

**relative à l'hébergement touristique**

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
du Développement territorial

par Mme Véronique JAMOULLE (FR)

Ont participé aux travaux de la commission:

*Membres effectifs:* Mmes Isabelle Emmerly, Véronique Jamouille, Fadila Laanan, MM. Geoffroy Coomans de Brachène, Sadik Köksal, Mme Isabelle Pauthier, M. Tristan Roberti, Mmes Françoise De Smedt, Marie Nagy, M. Mathias Vanden Borre.

*Membre suppléant:* Mme Els Rochette.

*Autres membres:* MM. Christophe De Beukelaer, Emmanuel De Bock, Pepijn Kennis, Juan Benjumea Moreno, Mme Laurence Willemse.

Voir:

**Document du Parlement:**

A-770/1 – 2023/2024: Projet d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van minister-president Rudi Vervoort

De minister-president heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

“Dit ontwerp van ordonnantie heft de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies op en vervangt die door een aangepaste regeling.

Zoals u weet, zijn tijdens een uitvoerige evaluatie van de ordonnantie van 8 mei 2014 heel wat partijen geraadpleegd. Die evaluatie gebeurde extern door een universitaire consortium van de ULB en de USL en intern door het gewestbestuur, dat zich boog over de administratieve processen die met de regelgeving gepaard gaan. Daarbij is heel veel overleg gepleegd.

Zo werd meermaals gepeild naar het oordeel van de gemeenten, de vertegenwoordigers van de verschillende sectoren, de eigenaarssyndicaten, de huurdersbonden en de uitbaters. Ook de bewoners van wijken waar zich toeristische verblijven bevinden, werden regelmatig bevraagd. Er is eveneens rekening gehouden met de analyse van de commissie voor brandveiligheid en de brandweer en hoewel de ordonnantie van 8 mei 2014 zich niet richtte tot de verhuurplatformen, kregen ook zij de kans om hun opmerkingen en bevindingen te formuleren.

Voorts hebben we tijdens het uitgebreide overleg- en evaluatieproces ook lessen getrokken uit de rechtspraak van de Raad van State over toeristische verblijven om de nodige aanpassingen door te voeren. Ook de opmerkingen die de Europese Commissie tijdens de vele gesprekken met het gewestbestuur heeft geformuleerd, zijn daarin verwerkt.

Aan de aangepaste reglementering die ik u hier vandaag voorstel, ligt dus een grootschalig raadplegings- en evaluatieproces ten grondslag.

Tijdens die werkzaamheden stond de regering tevens voor de delicate en ingewikkelde opgave om soms uiteenlopende belangen met elkaar te verzoenen.

Ik zal hier niet alle aanpassingen van de huidige regelgeving overlopen. Wel zal ik stilstaan bij enkele grote lessen die we uit de evaluatie en het overleg hebben getrokken en op basis waarvan we beslist hebben om de huidige regels aan te passen of integendeel de sinds 2014 bestaande mechanismen te behouden.

Een eerste les, waar iedereen het vandaag over eens is, is dat de toeristische verblijfsactiviteit een impact heeft op de woningmarkt in Brussel en dat het nodig is om die markt te beschermen. Het is immers algemeen geweten dat er in ons gewest een gebrek is aan kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen. Zo woont 26% van de Brusselse bevolking in een onaangepaste woning, 29% van de Brusselaars woont in een overbevolkte woning en 40% van de minst begoede gezinnen heeft met hun inkomen toegang tot slechts 10% van

## I. Exposé introductif du Ministre-Président Rudi Vervoort

Le Ministre-Président Rudi Vervoort a tenu devant les commissaires l'exposé suivant:

«Le présent projet d'ordonnance opère une révision du régime mis en place par l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, qu'il abroge et remplace.

Comme vous le savez, l'ordonnance du 8 mai 2014 a fait l'objet d'une évaluation et d'une consultation très larges. Une évaluation externe a été menée par un consortium universitaire ULB/USL et l'administration régionale a également réalisé une évaluation interne sur les processus administratifs issus de la réglementation. Dans le cadre de ce processus, de nombreuses consultations se sont tenues.

Ainsi, les communes, les représentants des différents secteurs, les syndicats des locataires et des propriétaires, des exploitants ainsi que des habitants de quartiers impactés par l'hébergement touristique ont également été invités à plusieurs reprises à s'exprimer. Les analyses de la Commission de sécurité d'incendie et du SIAMU ont également été prises en considération dans ce processus et bien que l'ordonnance du 8 mai 2014 ne s'adresse pas aux plateformes de mise en location, celles-ci ont néanmoins eu l'occasion de formuler leurs remarques et observations.

À ce vaste processus de consultation et d'évaluation, il faut également mentionner que la révision envisagée tient compte des enseignements issus de la jurisprudence émise par le Conseil d'État en matière d'hébergement touristique. Elle intègre également les remarques formulées par la Commission européenne lors des nombreux échanges qu'elle a eus avec l'administration régionale.

C'est donc un important processus de consultation et d'évaluation qui s'est tenu et qui sous-tend la révision proposée.

À noter également que le processus de révision a amené le Gouvernement à devoir réaliser la synthèse d'intérêts parfois divergents pour aboutir à un équilibre délicat et complexe.

Sans détailler l'ensemble des adaptations apportées au régime actuel, je souhaite aborder quelques grands enseignements tirés de l'évaluation et des consultations qui ont conduit soit à des adaptations du régime actuel soit au contraire au maintien de mécanismes en place depuis 2014.

Le premier enseignement est le constat désormais unanime de l'impact de cette activité sur le logement à Bruxelles et de la nécessité d'en assurer sa protection car le manque de logements de qualité et à loyer abordable n'est plus à démontrer dans notre Région. Pour rappel, 26 % de la population bruxelloise vit dans un logement inadéquat, 29 % des bruxellois vivent dans une situation de surpeuplement dans leur logement et 40 % des ménages les moins nantis n'ont accès qu'à 10 % du marché locatif au regard de leurs

de huurmarkt.

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen kwam al in 2018 tot de vaststelling dat de gemiddelde huurprijzen sinds het begin van de jaren 2000 met meer dan 20% waren gestegen. Die prijzen zijn de voorbije twee jaar nog sterker doorgestegen. In 2022 werden ze gemiddeld met ongeveer 11% geïndexeerd. Federia schat in haar recentste barometer dat de gemiddelde huurprijzen in 2023 met nog eens 2,5 tot 3% zijn toegenomen. In diezelfde barometer staat ook dat Brussel ontegensprekelijk een stad is waar geen woningen met een redelijke gemiddelde huurprijs meer te vinden zijn.

Aangezien het rendement van de verhuur van een toeristisch verblijf in een stad als Brussel veel hoger ligt dan het rendement van een klassieke verhuur, worden hele gebouwen en huizen opgekocht en huurcontracten opgezegd om als toeristisch verblijf te worden verhuurd. Daardoor zien we dat in sommige wijken, waar voltijdse toeristische verblijven rendabeler zijn dan gemeenrechtelijke verhuur, steeds meer bewoners wegtrekken, terwijl kandidaat-huurders geen betaalbare woning meer kunnen vinden.

Voor de Brusselaars wordt het op die manier nog moeilijker om een normale huur- of koopwoning te vinden. Die wijken lopen leeg en toeristen nemen er de plaats van de bewoners in. Deze vaststellingen zijn aangetoond in wetenschappelijke studies over het woningaanbod in Brussel en de negatieve invloed van de uitbating van toeristische verblijven op het aanbod van woningen.

De stopzetting van de verhuur van woningen op ons grondgebied verhoogt dus de druk op de huurmarkt in ons gewest en maakt huisvesting minder toegankelijk voor de minder begoede gezinnen. Dat verstoort de structuur van het stadsweefsel. Bovendien leidt het tot het wegvallen van het buurtleven en het verdwijnen van de lokale handel en tast het de sociale cohesie aan. Het is dus absoluut noodzakelijk om naast de onbewoonbaarheid en de leegstand van woningen ook dat verschijnsel te bestrijden.

De geplande hervorming is er onder meer op gericht het woningtekort aan te pakken en de stijging van de huur- en huizenprijzen als gevolg van de wildgroei van toeristische verblijven ten koste van huisvesting tegen te gaan.

De tweede les komt erop neer dat de eis om een stedenbouwkundig conformiteitsattest en een brandveiligheidsattest voor te leggen de enige doeltreffende manier is om het woningtekort tegen te gaan, de stedelijke omgeving te beschermen en de afnemers van diensten te beschermen tegen brand.

Eerst en vooral is het de bedoeling om de afnemers van diensten te behoeden voor de risico's die ze zouden nemen door een woning te boeken die niet voldoet aan de normen op het vlak van veiligheid, bewoonbaarheid, hygiëne en gezondheid. In tegenstelling tot een woninghuurovereenkomst wordt een contract voor het verblijf in een toeristische accommodatie immers meestal op afstand

revenus.

L'Observatoire des loyers de 2018 parlait déjà d'une augmentation de plus de 20 % du loyer moyen depuis le début des années 2000. Cette augmentation s'est évidemment exacerbée ces deux dernières années avec une indexation moyenne des loyers en 2022 avoisinant les 11 %. Federia, dans son dernier baromètre 2023 estime que le prix moyen des loyers a encore augmenté de 2,5 à 3 % et que Bruxelles est sans conteste une ville où il n'est plus possible de se loger pour un loyer moyen raisonnable.

Dans la mesure où le rendement d'une location d'un hébergement touristique dans une ville comme Bruxelles est largement supérieur au rendement d'une location classique, des immeubles et maisons entiers sont achetés et des baux sont résiliés pour être loués en tant qu'hébergements touristiques. Ce phénomène induit que certains quartiers, plus rentables avec des hébergements touristiques à temps plein plutôt qu'en location de droit commun, sont désertés de leurs habitants tandis que des candidats locataires ne trouvent plus à se loger à des prix abordables.

Les Bruxellois éprouvent encore plus de difficultés à trouver un logement normal, à louer ou à acheter. Ces quartiers se dépeuplent et les habitants y sont remplacés par des touristes. Ces constats sont étayés par des études scientifiques qui analysent l'offre de logements à Bruxelles et l'impact néfaste de la mise à disposition d'hébergements touristiques par rapport à l'offre de logements.

La soustraction de logements à la location sur notre territoire participe donc à la pression sur le marché locatif dans notre Région et à leur inaccessibilité pour les ménages les moins nantis. Cela entraîne une déstructuration du tissu urbain et implique notamment la perte d'une vie de quartier, la disparition du commerce de proximité et affecte la cohésion sociale. Il est donc indispensable de lutter contre ce phénomène au même titre que la lutte contre l'insalubrité ou les logements inoccupés.

La réforme envisagée poursuit donc un objectif visant à lutter contre la pénurie de logements et contre un phénomène d'augmentation des loyers et des prix des logements en raison de la multiplication des hébergements touristiques au détriment des logements.

Le deuxième enseignement est le constat que la production d'une attestation de conformité urbanistique et d'une attestation de sécurité et d'incendie est la seule méthode efficace permettant de s'assurer du respect des objectifs de protection de lutte contre la pénurie de logements, de protection de l'environnement urbain et de protection des destinataires de services contre l'incendie.

Il s'agit tout d'abord de protéger le destinataire de services au vu des risques qu'il peut prendre en réservant un logement non conforme, notamment en termes de sécurité, d'habitabilité, d'hygiène et de salubrité. Car contrairement à un contrat de mise en location d'un logement, la conclusion d'un contrat d'hébergement touristique se fait généralement à distance et sans visite préalable du bien par le touriste. Il est

gesloten, zonder dat de toerist eerst het pand bezoekt. Het is dus noodzakelijk om garanties te bieden, zodat toeristen zich ervan kunnen vergewissen dat het toeristisch verblijf dat ze op afstand boeken, op zijn minst voldoet aan de minimumnormen op het vlak van bewoonbaarheid en veiligheid.

Voorts valt de eis om een stedenbouwkundig conformiteitsattest voor te leggen te verantwoorden vanuit het streven om naast de afnemers van diensten en de woonfunctie ook de stedelijke omgeving te beschermen. De geografische spreiding van de verschillende bestemmingen kan immers maar worden gewaarborgd wanneer men zich houdt aan de stedenbouwkundig vergunde bestemming. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is het planningsinstrument bij uitstek dat daarvoor moet zorgen. Dat plan deelt het grondgebied immers op in verschillende gebieden waarin bepaalde soorten bestemmingen op basis van het ruimtelijke ordeningsbeleid van de overheid voorrang krijgen. Als bijvoorbeeld een deel van het grondgebied als woongebied wordt bestemd, dan moet het overwicht behouden blijven voor woningen. Gemeenten kunnen ook, binnen hun respectieve bevoegdheden, gemeentelijke aanlegplannen aannemen die de regels van de gewestelijke plannen aanvullen, maar dan enkel op gemeentelijke schaal. Als het GBP het gewest onderverdeelt in bestemmingszones en als het BWRO bestemmingswijzigingen afhankelijk stelt van een voorafgaande goedkeuring, dan is dat precies om de ruimtelijke ordening te beschermen en ervoor te zorgen dat er een goede spreiding is over de verschillende bestemmingen, ongeacht of het gaat om huisvesting, handel, industrie... Het feit dat het bewijs moet worden geleverd dat aan deze voorschriften is voldaan, bevestigt alleen maar de doelstellingen die met deze stedenbouwkundige regelgeving worden nagestreefd.

De derde les die we kunnen trekken is dat het principe van registratie vóór de start van de activiteiten bevestigd wordt. Deze vaststelling wordt trouwens gedeeld door alle vertegenwoordigers van de geraadpleegde sectoren. De nieuwe ordonnantie behoudt dus het aangifte- en registratiesysteem voor toeristische verblijfsactiviteiten met de bedoeling om:

- de afnemers van diensten te beschermen;
- het imago van Brussel te beschermen;
- de ruimtelijke ordening, de stedelijke omgeving en de woonfunctie te beschermen;
- de concurrentie in de sector te reguleren om te zorgen voor gezonde concurrentie;
- de levenskwaliteit van de bewoners en de buurt te beschermen;
- de uitbaters te beschermen.

Concreet, en dit blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestaande systeem, moet de uitbater een aanvraag voor registratie van de activiteit indienen, waarbij vooraf aan minimale voorwaarden moet worden voldaan om bij de gewestelijke overheid geregistreerd te worden en met de activiteit te kunnen starten. De regeling bepaalt nog steeds dat elke activiteit op het gebied van toeristische logiezens vooraf moet worden geregistreerd en een nummer moet krijgen van Brussel Economie en Werkgelegenheid. Deze voorafgaande

donc nécessaire de prévoir des garanties qui permettent aux touristes de s'assurer que l'hébergement touristique qu'ils réservent à distance est, à tout le moins, conforme aux normes minimales d'habitabilité et de sécurité.

Ensuite, au-delà de la question de la protection du destinataire de service et de la protection du logement, l'exigence de la production d'une attestation de conformité urbanistique est également justifiée par la protection de l'environnement urbain. En effet, c'est notamment le respect de l'affectation autorisée par les permis d'urbanisme qui garantit que la répartition géographique des différentes affectations possibles sera respectée. Dans ce cadre, le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) est l'instrument planologique par excellence puisqu'il répartit le territoire en différentes zones d'affectation au sein desquelles la priorité est donnée à certains types d'affectation selon les politiques d'aménagement du territoire voulues par les autorités. À titre d'exemple, lorsqu'une partie du territoire est affectée en zone d'habitat, la prédominance à préserver est celle du logement. Les communes peuvent aussi adopter, dans le cadre de leurs compétences respectives, des plans communaux d'aménagement qui complèteront les règles des plans d'aménagement régionaux mais à l'échelle communale. Si le PRAS répartit le territoire régional en zones d'affectation et si le CoBAT soumet le changement d'affectation à autorisation préalable, c'est précisément pour garantir la protection de l'aménagement du territoire et de la bonne répartition entre les différentes affectations, qu'il s'agisse du logement, du commerce, de l'industrie, etc. Exiger la preuve du respect de cette réglementation ne fait que confirmer la poursuite des objectifs poursuivis par cette réglementation urbanistique.

Le troisième enseignement est la confirmation du maintien du principe de l'enregistrement préalable à la mise en activité. Ce constat est d'ailleurs partagé par tous les représentants des secteurs consultés. La nouvelle ordonnance maintient donc le régime de déclaration et d'enregistrement de l'activité d'hébergement touristique pour réaliser les objectifs suivants :

- la protection des destinataires de services;
- la protection de l'image de Bruxelles;
- la protection de l'aménagement du territoire, de l'environnement urbain et du logement;
- l'encadrement de la concurrence dans le secteur pour veiller à une concurrence saine;
- la protection de la qualité de vie des habitants et du voisinage;
- la protection des exploitants.

Concrètement, et cela reste inchangé par rapport au système actuel, l'exploitant doit introduire une demande d'enregistrement de l'activité avec des conditions minimales à remplir au préalable pour pouvoir être enregistré auprès de l'administration régionale et débiter son activité. Le régime maintient donc toute entame d'activité d'hébergement touristique à l'enregistrement préalable et l'obtention d'un numéro auprès de l'administration de Bruxelles Economie et Emploi. Cet enregistrement préalable a été jugé comme étant

registratie werd gezien als het enige middel voor de bevoegde overheden om ervoor te zorgen dat de geplande activiteit voldoet aan minimale maar essentiële voorwaarden op het vlak van veiligheid, bescherming van de woonfunctie en vrijwaring van de stedelijke omgeving.

De vierde les is de noodzaak om de huidige procedure te vereenvoudigen. Tijdens de evaluatie wezen sommige uitbaters erop dat de vorige procedure als lang en ingewikkeld werd beschouwd, en dat de specifieke exploitatievoorwaarden voor elke categorie ofwel te talrijk ofwel ongepast waren. Hiermee werd rekening gehouden zodat de procedure waar mogelijk aangepast en vereenvoudigd kon worden.

Zo zijn heel wat voorwaarden die tot nog toe voorafgaand aan de registratie-aanvraag verplicht waren, verschoven naar de voorwaarden voor geregistreerde verblijven. Ik denk bijvoorbeeld aan de verplichting om te beschikken over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor schade veroorzaakt door de uitbater en aan de verplichting om de geldende regelgeving op het vlak van werk en sociale zekerheid en de collectieve arbeidsovereenkomsten na te leven.

Van nu af aan worden deze voorwaarden niet meer vooraf gecontroleerd, maar wel na de registratie bij het gewestelijke bestuur zodat ze niet langer van dien aard zijn dat ze de start van een toeristische verblijfsactiviteit verhinderen of uitstellen. Als bij een controle na registratie blijkt dat de geregistreerde inrichting haar verplichtingen niet nakomt, kan het registratienummer natuurlijk na een ingebrekestelling worden opgeschort.

Deze verschuiving van registratievoorwaarden naar uitbatingvoorwaarden maakt het mogelijk om de vereisten voor het in uitbating nemen van toeristische logiezens te versoepelen en toch zeker te stellen dat de uitbating van de activiteit omkaderd is.

De vijfde les is het vastgestelde gebrek aan efficiëntie en het onvoldoende ontradende effect van het sanctiestelsel waarin de ordonnantie van 8 mei 2014 voorziet. Vaak zijn de inkomsten die verkregen worden uit de illegale exploitatie van toeristische logiezens van dien aard dat sommige uitbaters er de voorkeur aan geven om deze activiteit voort te zetten in weerwil van de opgelegde boetes. Uit de evaluatie bleek dat er hogere administratieve boetes moeten worden vastgesteld.

Het ontwerp brengt daarom een innovatie door drie verschillende schalen in te voeren met een minimum- en maximumschaal voor de administratieve boetes die kunnen worden opgelegd. Inbreuken worden op die manier ingedeeld in lichte, zware en zeer zware inbreuken.

In vergelijking met de ordonnantie van 8 mei 2014 is het absolute minimumbedrag verhoogd tot 50 euro in plaats van de huidige 41,6 euro. Dit afgeronde bedrag houdt rekening met de algemene inflatie. Aangezien dit bedrag onderworpen is aan opdecimen bedraagt het reële minimum 400 euro.

le seul moyen permettant aux autorités compétentes d'assurer l'examen et le contrôle du respect de conditions minimales mais essentielles en terme de sécurité, de protection du logement et de protection de l'environnement urbain par l'activité projetée.

Le quatrième enseignement est la nécessité de simplifier la procédure actuellement en place. En effet, durant l'évaluation, certains exploitants ont pointé le fait que l'ancienne procédure était considérée comme longue et complexe et que les conditions d'exploitation spécifiques à chaque catégorie étaient soit trop nombreuses, soit inadaptées. Il en a été tenu compte afin d'adapter et simplifier la procédure partout où c'était possible.

Ainsi bon nombre de conditions qui étaient jusqu'à présent exigées comme conditions préalables à toute demande d'enregistrement ont été déplacées vers les obligations pour les établissements enregistrés, comme l'obligation de disposer d'une assurance en responsabilité civile pour les dommages causés par l'exploitant ou encore l'obligation de respecter les réglementations de travail, de sécurité sociale et les conventions collectives de travail en vigueur.

Désormais, ces conditions ne seront plus vérifiées *ex ante* mais après l'enregistrement auprès de l'administration régionale, de telle sorte qu'elles ne seront plus de nature à empêcher ou différer l'entame de l'activité d'hébergement touristique. Bien entendu, s'il devait être constaté lors du contrôle post-enregistrement que l'établissement enregistré ne remplit pas ses obligations, le numéro d'enregistrement pourra être suspendu après une mise en demeure.

Ce glissement des conditions d'enregistrement vers des conditions d'exploitation permet d'alléger les exigences de mise en exploitation d'un hébergement touristique tout en veillant malgré tout à cadrer la pratique de l'activité.

Le cinquième enseignement est le constat de l'inefficacité et du caractère non suffisamment dissuasif du régime des sanctions prévu dans l'ordonnance du 8 mai 2014. Souvent, les revenus générés par l'exploitation illégale d'un hébergement touristique sont tels que certains exploitants préféreraient poursuivre ladite activité au mépris des amendes infligées. L'évaluation mettait ainsi en exergue la nécessité de prévoir des montants plus importants d'amendes administratives.

Le projet introduit donc une innovation en établissant trois barèmes différents avec une fourchette minimale et maximale des amendes administratives pouvant être prononcées. Les infractions sont ainsi classées en infractions que l'on pourrait qualifier de mineures, graves et très graves.

Par rapport à l'ordonnance du 8 mai 2014, le montant minimum absolu est porté à 50 euros, au lieu de 41,6 euros, actuellement. Ce montant arrondi tient compte de l'inflation générale. Ce montant étant soumis aux décimes additionnels, le montant minimum réel s'élève à 400 euros.

Het absolute maximumbedrag van het ontwerp is 10.000 euro, of 80.000 euro met toepassing van de opdecimen. Dit is een aanzienlijke verhoging ten opzichte van de ordonnantie van 8 mei 2014, waarin een maximumbedrag van 4.160 euro werd vastgesteld (hetzij 33.280 euro met de opdecimen).

De zesde les vloeit voort uit de vaststelling dat het in het belang van de gebruiker van de dienst is om volledig geïnformeerd te zijn over het toeristische logies die deze overweegt te huren en met name dat het verblijf in kwestie voldoet aan de minimumvoorwaarden inzake veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Om deze doelstelling te verwezenlijken om toeristen te beschermen en hen van de juiste informatie te voorzien, is het voortaan verplicht om het registratienummer in alle aanbiedingen van het toeristische logies te vermelden. De ontwerpordonnantie bepaalt ook dat de uitbater het bestuur op de hoogte moet stellen van alle wijzigingen in de geregistreerde gegevens en van elke tijdelijke of permanente stopzetting van activiteiten.

## II. Algemene bespreking

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène** meent dat dit ontwerp van ordonnantie grondig besproken moet worden, gezien de impact die de goedkeuring ervan zou hebben op de sector van het toeristische verblijf in Brussel.

Het parlementslid betreurt dat de enige piste die de regering bewandelt om het doel in de memorie van toelichting te bereiken - de concurrentie tussen de sector van het toeristische verblijf en de huisvestingssector voorkomen - de drastische verhoging is van geldboetes die aan overtreders kunnen worden opgelegd. Het doel is om uitbaters af te schrikken met hoge boetes. Er is geen enkele garantie dat de controles zullen worden verscherpt en het risico bestaat dat de ordonnantie opnieuw een mislukking wordt zoals de ordonnantie van 8 mei 2014. Dit fiasco wordt in de inleidende uiteenzetting besproken. Geen enkele toeristische verblijfsactiviteit werd ooit stopgezet op grond van deze ordonnantie, ondanks de zes inspecteurs die bevoegd zijn voor de handhaving ervan.

Het valt dus te vrezen dat het overgrote deel van de toeristische verblijfsactiviteiten illegaal zal blijven (ter herinnering: in mei 2022 waren er slechts 261 toeristische verblijfsvestigingen geregistreerd, op een totaal van 7.000 tot 11.500 woningen die aangeboden werden op de verschillende platformen). Volgens de spreker is het grootste obstakel voor de regularisatie van toeristische verblijfsvestigingen de moeilijkheid om het certificaat van conformiteit met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften te verkrijgen, zonder welk de registratie wordt geweigerd. De meeste aangeboden verblijven dienen immers als huisvesting. Een wijziging van bestemming tot hotelinrichting is voorafgaandelijk vereist, maar een dergelijke wijziging wordt zelden toegestaan gezien de beperking van het aantal hotels

Le montant maximum absolu du projet est de 10.000 euros, soit 80.000 euros avec l'application des décimes additionnels. Il s'agit d'une augmentation significative par rapport à l'ordonnance du 8 mai 2014, qui fixait un montant maximum de 4.160 euros (soit 33.280 euros avec les décimes additionnels).

Le sixième enseignement part du constat de l'intérêt pour le destinataire de service de disposer d'une information complète sur l'hébergement touristique qu'il envisage de louer et notamment que l'hébergement visé remplit les conditions minimales de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité.

Pour remplir cet objectif de protection et de bonne information destinées aux touristes, il est désormais prévu de devoir mentionner son numéro d'enregistrement dans toute offre de son activité d'hébergement touristique. Le projet d'ordonnance prévoit également que l'exploitant doit informer l'administration de toute modification d'une donnée enregistrée ainsi que d'une éventuelle cessation d'activité, qu'elle soit temporaire ou définitive.

## II. Discussion générale

**M. Geoffroy Coomans de Brachène** est d'avis que le projet à l'examen doit être soumis à une discussion approfondie, étant donné les effets qu'emporterait son adoption pour le secteur bruxellois de l'hébergement touristique.

Le député déplore que l'unique solution retenue par le gouvernement pour atteindre l'objectif énoncé dans l'exposé des motifs - lutter contre la concurrence entre ce secteur et celui du logement - consiste en un renforcement drastique des sanctions financières pouvant être infligées aux contrevenants. Il s'agit donc d'effrayer les exploitants au moyen d'amendes dissuasives. Toutefois, l'absence de garantie quant au renforcement des contrôles fait courir au présent texte le risque de reconduire l'échec du régime instauré par l'ordonnance du 8 mai 2014, échec objectivé par l'évaluation évoquée dans l'exposé introductif et rendu patent par le fait qu'aucune activité d'hébergement touristique n'a jamais fait l'objet d'une cessation en vertu de cette ordonnance, malgré les six inspecteurs chargés d'en faire respecter les dispositions.

Tout laisse donc craindre que la grande majorité de l'activité d'hébergement touristique demeurera clandestine (pour rappel, en mai 2022, seuls 261 établissements d'hébergement touristique étaient enregistrés, sur 7.000 à 11.500 logements disponibles sur les diverses plateformes). Le principal obstacle à la régularisation des établissements d'hébergement touristique est, selon l'orateur, la difficulté à obtenir l'attestation de conformité aux règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans laquelle l'enregistrement est refusé. En effet, les biens concernés sont généralement affectés au logement, de sorte qu'un changement d'affectation en établissement hôtelier est préalablement requis - changement rarement accordé vu la limitation du

in het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP).

Aangezien het GBP niet voorziet in de mogelijkheid van bestemming als toeristische verblijfsvestiging, worden de vestigingen die een certificaat krijgen onderworpen aan de veel te strenge regels die gelden voor hotels. Uitbaters van goede wil worden ontmoedigd en de meerderheid van de Brusselse verblijfsvestigingen van het type Airbnb blijft zo in het illegale circuit! Bovendien is dit certificaat niet vereist in de andere gewesten of in de meeste buitenlandse steden. Er is ook geen garantie dat de regering vrijstellingen zal toestaan, hoewel het ontwerp de regering daar wel toe machtigt.

Het parlamentslid en zijn fractie menen dat het stellen van dezelfde eisen aan particulieren als aan professionelen, met als gevolg dat particulieren niet occasioneel een kamer in hun woning ter beschikking van toeristen mogen stellen, een inbreuk vormt op het eigendomsrecht. Volgens het commissielid zou het nochtans mogelijk zijn geweest om de sector van het toeristische verblijf zodanig te reguleren dat die zich economisch kan ontwikkelen en tegelijk woningtekort wordt voorkomen.

Dit resultaat kan bereikt worden door de vereiste van een conformiteitscertificaat te vervangen door een systeem van quota en een compensatieregeling. De gemeenten zouden quota (een toegestaan percentage van woningen als toeristische verblijfsvestigingen) kunnen opleggen voor elk van de 145 buurten uit de Wijkmonitoring van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, afhankelijk van het woningtekort en de druk op de buurt.

Veel Europese steden (zoals Lissabon, Barcelona, Saint-Malo en Annecy) werken op die manier en Parijs denkt erover na. In Lissabon waar de druk van het toeristische verblijf op de buurt onvergelijkbaar is met de situatie in Brussel, zijn de toeristische verblijfseenheden waarvoor quota gelden, vrijgesteld van een wijziging van stedenbouwkundige bestemming.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie aanvaardt dat toeristen die gebruikmaken van de diensten in kwestie een bijzondere bescherming genieten, maar niet dat huisvesting op een heel grondgebied zonder onderscheid wordt beschermd, zoals de regering van plan is te doen door de Europese wijk en Neerpede op dezelfde manier te behandelen. Volgens het Hof is een systeem van voorafgaande vergunning alleen gerechtvaardigd "in bepaalde gemeenten waar een aanzienlijke opwaartse druk op de huurprijzen bestaat" (HvJ, Grote kamer, arrest Cali Apartments SCI et HX (C-727/18) tegen Procureur général près la cour d'appel de Paris en Ville de Paris, 22 september 2020, C 724/18 en C 727/18, EU: C:2020:6743, punt 75).

Het sterke inflatoire effect op de huurprijzen bestaat alleen in bepaalde wijken van Brussel, zodat het voorgestelde ongedifferentieerde systeem in strijd is met de jurisprudentie van het Hof van Justitie. De invoering van een quotasysteem, gebaseerd op een objectieve analyse van de specifieke situatie in elke wijk, zou deze strijdigheid met het Europese recht

nombre d'hôtels dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

En outre, le PRAS ne prévoyant pas d'affectation en hébergement touristique, les établissements qui obtiennent l'attestation se voient soumis aux prescriptions, exagérément contraignantes dans leur cas, qui sont applicables aux hôtels proprement dits. De quoi décourager les exploitants de bonne volonté et entretenir l'irrégularité de la majorité des établissements bruxellois de type Airbnb! D'autant que cette attestation n'est exigée ni dans les autres Régions ni dans la plupart des villes étrangères. Et rien ne garantit que le gouvernement déterminera des cas de dispense, comme le projet l'y habilite.

Or, en la matière, imposer aux particuliers les mêmes exigences qu'aux professionnels, les empêchant ainsi de mettre une chambre de leur habitation à la disposition occasionnelle de touristes, constitue pour le député et son groupe une atteinte au droit de propriété. Pour le commissaire, il eût pourtant été possible de réguler le secteur de l'hébergement touristique de manière à en favoriser le déploiement économique tout en prévenant la perte de logements.

Ce résultat pourrait être atteint en remplaçant (au moins dans certains cas) l'exigence d'une attestation de conformité par un système de quotas et un mécanisme de compensation. D'une part, des quotas (c'est-à-dire un pourcentage autorisé de biens affectés à l'hébergement touristique) pourraient être fixés par les communes pour chacun des 145 quartiers du 'monitoring des quartiers' de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, en fonction de la pression sur le logement et sur le voisinage.

De nombreuses villes européennes (telles Lisbonne, Barcelone, Saint-Malo et Annecy) disposent d'un tel système et Paris en envisage la possibilité. À Lisbonne en particulier, où la pression de l'hébergement touristique sur les riverains est sans commune mesure avec la situation bruxelloise, les unités d'hébergement touristique comprises dans les quotas sont dispensées d'un changement d'affectation urbanistique.

La Cour de justice de l'Union européenne admet que les touristes destinataires des services en cause bénéficient d'une protection particulière mais pas que le logement soit protégé de manière indifférenciée sur tout un territoire, comme entend le faire le gouvernement en réservant le même traitement au quartier européen et au hameau de Neerpede. Selon la Cour, un régime d'autorisation préalable n'est admissible que «dans certaines communes où la tension sur les loyers est particulièrement marquée» (C.J. (gde ch.), arrêt Cali Apartments SCI et HX (C-727/18) c. Procureur général près la Cour d'appel de Paris et Ville de Paris, 22 septembre 2020, C-724/18 et C-727/18, EU:C:2020:6743, point 75).

Or, un effet inflationniste significatif sur le niveau des loyers ne s'observe que dans certains quartiers bruxellois, de sorte que le régime indifférencié en projet contrevient à la jurisprudence de la Cour de justice. L'instauration d'un système de quotas, fondés sur une analyse objective de la situation spécifique de chaque quartier, pourrait lever cette

kunnen opheffen. Anderzijds zou een compensatieregeling uitbaters kunnen verplichten om opnieuw woningen op de huurmarkt aan te bieden, voor een oppervlakte die gelijk is aan die van hun toeristische verblijfseenheden in dezelfde wijk. Een dergelijke regeling werd ingevoerd door de ‘communauté d’agglomération du Pays basque’.

Ondanks deze overwegingen wordt in de memorie van toelichting de invoering van een quotasysteem verworpen (met argumenten die het parlamentslid onduidelijk vindt). Er wordt ook niets gezegd over een compensatieregeling. Heeft de regering deze twee regelingen werkelijk onderzocht? Zijn er contacten geweest met steden die ze toepassen? Maakt de mogelijkheid (artikel 5, paragraaf 1, punt 5 van het ontwerp) om categorieën van toeristische verblijfsactiviteiten vast te stellen op basis van hun impact "op de ruimtelijke ordening en de beschikbaarheid van huisvesting" de weg vrij voor het vaststellen van quota per wijk?

Is het ontwerp conform de Europese wetgeving, met name de dienstenrichtlijn, en zal het niet tot beroepen leiden? Kan er meer uitleg worden gegeven over het overleg met de diensten van de Europese Commissie over het ontwerp? Zijn er bepalingen herzien na dit overleg? Heeft de inbreukprocedure die de Commissie heeft ingesteld tegen de ordonnantie van 8 mei 2014 invloed gehad op de huidige tekst? Voorziet de lopende herziening van het GBP in een bestemming als toeristisch verblijf? Wordt de sector bij deze herziening betrokken? In welke gevallen is er een vrijstelling van het conformiteitscertificaat? Worden particulieren die occasioneel toeristisch verblijf aanbieden, vrijgesteld? Zal het huidige maximum van 120 dagen gebruik van de woning als toeristisch verblijf blijven gelden? Zijn er plannen om de controles te verscherpen (met als prioriteit het aanpakken van exploitanten die het niet zo nauw nemen met de regels)? Wat is het tijdschema voor de goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten voor de brandveiligheid? Wat zal daarin staan? Welke exploitatievoorwaarden zullen worden opgelegd voor de verschillende categorieën van toeristische verblijfsactiviteiten? Waarom worden deze aspecten bij besluit geregeld en niet bij ordonnantie?

De spreker merkt op dat de bescherming van de levenskwaliteit van de bewoners en van de buurt in de memorie van toelichting ter sprake komt, maar in het ontwerp zelf ontbreekt. Er staan geen bepalingen in over de bestrijding van geluidsoverlast als gevolg van toeristische verblijfsactiviteiten. Hier hadden de burgemeesters wel op gehoopt, gezien de talloze klachten die ze ontvangen van omwonenden die veroordeeld zijn tot de traditionele kanalen (de politie in geval van verstoring van de openbare orde of nachtelijke overlast, Brussel Leefmilieu in geval van overschrijding van de geluidsnormen en de vrederechter in geval van buurthinder). In Sevilla werden intelligente geluidsniveaumeters in toeristische verblijfvestigingen geplaatst. Als bepaalde geluidsdrempels worden overschreden, waarschuwen deze toestellen de uitbater of de particuliere bewakingsdienst, die ter plaatse kunnen komen. Een label voor vestigingen met zulke geluidsniveaumeters zou een stimulans zijn. Heeft de regering deze mogelijkheid

contrariété avec le droit européen. D'autre part, un mécanisme de compensation pourrait obliger les exploitants à remettre du logement sur le marché locatif, pour une surface équivalente à celle de leurs unités d'hébergement touristique et dans le même quartier. Un tel mécanisme a été mis en place par la communauté d'agglomération du Pays basque.

Nonobstant ces considérations, l'exposé des motifs refuse l'instauration d'un système de quotas (en avançant à cet effet des arguments que le député juge peu clairs) et reste muet sur celle d'un mécanisme de compensation. Le gouvernement a-t-il réellement étudiés ces deux dispositifs? Des contacts ont-ils été pris avec les villes qui les mettent en œuvre? La possibilité (prévue à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 5o, en projet) de déterminer des catégories d'activités d'hébergement touristique sur la base de leur incidence « sur l'aménagement du territoire et la disponibilité du logement » ouvre-t-elle la voie à la fixation de quotas par quartier?

Le projet est-il conforme au droit européen, en particulier à la directive services, et immunisé contre d'éventuels recours? De plus amples détails peuvent-ils être fournis à propos de la concertation dont le projet a fait l'objet avec les services de la Commission européenne? Des dispositions ont-elles été revues, le cas échéant, à la suite de cette concertation? La procédure en infraction lancée par la Commission contre l'ordonnance du 8 mai 2014 a-t-elle influencé la rédaction du présent texte? La révision en cours du PRAS comporte-t-elle la création d'une affectation en hébergement touristique? Le secteur concerné est-il associé à cette révision? Quels seront les cas de dispense de l'attestation de conformité? S'agit-il bien d'en exonérer les particuliers qui hébergent occasionnellement des touristes? Le maximum de 120 jours d'exploitation du logement propre comme résidence de tourisme – prévu dans le régime actuel – reste-t-il d'application? Des moyens sont-ils prévus pour renforcer les contrôles (qui devraient cibler en priorité les exploitants peu scrupuleux)? Quel calendrier régira l'adoption du ou des arrêtés d'exécution des dispositions relatives à la protection contre l'incendie? Quel en sera la teneur? Quelles conditions d'exploitation seront imposées aux différentes catégories d'activité d'hébergement touristique? Pourquoi régler ces aspects par voie d'arrêté plutôt que par voie d'ordonnance?

L'intervenant note que la protection de la qualité de vie des habitants et du voisinage, bien qu'elle soit évoquée dans l'exposé des motifs, est absente du dispositif en projet. Rien n'est prévu, en particulier, pour lutter contre les nuisances sonores liées à l'activité d'hébergement touristique. Les bourgmestres l'espéraient pourtant, face aux plaintes innombrables que leur adressent les riverains à défaut d'autre recours que les voies classiques (à savoir : faire appel soit à la police pour trouble à l'ordre public ou tapage nocturne, soit à Bruxelles Environnement pour dépassement des normes de bruit, soit au juge de paix pour troubles de voisinage). Une solution, déjà expérimentée à Séville, serait de placer dans les unités d'hébergement touristique des sonomètres intelligents. Ces appareils, en cas de dépassement de certains seuils de bruit, en avertiraient l'exploitant ou le service de gardiennage privé, qui pourrait alors se rendre sur place. Une labellisation pour les établissements disposant de tels sonomètres constituerait un incitant. Le gouvernement a-t-il examiné



overwogen? Welke maatregelen zijn er gepland om de levenskwaliteit van de omwonenden te beschermen?

Het parlementslid meent dat het ontwerp ingegeven is door de afkeer van de regering van de private digitale platformeconomie. De ontsporingen van de Amerikaanse grote spelers, die de spreker niet steunt, zouden de overheid er echter toe moeten aanzetten om toeristische verblijfsactiviteiten van lokale spelers te steunen met beperkende en realistische regels. Die activiteiten beantwoorden aan een enorme vraag die nog zal groeien en die blijkens internationale studies verschilt van de vraag naar hotelverblijf in strikte zin. Heeft de regering de economische bijdrage van deze sector geëvalueerd, zowel rechtstreeks (via de gewestbelasting op toeristische verblijfsvestigingen) als onrechtstreeks (via de opbrengst voor winkels, bars en restaurants, maar ook voor schoonmaak- en wasserijbedrijven)? Wat zouden de verliezen zijn in het onwaarschijnlijke geval (gezien de ineffectiviteit van controles) dat illegale toeristische verblijfsvestigingen gesloten worden? Wat zou het effect van een dergelijke sluiting zijn op de prijs van hotelkamers?

Zonder afbreuk te doen aan het bovenstaande, kan de spreker zich vinden in bepaalde aspecten van het ontwerp: het behoud van de voorafgaande registratieprocedure (om minimale voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en comfort te bieden aan de gebruikers van diensten), de standaardisering van tarieven en procedures tussen gemeenten, het opleggen van een termijn voor de procedure, de overstap van voorwaarden, die momenteel voorafgaan aan registratie, naar voorwaarden waaraan moet worden voldaan tijdens de exploitatie (zoals het afsluiten van een verzekering voor burgerlijke aansprakelijkheid), de mogelijkheid voor de burgemeester om een voorlopig brandveiligheidsattest af te geven, en het inlichten van mede-eigenaars, indien nodig.

Het parlementslid is tot slot van mening dat de regering er met haar ideologische oogkleppen waarmee ze de platformeconomie afwijst, niet in slaagt om een samenhangend kader uit te werken dat de toeristische verblijfsactiviteiten in de verzadigde wijken van de hoofdstad effectief aan banden legt. Zijn fractie roept de commissieleden dan ook op om het voorliggende ontwerp te verwerpen en samen te werken aan de regulering van kortetermijnverhuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hij verwerpt bij voorbaat het verwijt dat hij hiermee te laat komt: de evaluatie van het huidige systeem, beloofd in 2016 en in het regeerakkoord vastgelegd in 2019, heeft pas begin 2024 geleid tot de behandeling van dit hervormingsontwerp. Extra tijd nemen om deze tekst te verbeteren is dus niet overdreven. Hoorzittingen met betrokken partijen zijn aangewezen: in de eerste plaats de vzw Short Term Rental Belgium, maar ook de vzw Brussels Hotels Association, de vzw Union des hôteliers, restaurateurs, cafetiers et traiteurs de Bruxelles et entreprises assimilées de Bruxelles, de vzw homegrade.brussels en vertegenwoordigers van Brussel Economie en Werkgelegenheid (het bestuur dat instaat voor registratie en controle van toeristische verblijfsvestigingen).

cette possibilité? Quelles mesures sont envisagées pour protéger la qualité de vie des riverains?

Le député considère que le projet procède de la haine dont le gouvernement est coutumier à l'égard de l'économie des plateformes numériques privées. La dérive des mastodontes américains, que l'orateur n'entend pas défendre, devrait au contraire inciter les autorités publiques à encourager les acteurs locaux à développer, dans un cadre limitatif et réaliste, leur activité d'hébergement touristique, celle-ci répondant à une demande immense, encore appelée à croître, et dont les études internationales démontrent qu'elle diffère de la demande en hébergement hôtelier *stricto sensu*. Le gouvernement a-t-il évalué la contribution économique de ce secteur, tant directe (via la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique) qu'indirecte (via les retombées pour les commerces, les bars, les restaurants mais aussi, entre autres, pour les sociétés de nettoyage ou de blanchisserie)? Quelles seraient les pertes dans le cas (peu probable vu l'ineffectivité du contrôle) de la fermeture des établissements d'hébergement touristique illégaux? Quel serait l'effet d'une telle fermeture sur le prix des chambres d'hôtel?

Sans préjudice de ce qui précède, l'intervenant approuve certains aspects du projet: le maintien de la procédure d'enregistrement préalable (pour assurer que des conditions minimales de sécurité, de salubrité et de confort soient proposées aux destinataires de services), l'uniformisation des tarifs et des procédures entre les communes, l'imposition d'un délai de procédure, la transformation de conditions actuellement préalables à l'enregistrement en conditions à réaliser en cours d'exploitation (par exemple: contracter une assurance en responsabilité civile), la possibilité pour le bourgmestre d'octroyer une attestation provisoire de sécurité incendie, ou encore la notification, s'il y a lieu, des copropriétaires.

En conclusion, le député estime que le gouvernement, obnubilé par son rejet idéologique de l'économie de plateforme, échoue à définir un cadre suffisamment réfléchi, à même de juguler efficacement l'activité d'hébergement touristique dans les quartiers saturés de la capitale. Son groupe invite en conséquence les commissaires à ne pas adopter le projet qui leur est soumis, mais de s'atteler ensemble à la régulation de la location de courte durée en Région de Bruxelles-Capitale. L'orateur récusé par avance toute accusation de tardiveté: l'évaluation du régime actuel, promise dès 2016 et consacrée en 2019 dans l'accord de gouvernement, n'a abouti que début 2024 à l'examen du présent projet de réforme; un délai supplémentaire pour travailler à améliorer ce texte ne paraît donc pas excessif. Ce travail requerrait notamment d'auditionner les parties prenantes: au premier chef l'ASBL Short Term Rental Belgium, mais également l'ASBL Brussels Hotels Association, l'ASBL Union des hôteliers, restaurateurs, cafetiers et traiteurs de Bruxelles et entreprises assimilées de Bruxelles, l'ASBL Homegrade et des représentants de Bruxelles Économie et Emploi (l'administration chargée de l'enregistrement et du contrôle des établissements d'hébergement touristique).

**De heer Mathias Vanden Borre** stelt vast dat de ordonnantie betreffende het toeristische verblijf er eindelijk gekomen is. Ook een joert in de tuin is voortaan een toeristische verblijfseenheid die niet langer ontsnapt aan het alziend oog van deze regering.

Het duurde lang alvorens deze herziening er kwam. De problemen waren al aanwezig bij het begin van de inwerkingtreding in 2016 van de vigerende ordonnantie van 8 mei 2014. Reeds tijdens de vorige zittingsperiode wees de N-VA op bijvoorbeeld de moeilijkheid of zelfs de onmogelijkheid voor bepaalde uitbaters om het stedenbouwkundig conformiteitsattest te verkrijgen. De spreker heeft hier sinds het begin van zijn mandaat in 2019 meermaals op gewezen en vragen over gesteld. De heer Vanden Borre heeft trouwens ook een voorstel van ordonnantie ingediend (stuk nr. A-152/1 – 2019/2020), dat besproken en verworpen is in oktober 2020. De bedoeling was om de bestaande regelgeving uit Vlaanderen en Wallonië ook hier in Brussel in te voeren.

De voorgaande en de huidige meerderheid willen kleine particuliere aanbieders van toeristische verblijfsvestigingen uit de markt duwen. Een privé-initiatief wordt hierbij als bedreigend gezien. Deze meerderheid heeft een fundamenteel wantrouwen ten aanzien van de sector en van privé-initiatieven. Misbruiken dienen aangepakt te worden, maar met de nieuwe ordonnantie wordt de bestaande wetgeving niet ten gronde vernieuwd. Een aantal problematische principes blijven overeind.

De cijfers spreken boekdelen. Tussen 2016 en 2022 gebeurden er slechts 96 registraties van toeristische verblijfsvestigingen in Brussel, tegenover circa 7.000 en 11.500 aangeboden logiezen. Slechts 261 logiezen zijn conform de wet. Het is de facto quasi onmogelijk om binnen het huidig wettelijk kader een toeristisch verblijf aan te bieden.

Wanneer de spreker dit in het verkleden aanklaagde, werd telkens ontkennend gereageerd. Hij werd afgeschilderd als de spreekbuis van ontwikkelaars die meerdere panden als toeristische verblijfsvestigingen in de markt zetten.

De N-VA pleit voor een evenwichtig, eenvoudig en eerlijk wetgevend kader, zoals het werd opgenomen in bovenvermelde ordonnantie. Dit nieuwe kader zal de situatie nauwelijks verbeteren.

Nergens in de ordonnantie of de memorie van toelichting wordt stilgestaan bij het nut of de meerwaarde van de sector van het toeristisch verblijf. De ordonnantie lijkt als een regulering van iets hoogst onwenselijk, vergelijkbaar met een afvalstort of een containerpark. De ordonnantie heeft het uitgebreid over problemen in de huisvestingssector, alsof de sector van toeristische logiezen verantwoordelijk is voor deze situatie. Nochtans vormen toeristische verblijven een sector die een meerwaarde betekent voor vele Brusselaars, alsook voor onze economie, ons toeristisch aanbod, de stadsbeleving enz.

**M. Mathias Vanden Borre** constate que l'ordonnance relative à l'hébergement touristique est finalement advenue. Dorénavant, une yourte installée dans un jardin est également une "unité d'hébergement touristique" qui n'échappe plus à l'œil vigilant de ce gouvernement.

Cela a pris du temps avant que cette révision n'aboutisse. Les problèmes se posaient déjà dès le début de l'entrée en vigueur en 2016 de l'ordonnance du 8 mai 2014 en vigueur. Lors de la législature précédente, la N-VA avait par exemple déjà souligné la difficulté, voire même l'impossibilité pour certains exploitants, d'obtenir l'attestation de conformité urbanistique. L'orateur a attiré l'attention et posé des questions à ce sujet à plusieurs reprises depuis son entrée en fonction en 2019. Par ailleurs, M. Vanden Borre a également soumis une proposition d'ordonnance (Doc N° A-152/1 - 2019/2020), qui a été discutée et rejetée en octobre 2020. Elle avait pour objectif d'introduire la réglementation existante en Flandre et en Wallonie également ici à Bruxelles.

L'ancienne et l'actuelle majorité souhaitent exclure du marché les petits propriétaires privés d'hébergements touristiques. Une initiative privée est considérée comme une menace. Cette majorité éprouve une méfiance fondamentale à l'égard de ce secteur et des initiatives privées. Les gens sont d'accord sur le fait qu'il faut lutter contre les abus, mais la nouvelle ordonnance ne modifie pas fondamentalement la législation existante. Un certain nombre de principes problématiques subsistent.

Les chiffres en disent long. Entre 2016 et 2022, seuls 96 logements touristiques ont été enregistrés à Bruxelles, contre environ 7.000 et 11.500 logements proposés. Seuls 261 logements sont en conformité avec la loi. Il est *de facto* pratiquement impossible de proposer un hébergement touristique dans le cadre juridique actuel.

Quand l'orateur a dénoncé cette mascarade, cela s'est à chaque fois soldé par une réaction de déni. Il a été dépeint comme le porte-voix des promoteurs qui mettent plusieurs immeubles sur le marché en tant qu'hébergements touristiques.

La N-VA plaide en faveur d'un cadre législatif équilibré, simple et équitable, tel que cela figurait dans l'ordonnance susmentionnée. Ce nouveau cadre améliorera à peine la situation.

Ni l'ordonnance ni l'exposé ne prennent en considération l'utilité ou la plus-value du secteur de l'hébergement touristique. L'ordonnance ressemble à une réglementation relative à quelque chose de tout à fait indésirable, comme une décharge ou un parc à conteneurs. L'ordonnance évoque de manière approfondie les problèmes du secteur du logement, comme si le secteur de l'hébergement touristique était responsable de cette situation. Pourtant, les séjours touristiques constituent un secteur qui représente une plus-value pour de nombreux Bruxellois, ainsi que pour notre économie, notre offre touristique, la perception de la ville, etc.

In de memorie van toelichting wordt vaak verwezen naar een evaluatie, een studie of een analyse. Het ontbreekt evenwel aan enige bronverwijzing in de voorliggende tekst. Over welke evaluatie, studies en analyses hebben we het concreet? De heer Vanden Borre heeft de indruk dat dit te pas en te onpas gebeurt.

Wat met de studie van BIS/ULB of de studie van de VUB, in opdracht van Innoviris, over de werking van Airbnb in Brussel? Met betrekking tot de laatste evaluatie verklaarde de minister-president in oktober 2021 dat deze over meerdere jaren loopt en nog niet is afgerond. Er worden studies geciteerd die elkaar tegenspreken. Over het aantal woningen dat tot toeristische verblijven is omgevormd wordt een onderzoek geciteerd dat het over één maar weliswaar het grootste platform heeft over ongeveer 0,7% van het woningbestand. Verder wordt een andere studie geciteerd die het heeft over, naargelang de wijk, percentages tussen de 5% en de 30%.

De kritische bedenkingen van de spreker werden reeds in 2019 bevestigd door de evaluatie van de ULB/ Universit  Saint-Louis.

Met de resultaten van deze studie, die nochtans uitgevoerd is op vraag van de regering, lijkt niet veel rekening te zijn gehouden.

Als anekdote vertelt de spreker dat hij zich destijds had ingeschreven voor een studiedag over deze studie maar deze werd volgens de organisatie op verzoek van het kabinet geannuleerd. De spreker ontving de studie in het kader van de openbaarheid van bestuur. Zijn eigen voorstel van ordonnantie, nadien ingediend, werd besproken maar weggestemd.

Zo wordt hier beleid gevoerd: studies bestellen, maar als ze een problematische situatie aan het licht brengen, worden ze in de onderste lade gelegd.

De heer Vanden Borre kan wie het wenst een kopij bezorgen van deze studie.

De evaluatie van BIS/ULB bevestigt de volgende punten:

De traditionele hotelsector lijdt niet noemenswaardig onder de hoge vlucht van de online boekingsplatformen.

Er zijn uitbaters die op toeristische logiezen mikken om zelf een woning te kunnen verwerven of huren die zij zich anders niet zouden kunnen veroorloven, hetzij door in de woning waar zij verblijven ruimte voor gasten in te richten, hetzij door hun eigen woning ter beschikking te stellen wanneer zij er zelf niet zijn.

Logiezen bij bewoners of logiezen die via de platformen te huur worden aangeboden, genereren een economische meerwaarde, nl. 15% (meer dan 200 miljoen euro) van de toeristische consumptie.

De gemeenten die belast zijn met de afgifte van het stedenbouwkundig attest hanteren hoofdzakelijk de

L'exposé fait souvent référence à une évaluation, une étude, une analyse. Toutefois, le présent texte ne fait référence à aucune source. De quelles évaluations, études et analyses disposons-nous concrètement? M. Vanden Borre a l'impression que cela arrive à tort et à travers, seulement si cela convient.

Qu'en est-il de l'étude BIS/ULB ou de l'étude de la VUB, commissionnée par Innoviris, sur le fonctionnement d'Airbnb   Bruxelles? En ce qui concerne la dernière évaluation, le ministre-président a déclaré en octobre 2021 qu'elle s'étendait sur plusieurs années et qu'elle n'était pas encore terminée. Des études qui sont citées se contredisent: selon l'une des études citées, le nombre de logements qui sont transformés en hébergements touristiques, pour une seule plateforme qui est certes la plus importante, représente environ 0,7 % du parc de logements. Ensuite, une autre étude qui est citée évoque, selon les quartiers, des pourcentages entre 5 et 30%.

Les réflexions critiques de l'orateur ont déjà été confirmées en 2019 par l'évaluation de l'ULB/Université Saint-Louis.

Les résultats de cette étude, qui a pourtant été effectuée à la demande du gouvernement, ne semblent guère avoir été pris en considération.

Pour l'anecdote, l'orateur raconte qu'il s'était inscrit à une journée d'étude concernant cette étude, mais cet  v nement a été annulé à la demande du cabinet, selon l'organisation. L'orateur a accès à l'étude en vertu de la publicité de l'administration. Sa propre proposition d'ordonnance, déposée par la suite, a été débattue mais rejetée.

C'est ainsi que la politique se déroule ici : on commande des études, mais si elles révèlent une situation problématique, elles sont rangées au fond du tiroir.

M. Vanden Borre peut transmettre une copie de cette étude à toute personne qui le souhaite.

L'évaluation, effectuée par BIS/ULB, confirme les éléments suivants:

Le secteur hôtelier traditionnel n' st pas considérablement affecté par l'essor des plateformes de réservation en ligne.

Certains opérateurs visent l'hébergement touristique afin de pouvoir acquérir ou louer eux-mêmes un bien qu'ils n'auraient pas pu s'offrir autrement, soit en aménageant un espace pour les hôtes dans le bien où ils s jourment, soit en mettant leur propre bien à disposition lorsqu'ils n'y s jourment pas.

Les hébergements chez l'habitant ou ceux proposés à la location via des plateformes génèrent une plus-value économique, à savoir 15 % (plus de 200 millions d'euros) de la consommation touristique.

Les communes qui sont chargées de délivrer le certificat d'urbanisme utilisent principalement les concepts du plan

concepten van het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat niet de verschillende categorieën van toeristische verblijf kent die de ordonnantie vastlegt.

In de memorie van toelichting staat: “De registratie van de activiteit, het middel dat door het Brussels Gewest is aangenomen om het toeristische verblijf te omkaderen, werd door de verschillende vertegenwoordigers van de geraadpleegde sectoren als goed en te behouden bevonden.”

Deze ordonnantie omvat geen registratie- maar een vergunningsplicht.

Er is nog steeds een vergunning vereist. De Raad van State is duidelijk: “Ook in het voorliggende voorontwerp van ordonnantie gaat het zonder twijfel om een vergunning, aangezien het registratienummer maar verleend wordt als blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan. Het zou dan ook vanuit juridisch oogpunt een correcter beeld geven indien het voorontwerp zou uitgaan van een vergunningstelsel en indien de daarmee samenhangende terminologie zou worden gebruikt in plaats van termen zoals registratie, registratieaanvraag en registratienummer.”

Waarom werd het advies van de Raad van State niet gevolgd? Het is nochtans een essentieel onderscheid, dat het al dan niet onderworpen zijn aan de Europese dienstenrichtlijn bepaalt. In de memorie van toelichting wordt er wel naar verwezen, maar in de ordonnantie, bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 is er sprake van registratie terwijl men het over een vergunning zou moeten hebben.

Er wordt gesteld dat de nieuwe ordonnantie een administratieve vereenvoudiging is en dat enkele registratievoorwaarden slechts verplicht zijn wanneer een toeristische verblijfsvestiging geregistreerd is. Aangezien de voorafgaande registratie blijft bestaan, blijft het complexe en onevenredige vergunningstelsel bestaan.

Volgens de memorie van toelichting zouden er voortaan minder erkenningsvoorwaarden zijn om met de activiteit te starten. Ook de specifieke exploitatievoorwaarden zullen aanzienlijk vereenvoudigd worden.

In tegenstelling tot de huidige ordonnantie, zijn de categorieën en de bijhorende specifieke voorwaarden niet opgenomen in voorliggende tekst. Dat wordt via een besluit geregeld. Het is derhalve moeilijk te oordelen of er sprake is van administratieve vereenvoudiging.

De regering heeft zichzelf een ruime bevoegdheid toegemeten om het kader verder in te vullen. Het is vandaag onduidelijk hoe streng de eisen zullen zijn. Aangezien leden van deze regering, waaronder bijvoorbeeld staatssecretaris Ans Persoons, die mee moet toezien op het toekennen van vergunningen, zich in het verleden erg negatief hebben uitgelaten, heeft de spreker daar geen vertrouwen in.

Brupartners vraagt in zijn advies geraadpleegd te worden over de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie. Zullen de uitvoeringsbesluiten, in bijzonder de categorieën en de bijhorende specifieke exploitatievoorwaarden, ook voorgelegd worden aan de sector van het toeristische logies?

régional d'affectation du sol, qui ne reprend pas les différentes catégories d'hébergement touristique établies dans l'ordonnance.

Les développements stipulent: *“L'enregistrement de l'activité, qui est le moyen adopté par la Région bruxelloise pour encadrer l'hébergement touristique, a été considéré par les différents représentants de secteurs consultés comme bon et à maintenir.”*

Cette ordonnance ne prévoit pas d'enregistrement mais une obligation d'autorisation.

Un permis demeure nécessaire; le Conseil d'État est clair à cet égard: *“De même, dans l'avant-projet d'ordonnance à l'examen, il s'agit sans aucun doute d'une autorisation, étant donné que le numéro d'enregistrement n'est attribué que s'il s'avère que les conditions sont remplies. D'un point de vue juridique, il serait dès lors plus correct de fonder l'avant-projet sur un régime d'autorisation et d'utiliser la terminologie qui s'y rapporte au lieu de termes, tels que «enregistrement», «demande d'enregistrement» et «numéro d'enregistrement»”.*

Pourquoi l'avis du Conseil d'État n'a-t-il pas été suivi? Il s'agit pourtant d'une différence essentielle, qui détermine si cette activité est soumise ou non à la directive européenne relative aux services. Les développements y font référence, mais dans l'ordonnance, au chapitre 2 par exemple, il est question d'enregistrement" alors qu'il devrait plutôt s'agir d'une "autorisation".

Il est énoncé que la nouvelle ordonnance est une simplification administrative et que certaines conditions d'enregistrement ne sont obligatoires que lorsqu'un établissement d'hébergement touristique est enregistré. Étant donné que l'enregistrement préalable est maintenu, le régime d'autorisation demeure complexe et disproportionné.

Selon l'exposé, il y aurait désormais moins de conditions à remplir avant de commencer l'activité. Les conditions d'exploitation spécifiques seront également allégées de manière significative.

Contrairement à l'ordonnance actuelle, les catégories et leurs conditions spécifiques ne sont pas reprises dans le présent texte. Cette question est réglée par voie d'arrêté. Il est dès lors difficile de juger si cela constitue une simplification administrative.

Le gouvernement s'est alloué un large pouvoir afin d'étoffer le cadre. Reste à voir aujourd'hui à quel point les exigences seront strictes. Étant donné que des membres de ce gouvernement – parmi lesquels, par exemple, la secrétaire d'État Ans Persoons, qui doit veiller à l'octroi des autorisations – ont émis des avis très négatifs par le passé, l'orateur n'a pas confiance.

Dans son avis, Brupartners demande à être consulté au sujet des arrêtés d'exécution de l'ordonnance. Ces arrêtés, en particulier les catégories et les conditions d'exploitation spécifiques y liées, seront-ils également soumis au secteur de

Zijn de besluiten klaar? Kan men ze inkijken? Wanneer worden ze van kracht?

Zal die vereenvoudiging volstaan? In de tekst leest men het volgende: *“De grote uitdaging van de herziening bestond erin om de bescherming van de woonmarkt als hoofddoelstelling van de ordonnantie te bevestigen, in te gaan op de vraag naar administratieve vereenvoudiging en tegelijk de bescherming en de veiligheid van de toeristen te waarborgen, het beginsel van de gemeentelijke autonomie te eerbiedigen alsook het werk van de verschillende gemeentelijke en gewestelijke overheidsdiensten en van de preventiedienst van de DBDMH te respecteren.”*

Men kan hieruit afleiden dat administratieve vereenvoudiging moet gecombineerd worden met het beginsel van gemeentelijke autonomie, alsook het werk van de verschillende gemeentelijke en gewestelijke overheidsdiensten. Dit is een contradictie. Het gewest is allesbehalve administratief eenvoudig. De regelgeving wordt anders geïnterpreteerd door de verschillende 19 gemeenten en dit verandert niet.

De spreker vreest opnieuw voor een onduidelijke en overlappende regelgeving, waarbij de gemeenten en het gewest elkaar vaak tegenwerken, en dat kleine zelfstandigen of mensen die logiezen uitbaten in bijberoep, zelfs met de beste wil van de wereld hun activiteit opnieuw niet in overeenstemming met de ordonnantie kunnen brengen omdat die onwerkbaar is.

In Vlaanderen is het systeem eenvoudig: wie toeristen laat overnachten tegen betaling moet zijn logies verplicht aanmelden bij Toerisme Vlaanderen en voldoen aan de regels en voorwaarden van dit logiesdecreet. Eenvoud, flexibiliteit en vertrouwen zijn de hoofdprincipes. De spelregels laten ruimte voor creativiteit en nieuwe evoluties. Wallonië heeft nota bene een gelijkaardig systeem.

De Brusselse beleidsverantwoordelijken kijken met ergernis naar die creativiteit en deze nieuwe evoluties.

Over één aspect is de N-VA positief. Met het oog op de verlichting van de werklust van de DBDMH machtigt de ontwerpordonnantie de regering om organisaties de opdracht te geven de vereenvoudigde controleattesten af te geven en adviezen te geven aan de burgemeester in het kader van de aanvragen voor een brandveiligheidsattest voor sommige vestigingen en onder bepaalde voorwaarden (bladzijde 16 van het stuk).

Deze organisaties moeten erkend worden door de regering. De erkenningsprocedure wordt bepaald door de regering. In Vlaanderen bestaat dat inderdaad voor bepaalde categorieën die een bepaald aantal huureenheden en maximaal aantal slaapplekken hebben.

Specifieke exploitatievoorwaarden die later nog via een besluit worden bepaald, zullen aanzienlijk vereenvoudigd worden (bladzijde 30 van het stuk). Dit is een reactie op de opmerkingen van vertegenwoordigers uit de sector en op de

l'hébergement touristique? Les arrêtés sont-ils prêts? Peut-on les parcourir? Quand prendront-ils effet?

Cette simplification sera-t-elle suffisante? On peut lire dans le texte que: *“Le grand défi du travail de révision a été de confirmer la protection du logement en tant qu'objectif principal de l'ordonnance, d'y intégrer les demandes de simplification administrative tout en veillant à la protection et à la sécurité des touristes, au respect du principe de l'autonomie communale et au respect du travail des différentes administrations communales et régionales ainsi que du service Prévention du SIAMU.”*

On peut en déduire que la simplification administrative devrait être combinée avec le principe de l'autonomie communale ainsi qu'avec le travail des différentes administrations communales et régionales. Il s'agit d'une contradiction. La Région est tout sauf simple sur le plan administratif. La réglementation est interprétée différemment par les 19 communes et cela ne change pas.

L'orateur craint une fois de plus que les réglementations ne soient pas claires et se chevauchent, ce qui implique que les communes et la Région travaillent souvent l'une contre l'autre, et qu'encore une fois, même avec la meilleure volonté du monde, les petits indépendants ou les personnes qui exploitent des logements à titre secondaire ne puissent pas mettre leur activité en conformité avec l'ordonnance, car cette dernière est inapplicable.

En Flandre, le système est simple: toute personne qui héberge des touristes contre rémunération doit obligatoirement enregistrer son logement auprès de Toerisme Vlaanderen et respecter les règles et les conditions de ce décret sur l'hébergement. La simplicité, la flexibilité et la confiance sont les principes clés. Les règles du jeu laissent de l'espace pour la créativité et de nouvelles évolutions. Une petite remarque: la Wallonie dispose d'un système similaire.

Les responsables politiques bruxellois considèrent avec méfiance cette créativité et ces nouvelles évolutions.

La N-VA est positive sur un seul point. Par souci de simplification administrative et pour soulager la charge de travail du SIAMU, le projet d'ordonnance permet au gouvernement de donner mission à des organisations de délivrer les attestations de contrôle simplifié et de rendre des avis au bourgmestre dans le cadre de demandes d'attestation de sécurité incendie pour certains établissements et sous certaines conditions (page 16 du document).

Ces organisations doivent être agréées par le gouvernement. La procédure d'agrément est déterminée par le gouvernement. Cela existe effectivement en Flandre pour certaines catégories qui ont un certain nombre d'unités locatives et un nombre maximum de lits.

Les conditions d'exploitation spécifiques, qui doivent encore être déterminées ultérieurement par un arrêté, seront considérablement simplifiées (page 30 du document). Il s'agit d'une réponse à la suite des commentaires des représentants

grieven van de Europese Commissie.

Wat met de inbreukprocedure van de Europese Commissie die is nog loopt? Stopt die eenmaal de voorliggende tekst wordt goedgekeurd? De Europese Commissie bleef aanvullende informatie opvragen, waardoor het denkwerk over en de uitwerking van het voorontwerp van ordonnantie langer aansleepte. Over welke zaken bleef de Europese Commissie informatie opvragen?

De heer Vanden Borre heeft de volgende vragen:

Op bladzijde 14 van de memorie van toelichting wordt gewag gemaakt van het openlaten van de mogelijkheid om de toeristische verblijfsvestigingen in te delen in functie van de geografische locatie. Zo zouden specifieke voorwaarden kunnen worden overwogen voor toeristische verblijfsvestigingen gelegen in een gebied dat te kampen heeft met problemen op het gebied van ruimtelijke ordening of dat zwaar getroffen is door woningschaarste. De voorwaarden kunnen ook aangepast worden aan de impact van de soort activiteit. Hoe gaat dat in zijn werk? Kan dit worden toegelicht?

Op bladzijde 27 van de toelichting leest men het volgende: “Met het oog op het proportionaliteitsbeginsel bevat artikel 8, § 2, tweede lid, van het ontwerp van ordonnantie een bepaling die het voor de regering mogelijk maakt de exploitant ervan vrij te stellen aan zijn registratieaanvraag een stedenbouwkundig conformiteitsattest toe te voegen. Deze bepaling moet met de nodige omzichtigheid worden toegepast. De geraadpleegde gemeenten hebben al hun bedenkingen bij deze bepaling geuit”. Kan de minister-president dit toelichten?

Deze ordonnantie biedt onvoldoende oplossingen voor de problemen. De sector van het toeristisch logies roept dan ook op om de stemming uit te stellen en de spreker begrijpt hun bezorgdheid. Wie wordt er beter van?

De N-VA is voorstander van een evenwichtig systeem waar particuliere initiatiefnemers niet als potentiële criminelen worden bestempeld door de overheid, enkel en alleen omdat een kleine groep misbruik maakt. De sector moet inderdaad gereguleerd worden en speculatie tegengegaan. De N-VA is voor een systeem dat flexibel en toegankelijk is, gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Dat vindt men echter niet terug in de tekst. Daarom zal de N-VA tegen stemmen.

Namens haar fractie verwelkomt **mevrouw Fadila Laanan** dit belangrijke ontwerp van ordonnantie, dat bedoeld is om het op de markt brengen van woningen als toeristische verblijfseenheden te reguleren. Die worden immers tijdelijk of permanent van de woninghuurmarkt gehaald.

Huisvesting is belangrijk voor het gewest en het is aan de ordonnantiegever om de voorwaarden van het recht op huisvesting voor alle inwoners te bepalen, ook voor het grote

des secteurs de l'industrie et aux griefs de la Commission européenne.

Qu'en est-il de la procédure d'infraction auprès de la Commission européenne qui est toujours en cours? Prend-elle fin dès lors que le présent texte est adopté? La Commission européenne n'a cessé de réclamer des informations complémentaires, ce qui a prolongé la réflexion concernant l'avant-projet d'ordonnance ainsi que sa rédaction. À quels sujets la Commission européenne a-t-elle continué à réclamer des informations?

M. Vanden Borre pose les questions suivantes:

À la page 14 de l'exposé des motifs, il est fait mention de la possibilité laissée ouverte de catégoriser les établissements d'hébergement touristique en fonction de leur situation géographique. On pourrait ainsi envisager des conditions spécifiques à appliquer pour l'établissement d'hébergement touristique localisé dans une zone soumise à des difficultés d'organisation du territoire ou qui serait fortement touchée par la pénurie de logements. Les conditions peuvent aussi être adaptées à l'impact du type d'activité. Comment cela fonctionne-t-il? Pouvez-vous l'expliquer?

À la page 27 de l'exposé des motifs: En raison de la proportionnalité, le projet d'ordonnance intègre une disposition à l'article 8, § 2, alinéa 2 qui prévoit la faculté pour le Gouvernement de dispenser l'exploitant de la production de l'attestation de conformité urbanistique dans sa demande d'enregistrement. Cette disposition nécessitera une prudence lors de son application. Les communes consultées ont déjà signifié leur réserve sur cette disposition. Le ministre-président peut-il expliquer cela?

Cette ordonnance n'apporte que des solutions insuffisantes aux problèmes. Le secteur de l'hébergement touristique demande donc également que le vote soit reporté, et l'orateur comprend ses préoccupations. Qui s'en portera mieux?

La N-VA est favorable à un système équilibré, dans lequel les initiatives privées ne sont pas qualifiées par le gouvernement comme potentiellement criminelles, juste parce qu'un petit groupe commet des abus. Le secteur doit effectivement être régularisé et il faut combattre la spéculation. La N-VA est favorable à un système flexible et accessible, basé sur la confiance mutuelle. Mais ce n'est pas ce que l'on trouve dans le texte. C'est pourquoi la N-VA votera contre.

**Mme Fadila Laanan** se félicite au nom de son groupe de voir ce projet d'ordonnance important qui entend réguler la mise à disposition sur le marché de biens en tant qu'unités d'hébergement touristique qui sont par ce fait retirés – temporairement ou définitivement – du marché locatif à des fins d'habitation.

Le logement est un enjeu important pour la Région et il appartient au législateur de créer les conditions du droit au logement pour l'ensemble de ses habitants et donc aussi pour

deel van de bevolking dat kwetsbaar is bij de praktische uitoefening van dit recht.

De huisvesting van gezinnen is een centraal thema in het huisvestingsbeleid in het hele Brussels Gewest.

Talrijke studies hebben aangetoond dat Airbnb bijdraagt aan een stijging van de prijzen voor huisvesting.

Een universitaire studie die in juni werd gepubliceerd concludeert dat woningen die voltijds worden gebruikt als toeristisch verblijf het aanbod van huurwoningen op lange termijn verminderen. Dit leidt tot hogere huur- en verkoopprijzen voor bewoners die het risico lopen te moeten vertrekken naar andere, minder aantrekkelijke wijken.

De auteurs van dit onderzoek stellen een toenemende professionalisering van deze sector vast. Dit segment zorgt voor de meeste problemen. Deze bedrijven, die veel vastgoed bezitten, hebben meer impact dan particulieren die hun eigendom af en toe verhuren, of een gedeelte ervan. We moeten de financiële groepen aanpakken die onze woningen opkopen om winst te maken, ten nadele van Brusselse gezinnen die geen andere keuze hebben dan de stad te verlaten om een betaalbare woning te vinden.

Voor de PS-fractie bestaat de noodzaak om het woningaanbod in stand te houden niet alleen in de eerste kroon, maar in heel Brussel. Door toeristische verblijfsactiviteiten te reguleren, kunnen we de gevolgen beperken van het aanbod van deze woningen die tijdelijk of permanent van de woninghuurmarkt gehaald worden.

De toekomstige ordonnantie zal voor een evenwicht zorgen tussen de uitoefening van een economische activiteit en de bescherming en beschikbaarheid van gewone huisvesting in het gewest. De tekst zal de huidige wetgeving versoepelen en verbeteren, en een aantal doelstellingen nastreven, zoals de bescherming van de gebruikers van de dienst (veiligheid), de bescherming van de levenskwaliteit van de bewoners, de bescherming van het imago van Brussel, de regulering van de concurrentie in deze sector en de bescherming van toekomstige exploitanten.

Het parlementslid heeft twee vragen:

Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid om bepaalde categorieën vrij te stellen van de verplichting om een stedenbouwkundig conformiteitsattest voor te leggen. Waarom is in deze vrijstelling voorzien? Zal de bestaande regelgeving niet worden uitgehouden?

Sommigen zijn voorstander van quota voor toeristische verblijfsvestigingen. Waarom is deze mogelijkheid niet opgenomen?

De PS-fractie zal de ontwerpordonnantie goedkeuren en vraagt om ruime steun van de commissieleden.

la partie considérable de sa population qui est fragilisée dans l'exercice concret de ce droit.

La question de l'accèsion des ménages à un toit apparaît comme une question centrale de la politique du logement, et ce sur l'ensemble de la Région bruxelloise.

Or, il ressort de nombreuses études que le phénomène «Airbnb» participe à une augmentation des prix des logements.

Une étude universitaire publiée en juin conclut que : «Les propriétés qui sont affectées à temps plein à de l'hébergement touristique réduisent l'offre de logement de long terme sur le marché locatif. Ils constatent que cela conduit à des loyers et des prix de vente des logements plus élevés pour les résidents qui risquent de se trouver déplacés vers d'autres quartiers moins désirables. ».

Les auteurs de cette étude constatent une professionnalisation grandissante de ce secteur et c'est ce segment qui pose le plus de problèmes. Ces sociétés qui ont beaucoup de biens ont plus d'impact que les particuliers qui louent occasionnellement ou en partie leur propriété. Il faut s'attaquer aux groupes financiers qui font main basse sur nos biens pour engranger des bénéfices au détriment des ménages bruxellois qui n'ont d'autres choix que de s'excentrer pour trouver des logements à des prix abordables.

Pour le groupe PS, la nécessité de préserver l'offre de logements se justifie non seulement dans la première couronne, mais sur l'ensemble du territoire bruxellois. En encadrant l'activité d'hébergement touristique, on limite les conséquences de la mise à disposition, à des consommateurs, de biens qui sont par ce fait retirés – temporairement ou définitivement – du marché locatif à des fins d'habitation.

La future ordonnance permettra un équilibre entre l'exercice d'une activité économique et la protection du logement ordinaire et de son accès dans la Région. Elle apporte également des assouplissements et des améliorations à la législation actuelle et poursuit de nombreux objectifs tels la protection des destinataires de service (sécurité), la protection de la qualité de vie des habitants, la préservation de l'image de Bruxelles, l'encadrement de la concurrence dans ce secteur, mais aussi la protection des futurs exploitants.

La députée pose ensuite deux questions :

Le projet prévoit la possibilité d'une dispense de fournir l'attestation urbanistique pour certaines catégories. Pourquoi avoir prévu cette dispense? Cela n'affaiblira-t-il pas le régime de régulation mis en place?

Certains plaident pour l'instauration de quotas d'hébergements touristiques. Pourquoi ne pas avoir introduit cette possibilité dans le nouveau régime?

Le groupe PS soutiendra le projet d'ordonnance et invite les commissaires à lui accorder un large soutien.

**Mevrouw Françoise De Smedt** herinnert eraan dat de regelgeving voor toeristische verblijfsvestigingen gewijzigd moet worden. Na de evaluatie van de tekst uit 2014, die sinds 2016 van kracht is, moet de regelgeving worden herzien, zowel voor de sector zelf als voor de stad en haar inwoners of toeristen. Het is duidelijk dat de ordonnantie van 2014 de illegale wildgroei van toeristische verblijfsvestigingen niet heeft kunnen voorkomen. Met deze tekst kunnen we bepalen welke woningen een bestemming als woning moeten behouden en geen voltijdse toeristische verblijfsvestigingen mogen worden.

We zijn het er allemaal over eens dat te veel toeristische verblijfsvestigingen illegaal blijven omdat ze niet worden aangegeven. Ze voldoen niet altijd aan de veiligheids- of brandveiligheidsnormen.

Het gebrek aan registratie betekent ook een gebrek aan controle over wat er op het grondgebied van de gemeente gebeurt. De gemeente en de inwoners blijven daarover in het ongewisse. Het is belangrijk dat er regels zijn die de gemeenten steunen en hen helpen de wijken met toeristische verblijfsvestigingen te identificeren.

De hotelsector heeft geklaagd over oneerlijke concurrentie tussen de hotelsector en de sector van de bemeubelde toeristische verblijven. Platformen zoals Airbnb blijven onder de radar en ontwikkelen zich verder zonder enige controle of enig overleg.

Bij gebrek aan gecontroleerde regelgeving doen verhuurplatformen zoals Airbnb wat ze willen en geven ze niet noodzakelijk gehoor aan ingebrekestellingen of verzegelingen wanneer een gemeente ingrijpt.

Het gewest moet het recht op betaalbare huisvesting voor de hele bevolking garanderen. De PTB-fractie doet min of meer dezelfde vaststellingen als de minister-president in zijn memorie van toelichting: "We zijn getuige van een crisis in de betaalbare huisvesting. Wat ontbreekt zijn woningen die de Brusselaars zich kunnen veroorloven". In totaal zijn er meer woningen beschikbaar dan er gezinnen zijn in Brussel. In theorie is er voldoende plaats om de Brusselaars te huisvesten, als ze de hoofdstad ten minste nog niet ontvlucht zijn.

De minister-president wijst er terecht op dat sommige woningen van de huurmarkt worden gehaald en als toeristische verblijfsvestigingen aangeboden worden. Onder deze toeristische verblijfsvestigingen zien we een toenemend aantal bemeubelde woningen die verhuurd worden via platformen zoals Airbnb. Dit brengt veel geld in het laatje. De cijfers spreken voor zich. In Schaarbeek bedraagt de huurprijs per nacht 180 euro, terwijl de gemiddelde maandelijkse huurprijs 1.100 euro excl. lasten bedraagt! In Sint-Jans-Molenbeek betaalt men 185 euro per nacht voor een appartement dat verhuurd wordt voor 945 euro per maand!

Een aanzienlijk deel van de gebruikers van platformen zoals Airbnb bestaat uit professionele investeerders die maximale winsten nastreven.

**Mme Françoise De Smedt** rappelle qu'une modification des règles en matière d'hébergement touristique est nécessaire. Après l'évaluation du texte de 2014, en application depuis 2016, il faut revoir la réglementation, tant pour les acteurs du secteur, que pour la ville et ses habitants ou ses touristes. Manifestement, l'ordonnance de 2014 n'a pas empêché la prolifération d'hébergements touristiques de manière illégale. Elle permet la captation de logements qui devraient rester dans une affectation de logement et non devenir des hébergements touristiques à temps plein.

On s'accorde pour dire que de trop nombreux hébergements touristiques restent aujourd'hui dans l'illégalité puisqu'ils ne sont pas déclarés. Ils ne sont pas forcément aux normes en matière de sécurité ou d'incendie.

L'absence d'enregistrement a aussi pour conséquence que la commune et ses habitants souffrent d'un manque de regard sur ce qui se passe sur son territoire. Il est important que des règles soient établies pour soutenir les communes et qu'elles puissent identifier les zones où se trouvent les hébergements touristiques.

Le secteur hôtelier se plaignait de la concurrence déloyale entre son secteur et celui de l'hébergement touristique meublé. Il est exact que les plateformes de type Airbnb échappent aux radars, et se développent sans qu'il y ait de contrôles ou de concertation possible.

En l'absence de règles non contrôlées, les plateformes d'hébergement du type Airbnb agissent à leur guise et ne tiennent pas forcément compte des mises en demeure ou des mises sous scellés lorsqu'une commune intervient.

Il est du rôle de la Région de s'assurer que le droit au logement accessible soit garanti pour l'ensemble de sa population. Le groupe PTB dresse à peu près les mêmes constats que le Ministre-Président dans son exposé des motifs: «Nous assistons à une crise du logement abordable. Ce qu'il manque ce sont des logements que les Bruxellois sont en mesure de se payer.». Au total, il y a plus de logements disponibles que de ménages à Bruxelles. En théorie, il y aurait assez de place pour loger les Bruxellois pour autant qu'ils n'ont pas fui la capitale.

Avec raison, le Ministre-Président rappelle que certains logements sont retirés du marché locatif pour être transformés en hébergements touristiques. Parmi ces hébergements touristiques, on observe de plus en plus de logements meublés mis en location via des plateformes du type Airbnb. Cette conversion rapporte beaucoup d'argent. Les chiffres parlent: à Schaarbeek, par exemple, pour un loyer moyen de 1.100 euros par mois hors charges, le prix de location à la nuitée revient à 180 euros! À Molenbeek c'est 185 euros la nuit pour un appartement qui se loue 945 euros par mois!

Pour une part importante des utilisateurs de plateformes comme Airbnb, nous nous sommes face à un business professionnalisé avec des investisseurs à la recherche du profit maximal.



De woningmarkt staat onder hoge druk. De gentrificatie van bepaalde wijken in de hoofdstad, als gevolg van de aanwezigheid van tal van bemeubelde toeristische verblijven, verdrijft bewoners en winkeliers uit deze wijken. In de plaats komen er bemeubelde toeristische verblijven, vaak tegen prijzen die in de buurt komen van die van luxehotels. Dat draagt dan ook weer bij tot de stijging van de huurprijzen, die al te hoog zijn.

De PTB-fractie heeft enkele bedenkingen bij de doeltreffendheid van de reactie op dit verschijnsel. De ordonnantie heeft de verdienste dat zij een registratieaanvraag invoert, waarvan de procedure vereenvoudigd lijkt. Dit maakt het mogelijk om te voldoen aan de veiligheids- of brandveiligheidsnormen en om stedenbouwkundig in orde te zijn.

Hoe zal deze tekst, zelfs met zijn nieuwe regels, het mogelijk maken om controle te krijgen over de stijging van de huurprijzen die gepaard gaat met de ontwikkeling van gemeubelde toeristische verblijven in bepaalde wijken? Hoe kan deze wildgroei in toom worden gehouden als de controles niet worden verscherpt?

De volksvertegenwoordigster stelt verschillende vragen:

Waarom is de totale duur gewijzigd van maximaal 120 nachten per jaar naar 90 opeenvolgende dagen, zoals aangegeven in artikel 3? Wat is de reden voor die wijziging? Welke soort exploitanten hebben hierom gevraagd? Zal deze verandering niet de ontwikkeling stimuleren van investeringen in woningen die uitsluitend bestemd zijn voor toeristische accommodatie in plaats van de gevallen waarin bewoners slechts een deel van hun woning verhuren? Hoe kunnen deze cijfers ook worden gecontroleerd, aangezien de platformens deze cijfers niet verstrekken?

Artikel 5 bepaalt dat het de regering is die de categorieën vaststelt op basis van de verschillende criteria, om zeker te zijn van de evenredigheid van een beslissing om registratie te aanvaarden of te weigeren: tot deze criteria behoren de impact van de activiteit op de ruimtelijke ordening en de beschikbaarheid van de woning. Wat zal er in het besluit van de regering staan om dit in de praktijk te brengen?

De regering zal ook beslissen over de benamingen en de exploitatievoorwaarden. Dat lijkt nogal vaag. Hoe zal dit in zijn werk gaan? Welke democratische controle zal hierop zijn?

Artikel 8 bepaalt dat de regering in bepaalde gevallen kan afwijken van de regel die een stedenbouwkundig conformiteitsattest voorschrijft. Er wordt een voorbeeld gegeven van een host die slechts een deel van zijn woning verhuurt.

Kan de minister-president garanderen dat deze uitzondering alleen zal gelden in het geval van een verblijf bij particulieren? In welke andere situaties zou dit certificaat niet vereist kunnen zijn?

Wat het stedenbouwkundig attest betreft, specificieert de ordonnantie dat indien de daadwerkelijk uitgeoefende

Le marché du logement est sous haute tension. La gentrification de certains quartiers de la capitale, du fait de la présence en nombre d'hébergements touristiques meublés, fait fuir habitants et commerçants de ces quartiers ou zones, prises d'assaut par des hébergements touristiques meublés, souvent à des prix qui sont proches de ceux de l'hôtellerie de luxe. Cela complique encore la hausse des loyers déjà trop élevés.

Le groupe PTB formule quelques réserves quant à l'efficacité de la réponse donnée à ce phénomène. L'ordonnance a le mérite d'introduire une demande d'enregistrement dont la procédure semble simplifiée. C'est ce qui permet d'être aux normes de sécurité ou d'incendie et d'être en conformité urbanistique.

En quoi ce texte, même avec ses nouvelles règles, permettra-t-il d'avoir un contrôle sur la hausse des prix des loyers en lien avec le développement d'unités d'hébergement touristique meublé dans certains quartiers? Comment cadrer cette prolifération si les contrôles ne sont pas renforcés?

La députée formule plusieurs questions :

Pourquoi la durée totale est passée de 120 nuitées maximum par an à 90 jours consécutifs, comme indiqué à l'article 3? Quelle est la raison de ce changement? Quel est le type d'exploitants qui en ont fait la demande? Est-ce que ce changement ne favorisera pas le développement d'investissements dans des logements dédiés uniquement à de l'hébergement touristique au lieu des cas d'habitants qui louent seulement une partie de leur logement? Comment contrôler aussi ces chiffres étant donné que les plateformes ne fournissent pas ces chiffres?

L'article 5 établit le fait que c'est le gouvernement qui détermine les catégories en fonction des différents critères, pour être sûr de la proportionnalité d'une décision d'accord ou de refus d'enregistrement : parmi ces critères, il y a l'impact de l'activité sur l'aménagement du territoire et la disponibilité du logement. Quelle sera la teneur de l'arrêté du gouvernement pour mettre cela en pratique?

Le gouvernement décidera également des dénominations et des conditions d'exploitation. Cela semble flou. Comment cela se mettra-t-il en place? Quel contrôle démocratique y aura-t-il là-dessus?

À l'article 8, il est indiqué que le gouvernement pourra déroger à la règle qui impose de fournir une attestation de conformité urbanistique dans certains cas. L'exemple est donné d'un hébergeur qui loue seulement une partie de son logement.

Le Ministre-Président peut-il garantir que cette exception ne s'appliquera que dans le cas d'un hébergement chez l'habitant? Quelles sont les autres situations où cette attestation pourrait ne pas être exigée?

Sur le plan de l'attestation urbanistique, l'ordonnance précise que si l'activité réellement exercée ne correspond pas

activiteit niet overeenstemt met de wettelijk toegelaten activiteit, ze niet in overeenstemming zal zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en voorafgaandelijk aan de indiening van de registratieaanvraag geregulariseerd zal moeten worden. Wat moet worden begrepen onder 'geregulariseerd'? Houdt dit wijzigingen van bestemming in?

Als een zone al te veel toeristische verblijven heeft, hoe wil de minister-president dit dan reguleren? Wordt dan elke registratieaanvraag in die zone automatisch geweigerd? Welke soort exploitant zal worden aanvaard? Een hotel, een gemeubeld toeristisch verblijf? Andere situaties?

De minister-president wil geen quota toepassen, maar wat is het maximumaantal toeristische verblijfseenheden in het gewest dat naar zijn oordeel geen probleem vormt op het vlak van huisvesting? Hoe zal dit gecontroleerd worden? Het GBP bepaalt immers de geografische spreiding, maar nog niet het totale aantal verblijfseenheden.

In hoofdstuk 7 (de artikelen over de bevoegdheden van de inspecteurs) vraagt de PTB zich af welke middelen zullen worden ingezet om deze teams te versterken en om hen in staat te stellen controles uit te voeren. Hoeveel inspecteurs worden momenteel ingezet en hoeveel zullen het er in de toekomst zijn? Om doeltreffend te zijn, moet de registratieplicht die in deze tekst wordt opgelegd, gepaard gaan met maatregelen om na te gaan of de verschillende toeristische verblijven daadwerkelijk geregistreerd zijn.

Dit is relatief eenvoudig na te gaan voor de verblijven die 'te goeder naam en faam' bekendstaan zoals hotels of jeugdherbergen. Hoe zit het met de andere, minder gemakkelijk identificeerbare soorten toeristische verblijven? Er zijn personeel en financiële middelen nodig om deze controles te verscherpen. In Parijs bijvoorbeeld, heeft het stadsbestuur het aantal beëdigde medewerkers dat deze controles uitvoert met 50% verhoogd.

Wat zal verhinderen dat gemeubelde verblijven worden verhuurd zonder strengere controles wanneer het verblijf in kwestie niet is geregistreerd? Zelfs als de klant, toerist of 'afnemer van diensten' merkt dat het pand niet geregistreerd is, wat gebeurt er dan concreet?

Een ander probleem met de platformen voor toeristische verblijven, waaronder Airbnb, is het gebrek aan eerlijkheid en transparantie van de gegevens. De cijfers over het werkelijke gebruik van de woning zijn slechts schattingen. Er is sprake van 2.000 tot 4.000 woningen die van de Brusselse huizenmarkt worden gehaald, maar dit cijfer ligt in werkelijkheid waarschijnlijk veel hoger. De schepen voor stedenbouw van de stad Brussel zegt dat soms 20 tot 30% van bepaalde straten in de Vijfhoek woningen zijn die illegaal werden omgebouwd tot Airbnb. Zij wijst er ook op dat er veel multihosts zijn, d.w.z. eigenaars die meer dan 100 panden verhuren.

In die zin maakt de registratieplicht het mogelijk om een eerste ontwerp van een kadaster van alle toeristische verblijven te maken, waaronder de verhuur van het type Airbnb. Tenzij dit echter gepaard gaat met bindende

à l'activité légalement permise, l'activité sera en situation de non-conformité urbanistique et nécessitera une régularisation préalable à l'introduction de la demande d'enregistrement. Que faut-il entendre par « régularisation »? Est-ce que cela sous-entend des changements d'affectations?

Lorsqu'une zone compte déjà trop d'hébergements touristiques, comment le Ministre-Président compte-t-il le réguler? Est-ce que toute demande d'enregistrement dans cette zone sera donc automatiquement refusée? Quel sera le type d'exploitant accepté? Un hôtel, un hébergement touristique meublé? D'autres situations?

Le Ministre-Président ne veut pas appliquer de quotas, mais quel est le nombre d'unités d'hébergement touristique maximum sur la Région qu'il juge ne pas poser problème au niveau du logement? Comment s'effectuera le contrôle, car le PRAS définit la répartition géographique, mais pas encore le nombre total d'hébergements.

Au chapitre 7 (les articles qui concernent le pouvoir conféré aux inspecteurs), le PTB se demande quels moyens seront mis en place pour renforcer ces équipes et pour leur permettre d'effectuer les contrôles? Combien d'inspecteurs sont affectés actuellement et combien le seront à l'avenir? Pour qu'elle soit efficace, l'obligation d'enregistrement voulue par ce texte doit s'accompagner de mesures pour vérifier que les différents hébergements touristiques sont effectivement enregistrés.

Cela est relativement facile à vérifier pour ceux qui « ont pignon sur rue » comme les hôtels ou les auberges de jeunesse. Qu'en est-il des autres types d'hébergement touristique moins facilement identifiables? Il faut des moyens humains et financiers pour renforcer ces contrôles. À Paris par exemple, la municipalité a renforcé de 50% les effectifs des agents assermentés pour effectuer ce travail de vérification.

Qu'est-ce qui empêchera la location d'hébergements meublés sans contrôle renforcé dans le cas où l'hébergement en question n'est pas enregistré? Même si le client ou le touriste ou le « destinataire de services » s'aperçoit que le bien n'est pas enregistré, que se passera-t-il concrètement?

Un autre problème avec les plateformes d'hébergement touristique, dont Airbnb, concerne le manque d'honnêteté et de transparence des données. Les chiffres sur la réelle captation du logement ne sont que des estimations. On parle de 2.000 à 4.000 logements retirés du marché du logement bruxellois, mais ce chiffre est sans doute bien supérieur en réalité. L'échevine de l'urbanisme de la ville de Bruxelles le dit: parfois 20 à 30% de certaines rues du Pentagone sont des logements qui ont été transformés illégalement en Airbnb. Elle alerte également sur le fait qu'il y a beaucoup de multihébergeurs, à savoir des propriétaires qui ont plus de 100 propriétés en location.

Dans ce sens, l'obligation d'enregistrement permet d'entamer une ébauche de cadastre de tous les hébergements touristiques, en ce compris les locations de type Airbnb. Mais sans assortir cela de mesures contraignantes et de contrôles

maatregelen en voldoende controles, lijkt het vergeefse moeite. We moeten vooruitdenken en de situatie in Parijs of Barcelona vermijden. De strijd is hevig geweest en we mogen multinationals zoals Airbnb niet de vrije loop laten.

De kleinschalige eigenaar die zijn woning, of een deel ervan, af en toe verhuurt, bijvoorbeeld wanneer hij met vakantie is, moet worden onderscheiden van de huuraccommodaties die worden beheerd door investeerders of particuliere tussenpersonen. We zien nu nog bijna uitsluitend huuraccommodaties die volledig van de woningmarkt zijn gehaald en het principe van accommodatie bij de bewoner is zo goed als verdwenen.

Daarom moeten de maatregelen die aan de hosts worden opgelegd, proportioneel en progressief zijn. Waarom worden dan niet meer de termen van verblijf bij de bewoner gebruikt, die het mogelijk maken om een onderscheid te maken?

Heeft de minister-president besprekingen gevoerd met andere Europese steden over de platformen voor toeristisch verblijf? In Parijs kon de groei van Airbnb aan banden worden gelegd dankzij de reguleringsinstrumenten die de stad heeft ingesteld. Is de minister-president van plan inspiratie te putten uit deze praktijken om te voorkomen dat de huizenmarkt wordt getroffen zoals in de Franse hoofdstad?

De PTB-fractie zal zich onthouden van stemming over deze tekst. Hoewel zij ingenomen is met de verplichtingen om zich te registreren en zich aan te passen aan de veiligheids- en brandveiligheidsnormen, is zij er niet van overtuigd dat dit nog echte bescherming zal bieden voor de ruimtelijke ordening, de stadsomgeving en de huisvesting. Het gevaar bestaat dat platformen zoals Airbnb zich illegaal kunnen blijven ontwikkelen. Dit heeft tot gevolg de gentrificatie van wijken, de vlucht van bewoners naar meer betaalbare wijken of zelfs buiten de hoofdstad, de sluiting van bepaalde lokale winkels en de afbrokkeling van een heel sociaal weefsel. Zolang het gewest geen regulering van de huurprijzen oplegt en niet meer sociale woningen bouwt, kunnen we deze multinationals geen vrij spel geven in hun race naar maximaal rendement. Het gaat over het recht op de stad, een stad die het onthaal van toeristen niet tegenover het overleven van haar inwoners, winkeliers, chauffeurs, verplegers en leraren moet stellen.

**Mevrouw Isabelle Pauthier** herhaalt de cijfers die de heer Coomans de Brachène noemde: van de naar schatting 7.000 tot 11.500 toeristische verblijfseenheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest valt 96% tot 98% buiten elke regulering. Die vaststelling werd al in juli 2023 gedaan door mevrouw Zoé Genot (die vóór haar ontslag dit dossier volgde, dat nu is overgenomen door de spreker), in een mondelinge vraag over "het voorontwerp van ordonnantie over toeristische verblijven en de invloed ervan op het huisvestingsbeleid en de huurprijzen". Is het aantal van 261 geregistreerde vestigingen nog steeds actueel?

Als we rekening houden met die cijfers, met de ontwikkeling van de platformeconomie, met de situatie op de Brusselse huurmarkt en met de overlast die in andere steden wordt vastgesteld (ook al worden de ongemakken van het overmatig toerisme in Brussel in dit stadium alleen gevoeld

suffisants, cela semble peine perdue. Il faut anticiper et éviter la situation de Paris ou de Barcelone. Les combats ont été rudes et on ne peut pas laisser le champ libre à des multinationales telles que Airbnb.

Le petit propriétaire qui loue de temps à autre son logement, ou une partie de son logement, par exemple lorsqu'il est en vacances, est à distinguer des locations gérées par des investisseurs ou par des intermédiaires privés. On ne voit presque plus que des locations qui ont été entièrement retirées du marché du logement, le principe du logement chez l'habitant ayant quasiment disparu.

C'est pour cette raison que les mesures imposées aux hébergeurs doivent être proportionnées et progressives. Pourquoi ne plus utiliser dès lors les termes d'hébergement à domicile qui permet une distinction?

Le Ministre-Président a-t-il eu des échanges avec d'autres villes européennes au sujet des plateformes d'hébergement touristique? À Paris, la progression d'Airbnb a pu être freinée grâce à des outils de régulation mis en place par la ville. Le Ministre-Président compte-t-il s'inspirer de ces pratiques pour éviter que le marché du logement soit touché comme il l'a été dans la capitale française?

Le groupe PTB s'abstiendra sur ce texte. Même s'il salue les obligations d'enregistrement, et d'adaptation des normes de sécurité et d'incendie, il n'est pas convaincu qu'il permette encore une réelle protection de l'aménagement du territoire, de l'environnement urbain et du logement. Le risque existe que des plateformes comme Airbnb puissent continuer à se développer de manière illégale. Cela a pour conséquence la gentrification des quartiers, la fuite des habitants vers d'autres quartiers plus abordables, voire hors capitale, la fermeture de certains commerces locaux, et tout un tissu social qui s'effrite. Tant que la Région n'impose pas un encadrement des loyers et ne produit pas plus de logements sociaux, il n'est pas possible de laisser le champ libre à de telles multinationales dans leur course au rendement maximal. Il est question de droit à la ville, d'une ville qui ne doit pas opposer accueil des touristes et survie de ses habitants, de ses commerçants, de ses chauffeurs, infirmières et enseignants.

**Mme Isabelle Pauthier** répète les chiffres cités par M. Coomans de Brachène : sur les 7.000 à 11.500 unités d'hébergement touristique estimées en Région de Bruxelles-Capitale, entre 96 et 98 % échappent à toute régulation. Ce constat avait déjà été dressé en juillet 2023 par Mme Zoé Genot (qui, avant sa démission, suivait ce dossier désormais repris par l'oratrice), à l'occasion d'une question orale concernant «l'avant-projet d'ordonnance relative à l'hébergement touristique et son influence sur la politique du logement et les loyers». Le chiffre de 261 établissements enregistrés est-il toujours d'actualité?

L'intervenante soutient que, si l'on a égard à ces chiffres, au développement de l'économie de plateforme, à la situation du marché locatif bruxellois et aux nuisances observées dans d'autres villes (même si, à ce stade, les désagréments du surtourisme ne se font sentir à Bruxelles qu'aux alentours des

in de buurt van de bars en restaurants van de Sint-Gorikshallen of de begraafplaats van Elsene), lijkt het de spreekster noodzakelijk het huidige systeem te hervormen, dat ontoereikend is gebleken om het naast elkaar bestaan van de toeristische en de residentiële functie van de stad te regelen en zo te verhinderen dat het stadsweefsel wordt ontworcht.

Volgens de volksvertegenwoordigster is de kern van de voorgestelde hervorming de evenredigheid: het doel is om een systeem in te voeren dat begrijpelijk en uitvoerbaar is voor particulieren die af en toe en op verantwoorde wijze een toeristisch verblijf aanbieden (zodat er naast het hotelaanbod een minder gestandaardiseerd aanbod kan blijven bestaan) en dat tegelijkertijd de nadelige gevolgen voor de huurmarkt van het weghalen van betaalbare woningen op grotere schaal door professionals en investeerders tegengaat, zoals toegestaan door de eerder genoemde rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Het ontwerp van ordonnantie, waarvan de ambitieuze doelstellingen worden opgesomd in de memorie van toelichting, volgt op een beoordelings- en raadplegingsfase waarbij de vertegenwoordigers van de sector betrokken waren. De volksvertegenwoordigster wijst er echter op dat de vzw Short Term Rental Belgium heeft aangekondigd dat zij een beroep tot nietigverklaring zal instellen bij het Grondwettelijk Hof.

De spreekster licht toe dat haar fractie, in het licht van de aanbevelingen van de studie van de Vrije Universiteit Brussel die in de memorie van toelichting wordt genoemd, voorstander is van het behoud van de registratie, die gekoppeld moet blijven aan de voorwaarde van voorafgaande naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en dus aan het verkrijgen van een door de gemeente afgegeven conformiteitsattest, en is ingenomen met de maatregelen voor administratieve vereenvoudiging van de registratieprocedure, namelijk enerzijds de omzetting van bepaalde registratievoorwaarden in exploitatievoorwaarden (die naderhand moeten worden gecontroleerd), anderzijds het feit dat het lot van een aanvraag niet zal afhangen van de benodigde termijn voor het verkrijgen van bepaalde bij te voegen documenten, alsook het feit dat de overheid die over de aanvraag beslist, geen beoordelingsbevoegdheid zal hebben.

De fractie waartoe de volksvertegenwoordigster behoort, is ook verheugd over de betere beschrijving van de gevallen van inbreuk en de verhoging van de administratieve boetes, aangezien de experts opmerken dat de huidige sancties niet aanzetten tot regularisatie of vrijwillige stopzetting van de niet-toegelaten toeristische verblijfsactiviteiten. Is de regering van plan om extra inspecteurs aan te werven, gezien de huidige aanwervingsstop bij de gewestelijke administratie? Het commissie lid vestigt de aandacht op de potentiële inkomsten die meer inspecties zouden opleveren: in Parijs hebben de controles sinds 2021 bijvoorbeeld 6,5 miljoen euro aan boetes opgeleverd. Voorts hoopt zij dat het uitwisselingsprotocol tussen Brussel Economie en Werkgelegenheid, dat de bevoegdheid voor toeristisch verblijf beheert, en Brussel Fiscaliteit om de heffing van de gewestbelasting op toeristische verblijfsvestigingen te vergemakkelijken, waarvan de minister-president het sluiten

bars et restaurants des halles Saint-Géry ou du cimetière d'Ixelles), il apparaît nécessaire de réformer le régime actuel, celui-ci s'étant avéré inadéquat pour encadrer la coexistence entre les fonctions touristique et résidentielle de la ville et, ainsi, obvier à la déstructuration du tissu urbain.

Pour la députée, l'enjeu de la réforme en projet est la proportionnalité: il s'agit de mettre en place un régime qui soit lisible et praticable par les particuliers exerçant de manière occasionnelle et responsable une activité d'hébergement touristique (pour que se maintienne une offre moins standardisée à côté des établissements hôteliers) et qui, dans le même temps, fasse obstacle aux conséquences néfastes pour le marché locatif de la soustraction de biens abordables pratiquée à plus grande échelle par les professionnels et les investisseurs, comme l'autorise la jurisprudence précitée de la Cour de justice de l'Union européenne.

Le projet d'ordonnance, dont les ambitieux objectifs sont énumérés dans l'exposé des motifs, fait suite à une phase d'évaluation et de consultation impliquant les représentants du secteur. La députée relève néanmoins que l'ASBL Short Term Rental Belgium a annoncé qu'elle introduira un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle.

L'oratrice expose que son groupe, à la lumière des recommandations de l'étude de la VUB citée dans l'exposé des motifs, est favorable au maintien de l'enregistrement, ce dernier devant rester conditionné au respect préalable de la réglementation urbanistique et donc à l'obtention de l'attestation de conformité délivrée par la commune), et se réjouit des mesures de simplification administrative de la procédure d'enregistrement que sont, d'une part, la transformation de certaines conditions d'enregistrement en conditions d'exploitation (à contrôler ex post), d'autre part, le souci de ne pas faire dépendre le sort d'une demande du délai d'obtention de certaines pièces à y joindre, ou encore, l'absence de pouvoir d'appréciation laissé à l'autorité statuant sur la demande.

Le groupe auquel ressortit la députée salue également la meilleure description des cas d'infractions et le relèvement des amendes administratives, les experts constatant que les sanctions actuelles n'incitent ni à la régularisation ni à la cessation volontaire des activités d'hébergement touristique non autorisées. Le gouvernement compte-t-il engager des inspecteurs supplémentaires, vu le moratoire actuel sur les recrutements dans l'administration régionale? La commissaire attire l'attention sur les recettes potentielles qu'entraînerait un renforcement de l'inspection: à Paris, par exemple, les contrôles ont rapporté 6,5 millions d'euros d'amendes depuis 2021. La députée escompte par ailleurs que le protocole d'échange entre Bruxelles Économie et Emploi, qui gère la compétence relative à l'hébergement touristique, et Bruxelles Fiscalité en vue de faciliter le prélèvement de la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique, dont la conclusion a été annoncée par le ministre-

heeft aangekondigd in zijn antwoord op bovengenoemde mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot, de controleprocedures zal versnellen.

Met betrekking tot de mogelijkheid voor de burgemeester om een voorlopig brandveiligheidsattest af te leveren, vraagt het commissielid welk gevolg werd gegeven aan het verzoek van Brulocalis om in het uitvoeringsbesluit expliciet te vermelden dat een dergelijk attest enkel kan worden afgeleverd indien de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp bevestigt dat de brandveiligheid in de toeristische verblijfsvestiging in kwestie niet ernstig in het gedrang komt. Is deze dienst in staat om binnen een redelijke termijn de in het ontworpen hoofdstuk 3 vereiste adviezen te verstrekken?

Wat betreft de categoriseringsbevoegdheid die de regering krijgt voor toeristische verblijfsactiviteiten (ontworpen artikel 5), benadrukt zij het belang van het criterium van het verlenen van diensten om een onderscheid te maken tussen particulieren en professionals. Zal de nieuwe categorisering enig effect hebben op de stijging van de huurprijzen? Volgens welk tijdschema en met welke voorafgaande voorwaarden (studies, raadplegingen ...) zal deze worden uitgevoerd? Wordt een geografische categorisering overwogen, op basis van de effecten van de toeristische verblijfsactiviteit op de ruimtelijke ordening en de beschikbaarheid van huisvesting in een bepaalde zone? De spreekster wijst op een moeilijkheid in dit verband (afgezien van eventuele kritiek van de Europese Commissie): de betreffende zones komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de administratieve grenzen, en het inschakelen van 'wijkmonitoring', zoals de heer Geoffroy Coomans de Brachène bepleit, lijkt niet te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. En bestaat niet het gevaar dat de probleemzones zich verplaatsen of dat de wetgeving afhankelijk wordt van de bewegingen op de huurmarkt?

Een artikel van onderzoekers van de Vrije Universiteit Brussel van 20 november 2023 met als titel Airbnb drijft de huurprijzen op in Brussel bevestigt dat een toename van de Airbnb-densiteit in een wijk tussen 2016 en 2018 gepaard ging met een significante stijging van de gemiddelde huurprijzen. Overweegt de regering progressieve toeristenbelastingen (bijvoorbeeld afhankelijk van het aantal overnachtingen) om dit fenomeen in te dammen, zoals de eerste auteur van bovengenoemd artikel voorstelt in een interview met de krant *Le Soir*?

**Mevrouw Marie Nagy** herinnert eraan dat naast Brussel ook Parijs, Barcelona, Venetië of Marseille getroffen worden door de ontwikkeling van het Airbnb-fenomeen, van een vorm van verblijf bij bewoners thuis, als gezellig alternatief voor hotels, tot een exploitatie van panden die aan de normale markt worden onttrokken en schadelijk zijn voor zowel de toegang tot huisvesting, door de stijging van de huurprijzen, als de woonbaarheid van de wijken, door de overlast. In de betrokken steden heeft de ontwikkeling van het toerisme tot gevolg dat de inwoners worden verdreven. Getuige de dramatische situaties in Venetië en de problematische situaties in Parijs en bepaalde wijken van Brussel. Bestaat er een dynamische kaart van de toeristische verblijven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Zo ja, wordt die dan vergeleken met een dynamische kaart van het aantal

président dans sa réponse à la question orale précitée de Mme Zoé Genot, permettra une accélération des procédures de contrôle.

S'agissant de la possibilité pour le bourgmestre d'octroyer une attestation provisoire de sécurité incendie, la commissaire demande quel suivi a été réservé à la demande, formulée par Brulocalis, de prévoir explicitement dans l'arrêté d'exécution qu'une telle attestation n'est possible que si le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale certifie que la sécurité incendie n'est pas gravement compromise dans l'établissement d'hébergement touristique en question. Ce Service est-il en capacité de délivrer dans un délai raisonnable les avis requis en vertu du chapitre 3 en projet?

Se penchant sur l'habilitation conférée au gouvernement en matière de catégorisation des activités d'hébergement touristique (article 5 en projet), la députée insiste sur l'importance, pour faire le départ entre les particuliers et les professionnels, du critère de la fourniture de services. La nouvelle catégorisation aura-t-elle un effet contre la hausse des loyers? Selon quel calendrier, et avec quels préalables (études, consultations...), sera-t-elle mise en œuvre? Un catégorisation sur une base géographique – en fonction des effets, dans une zone donnée, de l'activité d'hébergement touristique sur l'aménagement du territoire et la disponibilité du logement – est-elle envisagée? L'oratrice souligne une difficulté à cet égard (outre les critiques éventuelles de la Commission européenne): les zones en question ne correspondent pas forcément aux limites administratives et le recours au 'monitoring des quartiers', que prône M. Geoffroy Coomans de Brachène, ne semble pas répondre à l'exigence de sécurité juridique. Et ne peut-on craindre un déplacement des zones problématiques ou une dépendance de la législation aux mouvements du marché locatif?

Un article de chercheurs de la VUB, daté du 20 novembre 2023 et intitulé *Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?* confirme une corrélation entre l'augmentation de la densité des offres Airbnb dans un quartier entre 2016 et 2018 et une hausse significative des loyers moyens. Le gouvernement envisage-t-il, pour enrayer ce phénomène, des taxes touristiques progressives (en fonction, par exemple, du nombre de nuitées), comme le propose, dans un entretien au journal *Le Soir*, le premier auteur de l'article précité?

**Mme Marie Nagy** rappelle qu'outre Bruxelles, Paris, Barcelone, Venise ou Marseille ont également été affectées par l'évolution du phénomène Airbnb d'une forme d'hébergement chez l'habitant, alternative sympathique à l'hôtel, à une exploitation de biens immobiliers les soustrayant au marché normal et détériorant tant l'accès au logement, en raison de la hausse des loyers, que l'habitabilité des quartiers, en raison des nuisances. Dans les villes concernées, le développement du tourisme a pour effet de chasser les habitants. En témoignent les situations dramatiques à Venise et problématiques à Paris et dans certains quartiers bruxellois. Existe-t-il une cartographie dynamique de l'hébergement touristique en Région de Bruxelles-Capitale? Le cas échéant, est-elle comparée à une cartographie dynamique du nombre d'habitants?

inwoners?

De spreekster vraagt hoeveel dossiers een inspecteur per jaar behandelt, hoeveel controles hij uitvoert en wat de resultaten zijn. Zij sluit zich aan bij de vragen over de eventuele versterking van het team van inspecteurs. Zijn er plannen om samen te werken met de zwaarst getroffen gemeenten, die hun eigen controlediensten hebben?

De fractie waartoe de volksvertegenwoordigster behoort, zal het voorliggende ontwerp steunen en dringt erop aan dat de tenuitvoerlegging ervan regelmatig wordt geëvalueerd om ervoor te zorgen dat de doelstellingen op het gebied van controle en opvolging van de toeristische verblijfsvestigingen daadwerkelijk worden bereikt.

**De heer Emmanuel De Bock** wijst op een verandering in de aanvaarding van de termen 'onder bezwarende titel' tussen de voorbereidende werkzaamheden voor de ordonnantie van 8 mei 2014 en die voor het voorliggende ontwerp. Terwijl uit de algemene bespreking in 2014 naar voren kwam dat *couchsurfing* wordt uitgesloten van het toepassingsgebied van de huidige regeling, omdat het geen economische dienst betreft, stelt de memorie van toelichting bij dit ontwerp dat deze vorm van verblijf onder de toekomstige regeling zal vallen zodra de ontvanger van de diensten een tegenprestatie verschuldigd is.

Wat de stijging van de huurprijzen betreft, wil de volksvertegenwoordiger erop wijzen dat uit het door mevrouw Isabelle Pauthier genoemde artikel blijkt dat de stijging van het Airbnb-aanbod gepaard gaat met een stijging van de huurprijzen voor de jaren 2016 tot 2018, maar niet voor de daaropvolgende jaren. Het lijkt dus niet gerechtvaardigd om te concluderen dat deze correlatie een oorzakelijk verband is. Toch is hij, in het belang van de toegang tot huisvesting, voorstander van een regulering van de professionele exploitanten. Verwijzend naar de rechtspraak van het Hof van Justitie (HvJ (GK)), arrest *Cali Apartments SCI en HX tegen Procureur général près la cour d'appel de Paris en Ville de Paris*, 22 september 2020, C-724/18 en C-727/18, EU:C:2020:6743, punten 68 tot 73), merkt de spreker op dat de invoering van een regeling met voorafgaande vergunning kan worden gerechtvaardigd in de geografische zones waar de ontwikkeling van het aanbod van zogeheten Airbnb-verblijven overlast veroorzaakt doordat de betrokken woningen aan de vastgoedmarkt worden onttrokken. Hij merkt terloops op dat een quotabeleid, zelfs als dit niet de optie is waarvoor de regering kiest, ook het doel zou kunnen bereiken om te verhinderen dat een economische activiteit zich ontwikkelt ten koste van andere functies in de stad. Welke oplossing er ook gekozen wordt om de professionele sector te reguleren, hij vindt dat het particuliere niet mag verhinderen om af en toe toeristen in hun huis te ontvangen. In Parijs hoeven mensen die hun hoofdverblijf verhuren voor maximaal 120 dagen per jaar de stedenbouwkundige bestemming van hun woning niet te veranderen (zolang deze niet aan de normale vastgoedmarkt wordt onttrokken). Artikel 8, § 2, tweede lid van het ontwerp van ordonnantie bepaalt dat de regering bepaalde categorieën van toeristische verblijfsactiviteit "kan" vrijstellen van het stedenbouwkundig conformiteitsattest voor zover hun

L'oratrice demande combien de dossiers un inspecteur traite par année et combien de contrôles il effectue, et avec quels résultats. Elle se joint aux questions relatives au renforcement éventuel de l'équipe d'inspecteurs. Est-il envisagé de mettre en place des collaborations avec les communes les plus affectées, celle-ci disposant de leurs propres services de contrôle?

Le groupe dont relève la députée soutiendra le projet à l'examen et invite à en évaluer régulièrement la mise en œuvre, pour s'assurer que les objectifs en matière de contrôle et de suivi des établissements d'hébergement touristique sont effectivement atteints.

**M. Emmanuel De Bock** relève une évolution de l'acceptation des termes « à titre onéreux » entre les travaux préparatoires de l'ordonnance du 8 mai 2014 et ceux du projet à l'examen. Ainsi, alors qu'il ressort de la discussion générale qui s'était tenue en 2014 que le *couchsurfing* est exclu du champ d'application du régime actuel, comme n'étant pas une prestation économique, l'exposé des motifs du présent projet indique que cette forme d'hébergement tombera sous le coup du régime futur dès qu'une contrepartie sera due par le destinataire de services.

En ce qui concerne la hausse des loyers, le député souhaite préciser que l'article cité par Mme Isabelle Pauthier montre que l'augmentation de l'offre Airbnb est corrélée à une hausse des loyers pour les années 2016 à 2018, mais pas pour les années suivantes, de sorte qu'il n'apparaît pas justifié de conclure que cette relation de corrélation serait une relation de causation. L'orateur est néanmoins favorable, au nom de l'accès au logement, à un encadrement des exploitants professionnels. Excipant de la jurisprudence de la Cour de justice (C.J. (gde ch.), arrêt *Cali Apartments SCI et HX (C-727/18) c. Procureur général près la cour d'appel de Paris et Ville de Paris*, 22 septembre 2020, C-724/18 et C-727/18, EU:C:2020:6743, points 68 à 73), l'orateur note que l'instauration d'un régime d'autorisation préalable peut se justifier dans les zones géographiques où le développement de l'offre d'hébergements dits 'Airbnb' entraîne des nuisances en retirant du marché immobilier les logements concernés. L'orateur observe en passant qu'une politique de quotas, même s'il ne s'agit pas de l'option retenue par le gouvernement, serait également susceptible d'atteindre l'objectif d'empêcher qu'une activité économique se déploie aux dépens d'autres fonctions de la ville. Quelle que soit la solution choisie pour encadrer le secteur professionnel, l'intervenant pense qu'elle ne devrait pas empêcher les particuliers de recevoir de temps à autre des touristes dans leur domicile. À Paris, les personnes qui mettent en location leur résidence principale au maximum 120 jours par an ne doivent pas modifier l'affectation urbanistique de leur bien (en tant qu'il n'est pas soustrait au marché immobilier normal). L'ordonnance en projet prévoit (article 8, § 2, alinéa 2) que le gouvernement « peut » dispenser de l'attestation de conformité urbanistique certaines catégories d'hébergement touristique, et ce, pour autant que leur activité « n'entraîne pas de perte de logement ». Le député s'enquiert de la mise en

activiteit "geen verlies van huisvesting inhoudt". De volksvertegenwoordiger vraagt naar de tenuitvoerlegging van deze mogelijkheid die aan de regering wordt gelaten, aangezien een verduidelijking van deze grijze zone een aantal van de aangekondigde beroepen tegen de tekst zou kunnen helpen voorkomen: zullen in de uitvoeringsbesluiten vrijstellingen worden voorzien voor particulieren die op occasionele basis hun woning geheel of gedeeltelijk ter beschikking stellen van toeristen?

**M. Pepijn Kennis** onderstreept het belang van deze ordonnantie omdat de Brusselse Burgerassemblee in haar resolutie over huisvesting expliciet verwijst naar de kortetermijnhuurplatformen.

We weten dat de kortetermijnverhuur zoals aangeboden door bedrijven als Airbnb de verhuur van de daarop aangeboden woningen onttrekt aan de reguliere huurmarkt. Dit wordt bevestigd in diverse studies en evaluaties. Deze studies werden overigens doorgestuurd via het commissiesecretariaat. De impact is belangrijk en in ieder geval niet onbestaand.

Het is een omvangrijk fenomeen, aangezien Airbnb alleen al 8.500 accommodaties aanbood in Brussel in 2019, wat 3% is van de verhuurmarkt.

De Burgerassemblee vindt dat de huurprijzen billijker moeten worden door de bestaande wetten toe te passen, en de speculatie en stijging van de huurprijzen tegen te gaan die veroorzaakt worden door dit soort van platformen voor kortetermijnverhuur.

Daarom wordt voorgesteld om aan de platformen voor kortetermijnverhuur te vragen om de huurinkomsten vrij te geven, dat de winsten voor de eigenaars gecontroleerd worden, zodat deze aangegeven worden en de wetten en ordonnanties hieromtrent nageleefd worden. Indien nodig wordt eveneens voorgesteld dat de eigenaars hierover rechtstreeks ter plaatse worden aangesproken. Een betere communicatie is noodzakelijk onder meer op fiscaal vlak. Dit is wellicht een bevoegdheid die door de federale overheid en het gewest wordt gedeeld.

Komt de ordonnantie hieraan tegemoet? In de doelstellingen van de ordonnantie in elk geval wel. De woningfunctie beschermen is nodig en belangrijk. Kortetermijnverhuurplatformen hebben duidelijk een reële impact op de woonsituatie, zo bleek meermaals uit studies. Gisteren nog kopte De Standaard dat de modewijk in Antwerpse kreunt onder Airbnb's. Ook in Brussel werd dit meermaals vastgesteld.

Er komen eenvoudiger procedures en meer harmonisering. Dit zal toelaten dat 'kleine verhuurders' zich eerder aan de regels zullen houden en dat 'professionele' verhuurders zich makkelijker in regel kunnen stellen. De bestaande wetten en ordonnanties zullen beter kunnen worden toegepast. Er blijven echter vragen over hoe dit er in de praktijk zal uitzien.

œuvre de cette faculté laissée au gouvernement, éclaircir cette zone d'ombre pouvant permettre d'éviter certains des recours annoncés contre le texte: des dispenses seront-elles prévues dans les arrêtés d'exécution à l'égard des particuliers qui, à titre occasionnel, mettent à la disposition de touristes tout ou partie de leur résidence?

**M. Pepijn Kennis** souligne l'importance de cette ordonnance, car l'assemblée citoyenne bruxelloise fait explicitement référence aux plateformes de location à court terme dans sa résolution sur le logement.

Nous savons que les locations à court terme telles que celles proposées par des entreprises comme Airbnb réduisent le marché locatif pour les résidents. Plusieurs études et évaluations le confirment. Ces études ont d'ailleurs été communiquées par l'intermédiaire du secrétariat de la commission. L'impact est significatif et, en tout cas, il n'est pas nul.

Il s'agit d'un phénomène largement répandu, étant donné que la société Airbnb a proposé à elle seule 8.500 logements à Bruxelles en 2019, ce qui équivaut à 3% du marché locatif.

L'assemblée citoyenne estime qu'il faudrait rendre les loyers plus justes en faisant usage des lois existantes, ainsi qu'en luttant contre la spéculation et l'augmentation des loyers qu'engendrent ce type de plateformes de location à court terme.

Il est donc suggéré de demander aux plateformes de location à court terme de communiquer leurs revenus locatifs, de contrôler les bénéfices des propriétaires afin qu'ils soient déclarés et de garantir le respect des lois et des ordonnances en la matière. Il est également suggéré, le cas échéant, que les propriétaires soient tenus responsables directement sur place à ce sujet. Une meilleure communication est nécessaire, entre autres sur le plan fiscal. Il pourrait s'agir d'une compétence partagée entre le gouvernement fédéral et la Région.

L'ordonnance aborde-t-elle cet enjeu? Cela figure en tout cas dans les objectifs de l'ordonnance. Il est nécessaire et important de protéger la fonction de logement. Les plateformes de location à court terme ont de toute évidence un impact réel sur la situation du logement, comme l'ont démontré les études à plusieurs reprises. Hier encore, De Standaard titrait que le quartier de la mode à Anvers souffre de la présence de logements Airbnb. Le phénomène a également été constaté à plusieurs reprises à Bruxelles.

Les procédures seront plus simples et il y aura davantage d'harmonisation. Cela permettra que les "petits propriétaires" respectent davantage les règles et que les propriétaires "professionnels" se mettent en règle plus facilement. Les lois et les ordonnances existantes pourront être mieux appliquées. Mais des questions subsistent quant à la manière dont cela se traduira dans la pratique.

Het ontwerp voorziet dat de regering uitzonderingen zal kunnen toekennen. Hoe zullen deze worden toegepast? Welke garanties zijn er dat dit beperkt blijft, en de uitzondering niet de regel wordt? Welke keuzes zijn er eventueel al gemaakt betreffende uitvoeringsbesluiten? Welke zijn de garanties dat dit de juiste lading dekt?

Er wordt verwezen naar het aantal toeristische verblijven die al in een bepaalde zone aanwezig zijn, maar toch worden er geen quota gebruikt. Wat maakte dat in het ontwerp die keuze werd genomen?

Bovendien is de echte uitvoering van de ordonnantie erg afhankelijk van de werkelijke uitvoering van de controles.

Een registratienummer krijgen is één ding, maar alles staat of valt met de controle op de verblijven die op de platformen worden aangeboden.

Hiertoe zal de Europese regelgeving (over Short Term Rental Services) moeten worden geïmplementeerd. Deze wordt op 26 februari goedgekeurd in het Europees Parlement.

Deze regelgeving voorziet in het communiceren tussen platformen en overheden. Dat is een enorme stap, want het is daar waar het schoentje knelt. Vandaag zijn er amper toeristische logiezen voor kortetermijnverhuur geregistreerd, en voldoen ze dus grotendeels niet aan de regelgeving. Controle is amper mogelijk, omdat de adressen niet worden vrijgegeven door de platformen in kwestie.

Er is in het ontwerp van ordonnantie geen enkele link met de huurprijzen. Het betreft misschien vooral een federale materie, maar toch lijkt het interessant om naast de stedenbouwkundige regels en veiligheidsvoorschriften na te gaan of ook de fiscale wetgeving goed wordt nageleefd.

Het Brussels Gewest heeft als hefboom de onroerende voorheffing, die bij professioneel gebruik anders berekend wordt dan bij residentieel gebruik.

Om de woonfunctie echt te beschermen, kan men verder gaan. In Marseille moet men voor elke Airbnb-woning die men creëert ook een woning op de gewone huurmarkt creëren.

Ook op het federaal niveau zou één en ander kunnen worden geregeld. Zo zou een belasting van de werkelijke huurinkomsten op alle woningen kunnen worden ingesteld, in plaats van op het kadastraal inkomen dat sinds 1970 niet meer aangepast is. Als het een progressieve belasting betreft met bijvoorbeeld het huurrooster als referentie, zullen Airbnb-inkomsten - waarvan het rendement inderdaad hoger ligt - meer belast worden, en dus ontraden worden.

De heer Kennis formuleert de volgende vragen:

Hoe zal de controle concreet gebeuren? Welke rol krijgt het gewest en welke rol krijgen de gemeenten?

Hoe is deze tekst afgestemd op het Europese initiatief?

Le projet prévoit que le gouvernement pourra accorder des dérogations. Comment seront-elles appliquées? Quelles sont les garanties que cela demeure limité et que l'exception ne deviendra pas la règle? Quels choix éventuels ont-ils déjà été faits concernant les arrêtés d'exécution? Quelles sont les garanties que cela couvre bien la réalité?

Il est fait référence au nombre d'hébergements touristiques qui sont déjà présents dans une zone donnée, sans que les quotas ne soient utilisés. Qu'est-ce qui a motivé ce projet?

En outre, la mise en œuvre réelle de l'ordonnance dépend fortement de l'exécution effective des contrôles.

C'est une chose d'obtenir un numéro d'enregistrement, mais tout repose sur le contrôle des hébergements qui sont proposés sur les plateformes.

À cette fin, la réglementation européenne (sur les Short Term Rental Services) devra être mise en œuvre. Elle sera approuvée au Parlement européen le 26 février.

Cette réglementation prévoit que les plateformes et les autorités communiquent entre elles. Il s'agit d'une étape considérable, car c'est bien là que cela coïncide. Aujourd'hui, presque aucun des hébergements touristiques de location à court terme n'est enregistré, et la majorité ne respectent donc pas la réglementation. Le contrôle n'est pas possible, car les adresses ne sont pas communiquées par les plateformes en question.

Dans le projet d'ordonnance, aucun lien avec les loyers n'est établi. Cela concerne peut-être une matière essentiellement fédérale, mais il semble tout de même intéressant de vérifier également que la législation fiscale est respectée, en plus des impératifs urbanistiques et de sécurité.

La Région bruxelloise dispose du précompte immobilier comme levier, qui est calculé différemment selon qu'il s'agit d'un bien professionnel ou d'un bien résidentiel.

On peut aller plus loin encore afin de protéger véritablement la fonction de logement. À Marseille, pour chaque logement Airbnb qui est établi, les gens doivent établir un logement sur le marché locatif ordinaire.

Le tout pourrait également être réglementé au niveau fédéral. Un impôt sur les revenus locatifs réels sur toutes les propriétés pourrait par exemple être imposé, à la place du revenu cadastral qui n'a plus été rectifié depuis 1970. S'il s'agit d'un impôt progressif avec, par exemple, la grille des loyers comme référence, les revenus d'Airbnb - dont le rendement est effectivement plus élevé - seront davantage taxés, et cela sera donc contre-indiqué.

M. Kennis formule les questions suivantes:

Comment le contrôle sera-t-il effectué concrètement? Quel est le rôle de la Région, et quel rôle des communes?

Dans quelle mesure ce texte a-t-il été mis au point pour s'aligner par rapport à l'initiative européenne?



Worden er naast de regelgeving op het vlak van stedenbouw en veiligheid fiscale maatregelen getroffen? Welke, en wie zal ze uitvoeren? Heeft de minister-president hierover contact gehad met het federale niveau?

Heeft de minister-president overwogen om een compenserende maatregel in te voeren zoals in Marseille?

Daarnaast is er de vraag over de uitvoeringsbesluiten, de uitzonderingen en de quota.

In functie van de antwoorden zal de spreker de al dan niet ordonnantie steunen in de plenaire vergadering.

**De heer Christophe De Beukelaer** merkt op dat de geschiedenis zich herhaalt. Hij verwijst daarbij naar de modernisering van de sector van het personenvervoer met chauffeur. De taxi-ordonnantie heeft verdeeldheid gezaaid binnen de meerderheid. In dit dossier zien we ook dat er twee fouten zijn gemaakt op het vlak van het toeristisch verblijf.

Een vermeende concurrentie tussen de hotelsector en het toeristisch verblijf lijkt aan de basis te liggen van deze benaderingswijze. Het zijn echter twee verschillende aanvragen met een verschillende doelgroep en ook gaat het om twee verschillende soorten reserveringen. De Europese Commissie bevestigt dat dit onderscheid moet worden gemaakt. Als we spreken over het toeristisch verblijf, gaat het vooral om mensen die op zoek naar een meer authentieke en meer intense beleving, en die liever verblijven in gebieden weg van de toeristische centra. De Europese Commissie besluit dat dit aanbod aansluit bij het aanbod van de hotelsector. Het zou verkeerd zijn om dit te beschouwen als een overheveling van reizigers van het ene aanbod naar het andere. Dezelfde fout werd gemaakt in de taxi-ordonnantie. De regering had niet begrepen dat deze innovatie "het geheel groter zou maken".

Een tweede fout is dat deze innovatie niet verder is kunnen uitgroeien omdat het regelgevend kader dat niet toeliet. Daarom had de sector van het bezoldigd vervoer zich illegaal of via ingewikkelde juridische constructies ontwikkeld. Dat is hier nu ook het geval voor het toeristisch verblijf. Er moet natuurlijk de economische vrijheid zijn om een activiteit te ontwikkelen. Daarom werkt 90-95% van de sector in de illegaliteit. Het GBP is intussen achterhaald, want het dateert van 2001 en omvat geen enkele categorie op het vlak van toeristisch verblijf.

Het fundamentele probleem is dat het wetsvoorstel hier niets aan verandert. De kern van het probleem blijft bestaan. De registratie is een goede zaak. Het betreft een toelating om een beroep te mogen uitoefenen. Dit attest moet worden aangevraagd bij de gemeenten. Ze zullen zich baseren op het GBP wanneer er zich een bestemmingsprobleem voordoet. De procedure wordt doorgeschoven naar de gemeenten, die dit "vuile werk" zullen moeten opknappen. Als gevolg hiervan wordt een deel van de sector verstikt. Die zal daardoor uit Brussel verdwijnen omdat de boetes niet kunnen worden betaald. Het doel was om een wetgevend kader te hebben dat groei mogelijk zou maken. Beide sectoren moeten worden gereguleerd en gecontroleerd om te kunnen bloeien.

Des mesures fiscales sont-elles prises en plus de la réglementation sur le plan de l'urbanisme et de la sécurité? De quelles mesures s'agit-il et qui les mettra en œuvre? Le ministre-président s'est-il concerté avec le niveau fédéral à cet égard?

Le ministre-président a-t-il envisagé d'introduire une mesure compensatoire comme c'est le cas à Marseille?

Il y a en outre la question des arrêtés d'exécution, des exceptions et des quotas.

Selon les réponses, l'orateur pourra ou non soutenir l'ordonnance en séance plénière.

**M. Christophe De Beukelaer** note que l'histoire se répète. Il renvoie à la modernisation du secteur du transport des personnes avec chauffeur. L'ordonnance taxis avait été clivante au sein de la majorité. Dans ce dossier, on peut observer deux erreurs qui sont commises à nouveau pour l'hébergement.

Une prétendue concurrence entre le secteur hôtelier et l'hébergement touristique semble être à la base de la démarche. Or, ce sont deux demandes distinctes qui ne concernent pas les mêmes personnes mais deux types de réservation différentes. La Commission européenne confirme cette distinction à faire. Pour l'hébergement touristique, les gens cherchent une expérience plus authentique, plus immersive et ils souhaitent résider dans des quartiers plus éloignés des centres touristiques. La Commission européenne conclut que cette offre est complémentaire à celle du secteur hôtelier. Il serait erroné de voir dans cette situation un transvasement des voyageurs d'une offre vers une autre. C'est la même erreur qui avait été faite dans l'ordonnance taxis. Le Gouvernement n'a pas vu que cette nouveauté « augmentait le gâteau ».

Une deuxième erreur est que le cadre réglementaire ne permettait pas à cette nouveauté de se développer. C'est pour cette raison que le secteur du transport rémunéré s'était développé dans l'illégalité ou dans des montages juridiques complexes. C'est ce qui se passe ici aussi pour l'hébergement touristique. La liberté économique bien entendu doit leur permettre de développer leur activité. C'est pourquoi 90 à 95 % du secteur agit dans l'illégalité. Le PRAS quant à lui est amplement dépassé, car il date de 2001 et ne comporte aucune catégorie d'hébergement touristique.

Le problème fondamental est que le projet de loi n'y change rien. Le nœud du problème demeure. L'enregistrement est une bonne chose. Il s'agit d'une autorisation pour pouvoir pratiquer. Il faudra obtenir cette attestation auprès des communes. Elles se baseront sur le PRAS où il existe un problème d'affectation. La démarche est reportée sur les communes qui devront faire face à ce « sale boulot ». Ainsi, une partie du secteur se trouve étouffé et disparaîtra de Bruxelles, car il n'est pas capable d'assumer les amendes. Le but était d'avoir un cadre législatif qui permettait de se développer. Il faut réguler et encadrer pour permettre l'essor des deux secteurs.

We hadden wijk per wijk te werk kunnen gaan en op die manier de reële problemen van enkele duizenden uitbaters (volgens sommigen tot 11.000 per kamer of per woning) kunnen inperken.

Het argument van het vermijden van concurrentie met de woonfunctie, waarbij het toeristisch verblijf de prijzen opdrijft, moet worden genuanceerd. In Brussel staan 26.000 woningen leeg. Volgens een studie van de VUB ligt het probleem elders.

Hoewel niet alles vergelijkbaar is, is in Frankrijk onderzoek gedaan naar de oorzaken van de woningcrisis. De impact van de kortetermijnverhuur wordt er geschat op 0,2%. Leegstaande woningen waren goed voor 8%.

Centraal in deze kwestie ligt de economische vrijheid. Ze kan worden beperkt om dringende redenen van openbare orde, zoals de huisvestingscrisis. Ze moet dan evenredig zijn, wat in dit geval betwistbaar is.

De heer De Beukelaer geeft aan dat hij de tekst had willen amenderen, maar het uiteindelijk heeft opgegeven aangezien de tekst al aan de basis niet goed is. De manier waarop deze tekst wordt overgedragen en de bijbehorende vooronderstellingen verschillen heel sterk van die van Les Engagés

Het is verrassend dat DéFI, Groen of Open VLD zich in dit dossier niet zo hard hebben vastgebeten als voor de taxi's, want de situatie is gelijkaardig. Het verdwijnen van een gehele economische activiteit wordt in perspectief geplaatst.

Les Engagés zullen zich tegen deze tekst verzetten en een fundamentele herziening ervan aanvragen. Ze zijn van mening dat de commissie, die zich onvoldoende bewust is van de risico's die deze tekst voor het gewest meebrengt, via hoorzittingen hierover meer duidelijkheid zal kunnen krijgen. Slechts 260 woningen voldoen aan een door de minister-president onvoldoende gewijzigde wetgeving. Vijfennegentig % ervan is niet conform. Wanneer op scholen 95% van de leerlingen faalt, is de onderwijsmethode wellicht de oorzaak. Het probleem is de tekst, niet de realiteit zoals ze zich voordoet.

**Minister-president Rudi Vervoort** wijst erop dat de vorige ordonnantie de steun kreeg van een cdH-minister en werd goedgekeurd onder een PS-Ecolo-cdH-coalitie. Er was eenparigheid van stemmen, maar standpunten kunnen nu eenmaal veranderen. Het is wel waar dat de initiële tekst intussen 10 jaar oud is. Wie voor de vorige tekst heeft gestemd, is nu van mening veranderd, terwijl de ontworpen tekst trouw blijft aan de oorspronkelijke beginselen.

De minister-president blijft op zijn beurt trouw aan zijn standpunten, wat geenszins wil zeggen dat hij helemaal niet meer mee zou zijn. We kunnen zeker nadenken over wat er in het afgelopen decennium is veranderd, maar het gaat er niet om de hotelsector uit te spelen tegen de toeristische verblijfssector. Het doel was en is om de individuele woning en de huurwoning te beschermen. Het taxidossier mag onze geest niet vertroebelen.

On aurait pu travailler par quartiers. Cela aurait permis de circonscrire les problèmes réels auxquels sont confrontés quelque milliers d'exploitants (selon certains jusqu'à 11.000 compté par chambre ou par logements).

L'argument qui consiste à éviter la concurrence avec la fonction logement dont l'hébergement touristique fait monter les prix, est à nuancer. À Bruxelles, l'on compte 26.000 logements inoccupés. Selon une étude de la VUB, le problème est ailleurs.

En France, mais tout n'est pas comparable, une étude s'est penchée sur les causes de la crise du logement. L'impact du «short time rental» y est estimé à 0,2%. Le logement vacant comptait pour 8%.

Au cœur de cette question se trouve la liberté économique. Elle peut être restreinte pour des raisons impérieuses d'ordre public: par exemple la crise du logement. Il faut alors que ce soit proportionné, ce qui en l'occurrence est discutable.

M. De Beukelaer indique avoir voulu amender le texte: il y a renoncé, car «le vers est dans le fruit» depuis la base. La façon dont ce texte est porté et ses présupposés diffèrent fondamentalement de ceux défendus par Les Engagés.

Il est étonnant que DéFI, Groen ou l'Open VLD ne se mobilisent pas autant que pour les taxis, car la situation est similaire. La disparition de toute une activité économique est mise en perspective.

Les Engagés s'opposent à ce texte dont ils demandent la révision fondamentale. Ils estiment que des auditions permettront d'éclairer la commission qui n'est pas assez consciente des risques que fait courir ce texte à la Région. Seulement 260 logements respectent une législation que le Ministre-Président ne modifie pas assez. 95 % ne sont pas conformes. Or, dans les écoles, quand 95 % des élèves échouent, peut-être que le mode d'enseignement est défaillant. Le problème est le texte, non la réalité qui avance.

**Le Ministre-Président Rudi Vervoort** rappelle que l'ordonnance précédente avait été portée par une ministre cdH et votée sous une coalition PS-Ecolo-cdH. Il y avait unanimité et il faut constater que les positions des uns et des autres parfois changent. Certes, 10 ans nous séparent du texte initial. Ceux qui ont voté le texte précédent varient alors que le texte en projet demeure fidèle aux principes initiaux.

Le Ministre-Président demeure quant à lui fidèle à ses positions et cela ne signifie nullement qu'il serait dépassé par les événements. On peut avoir une réflexion sur ce qui a changé durant la décennie certes, mais il ne s'agit pas en l'occurrence d'opposer le secteur hôtelier à celui de l'hébergement touristique. Il s'agissait et il s'agit de protéger le logement individuel et locatif. Il ne faut pas ici se laisser contaminer l'esprit par le dossier taxis.

Andere steden stonden ook onder dezelfde druk. Vele bewoners verlaten jammer genoeg de toeristische wijken en de centrumwijken. Aangezien de wijken leven nu uitsluitend van toerisme, inclusief accommodatie, levert dat problemen op inzake levenskwaliteit en sociale cohesie. In de meer afgelegen wijken duiken er buurtproblemen op. Een geluidsmeter laten installeren door Leefmilieu Brussel is geen oplossing op zich. Het is een omslachtige procedure, die speciale technische instellingen vereist, en het effect is niet altijd gegarandeerd. De woonfunctie moet worden beschermd.

Het taxidossier ging niet over platformen, maar over het menswaardig statuut van de werknemers. Het ging dus niet om een afwijzing van moderniteit. Is een sociaal statuut hebben een afwijzing van moderniteit? Is deregulering als moderniteit een rechtse wending voor Les Engagés? Een andere sector, Deliveroo, staat al klaar om de hoek.

**De heer Christophe De Beukelaer** antwoordt dat er vacatures zijn in de taxisector.

**Minister-president Rudi Vervoort** antwoordt dat de kwaliteit van de tewerkstelling niet mag worden verward met het aanbod ervan.

Het gaat er dus niet om economische sectoren tegen elkaar uit te spelen. In feite hadden we deze discussie in de commissie voor de Economische Zaken kunnen voeren, want we behandelen twee onderwerpen tegelijk. Er is economische vrijheid, de vrijheid om zich te vestigen. Een ander concept is dat van stedenbouw en territoriale ontwikkeling, en de naleving van de regels die de bestemmingen van alle eigendommen in het gewest bepalen. Er zijn institutionele vragen over de rolverdeling tussen het gewest en de gemeente, en ook de vraag over het streven naar vereenvoudiging wordt gesteld. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het doen naleven van deze bestemmingen. Hoewel niet alle gemeenten momenteel op dezelfde manier zijn getroffen, is de druk op de tweede kroon minder dan op de eerste kroon. Alle gemeenten zijn niettemin betrokken aangezien het Brussels grondgebied geografisch beperkt is, het dichtbebouwd is waardoor de impact op een bepaalde gemeente ook impact kan hebben op een of meerdere gemeenten. Bovendien worden vragen over veiligheid en attesten op dezelfde manier gesteld. We hebben er dus op gelet op een gecoördineerde manier aan deze aspecten te werken. Er werd trouwens samen met alle betrokken spelers nagedacht en ook Brulocalis werd hierbij gevraagd.

Met betrekking tot de Europese Commissie is er al contact gelegd sinds de alarmfase, dat is de fase voorafgaand aan het precontentieuze procedure. Het ontwerp van ordonnantie werd aan haar voorgelegd. De Commissie heeft gevraagd om bepaalde aspecten van de tekst te wijzigen, met name door de mogelijkheid op afwijkingen voor stedenbouwkundige attesten toe te voegen wanneer er geen negatieve impact is op de woning. Dat is gebaseerd op een streven naar evenredigheid. De gemeenten staan huiverig tegenover de algemene uitvoering van deze afwijking voor een

Dans d'autres villes, l'on constatait une même pression. Dans les quartiers touristiques et centraux, on déplore une désertification des habitants. Les quartiers ne vivant plus que du tourisme en ce compris l'habitat, cela pose des problèmes de qualité de vie et de cohésion sociale. Dans les quartiers plus périphériques, des problèmes de voisinage se posent. Faire placer un sonomètre par Bruxelles Environnement n'est pas une solution en soi. C'est une procédure lourde qui nécessite un paramétrage technique particulier et l'effet n'est pas toujours garanti. La fonction résidentielle doit être protégée.

Le dossier taxis n'était pas un dossier autour de questions de plateformes, mais portait sur le statut décent des travailleurs. Ce n'était donc pas le refus de la modernité qui était en cause. Est-ce que le fait d'avoir un statut social est un refus de la modernité? La dérégulation comme modernité serait-elle un virage droitier que prennent Les Engagés? Un autre secteur, celui de Deliveroo se pointe à l'horizon.

**M. Christophe De Beukelaer** répond qu'il y avait des emplois vacants chez les taxis.

**Le Ministre-Président Rudi Vervoort** rétorque qu'il ne faut pas confondre la qualité de l'emploi et son offre.

Il ne s'agit donc pas d'opposer des secteurs économiques les uns aux autres. De fait, on aurait pu avoir cette discussion dans la commission des Affaires économiques, car nous sommes à cheval sur deux matières. Il y a la liberté économique, celle de s'établir. Une autre notion est celle de l'urbanisme et du développement territorial et du respect des règles qui définissent les affectations pour l'ensemble des biens situés sur le territoire de la Région. Des questions institutionnelles sur la répartition des rôles entre la Région et la commune se posent et la question de la volonté de simplifier est posée. Les communes sont chargées de faire respecter les affectations. Si toutes les communes ne sont actuellement pas impactées de la même manière. (la pression sur la seconde couronne est pour l'instant moindre que celle de la première), elles sont néanmoins toutes concernées tant le territoire bruxellois est géographiquement limité, densément construit de telle sorte que l'impact sur une commune peut se répercuter sur une ou d'autres communes. En outre, des questions en lien avec la sécurité et celles relatives aux attestations se posent de manière identiques. Nous avons donc veillé à travailler sur ces aspects dans une bonne coordination. La réflexion a d'ailleurs été menée avec l'ensemble des acteurs concernés et Brulocalis y a été associé.

En ce qui concerne la Commission européenne, des contacts existent depuis la phase d'alerte qui est celle du précontentieux. Le projet d'ordonnance lui a été présenté. La Commission a demandé de modifier certains aspects du texte, notamment en insérant une possibilité de dérogation aux attestations urbanistiques lorsqu'il n'y a aucun impact négatif sur le logement. Ceci se base sur une volonté de proportionnalité. Les communes se montrent réticentes devant la mise en œuvre généralisée de cette dérogation à l'attestation urbanistique et ont formulé le souhait que cette

stedenbouwkundig attest en wensen dat de afwijking goed wordt omkaderd zodat ze niet wordt omzeild.

Het huidige aantal van 6 VTE's binnen de cel inspectie kan ongetwijfeld worden verhoogd. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de controlebevoegdheid meervoudig is aangezien, ook het voor deze dossiers verantwoordelijk gemeentepersoneel er moet worden bijgeteld.

Er zijn meer dan 90 dossiers waarvoor een bevel tot onmiddellijke stopzetting geldt. In de meeste gevallen worden deze bevelen tot onmiddellijke stopzetting gevolgd door een conformering vanwege de betrokken partijen.

Een lijst van alle geraadpleegde instanties zal worden overgemaakt.

De evaluatie van de voormalige ordonnantie werd naar de griffie van de commissie doorgestuurd.

Het ontwerp van ordonnantie leeft de gemeentelijke autonomie na. De besproken tekst heeft niet tot doel om de bevoegdheid van de gemeenten op het vlak van bijvoorbeeld de beoordeling van de naleving van de vergunning voor de bestemming van eigendommen, teniet te doen. Deze bevoegdheid bestaat onafhankelijk van de ordonnantie van 8 mei 2014 en van dit ontwerp.

Over de vraag naar de invoering van quota werd gediscussieerd. Het hangt allemaal af van hoe het concept wordt benaderd. Als er een conformiteitsattest is, kan er impliciet van worden afgeweken. Hoe kan een quotasysteem in de praktijk worden georganiseerd? Moet dit worden overwogen voor het gewest, per gemeente, per wijk? Er rijzen vragen over evenredigheid en non-discriminatie. De regering is niet willen meegaan in het quotasysteem.

De kwestie van de openbare rust is complex. Hoe definieer je de regels die moeten worden nageleefd?

Er is flexibiliteit nodig en de wil om procedures te vereenvoudigen heeft de uitwerking van de herziening gestuurd. Er werd dus beslist om aanzienlijkere controles uit te voeren a posteriori. Zodra het registratienummer is verkregen kan men zijn activiteit opstarten. De lijst van in te dienen documenten ter ondersteuning van deze aanvraag is ingekort. Op het gebied van brandveiligheid bestaat de mogelijkheid om erkende organisaties in te schakelen voor de afgifte van vereenvoudigde controleattesten, waardoor de werklast voor de DBDMH en vooral de tijd die uitbaters nodig hebben om veiligheidsattesten te verkrijgen, wordt verminderd. Deze controles zijn niet vergelijkbaar met de controles voor stedenbouwkundige vergunningen..

De maximale tarieven voor attesten zullen worden bepaald door de regering. Dit beantwoordt aan een behoefte aan harmonisatie op dit gebied, terwijl de gemeentelijke autonomie wordt geëerbiedigd.

De uitbater kan afwijkingen van de brandveiligheidsnormen aanvragen zonder een beroepsprocedure te moeten opstarten, aangezien het

dérogation soit bien encadrée afin d'éviter qu'elle soit détournée.

Sur la cellule inspection, sans doute, l'on pourrait augmenter le nombre actuel de 6 ETP. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que la compétence de contrôle est multiple car il faut également y additionner le personnel des communes en charge de ces dossiers.

À propos du nombre de dossiers relatifs aux ordres de cessation immédiate, il y en a plus de 90 et dans la majeure partie des cas ces ordres de cessation immédiate sont suivis d'une mise en conformité par les intéressés.

Une liste de toutes les instances qui ont été consultées sera transmise.

L'évaluation de l'ancienne ordonnance a été transmise au greffe de la commission.

Le projet d'ordonnance respecte l'autonomie communale. Le texte à l'examen n'a pas pour objectif de supprimer la compétence des communes quant à l'appréciation du respect de l'affectation des biens conformément au permis par exemple. Cette compétence existe indépendamment de l'ordonnance du 8 mai 2014 et du présent projet.

La question de l'instauration de quotas a fait l'objet de discussions. Tout dépend comment l'on aborde cette notion. Dès lors qu'il existe une attestation de conformité, il existe une possibilité de dérogation implicite. Comment organiser dans la pratique un régime de quotas ? Faut-il l'envisager pour la Région, par communes, par quartier ? Des questions de proportionnalité et de non-discrimination surgissent. Le gouvernement n'a pas voulu s'engager dans un système de quotas.

La question de la tranquillité publique est complexe. Comment définir les règles à faire respecter ?

La souplesse est nécessaire et la volonté existe de simplifier les procédures a présidé l'élaboration de la révision. Il a ainsi été opté pour des vérifications plus importantes a posteriori. L'on peut démarrer l'activité dès l'obtention du numéro d'enregistrement. À cet égard, la liste des documents à introduire à l'appui de cette demande a été allégée. En matière de sécurité incendie, la possibilité de faire intervenir des organismes agréés pour la délivrance des attestations de contrôle simplifiée a été prévue allégeant de ce fait la charge de travail pour le SIAMU mais surtout le temps d'obtention de l'attestation de sécurité pour les exploitants. Il ne s'agit pas ici de contrôles comparables à un permis d'urbanisme.

Les tarifs maximums pour les attestations seront déterminés par le gouvernement. Cela rencontre une demande d'harmonisation en la matière tout en respectant l'autonomie communale.

L'exploitant peut demander des dérogations aux normes de sécurité incendie sans devoir se lancer dans une procédure de recours puisque l'attestation provisoire permet une

voorlopige attest een gecontroleerde uitbating mogelijk maakt als de vastgestelde tekortkomingen minimaal zijn. Dit is een belangrijke vereenvoudiging voor uitbaters. Er moet ook worden opgemerkt dat het nu de bedoeling is dat als er binnen de termijn geen beslissing is genomen over een ontvankelijke aanvraag, het registratienummer wordt geacht te zijn toegekend. De regering zal ook bepaalde categorieën van verblijfsactiviteiten kunnen vrijstellen van de vereiste om een stedenbouwkundig conformiteitsattest te verkrijgen. Dit zal de administratieve last verlichten.

Er is een protocolakkoord tussen Brussel Economie en Werkgelegenheid en Brussel Fiscaliteit voor de overdracht van gegevens. De ordonnantie behandelt voortaan rechtstreeks de kwestie van gegevensoverdracht tussen administraties.

Er staan thans 1.386 inspectiedossiers open.

Voor het onderdeel couchsurfing verwijst de minister-president naar pagina 32 van document nr. A-770/1 2023/2024. Hij wijst erop dat het concept sinds zijn bestaan is geëvolueerd. In het begin was couchsurfing gratis; het concept was voornamelijk gebaseerd op het delen van ervaringen door het ontvangen van toeristen uit alle hoeken van de wereld. Sindsdien is het concept geëvolueerd en komt er een financiële bijdrage bij kijken. De term "tegen betaling" is niet beperkt tot geld, waardoor een beoordelingsmarge ontstaat (zoals bijvoorbeeld woningruil).

De minister-president haalt de film *The Holiday* van Nancy Meyers aan, die meestal in de kerstperiode wordt uitgezonden. Een Amerikaanse en een Britse vrouw doen aan woningruil. Het huis staat in Londen en de villa in Californië. (Londen: dit is feitelijk onjuist (was op het platteland ergens), ik zou deze zin schrappen) De film gaat over een reeks leuke ontmoetingen, maar strookt eigenlijk niet met de werkelijkheid.

De minister-president is niet gekant tegen nieuwe vormen van reizen, toerisme en mobiliteit, zolang de sociale bescherming van werknemers en de woonkwaliteit van de bewoners niet in het gedrang komen en er een evenwicht is tussen de functies van een toeristische stad. Er kunnen in de commissie voor de Huisvesting geen toespraken worden gehouden die van commissie tot commissie anders klinken.

Met betrekking tot het lage aantal woningen wijst **de heer Emmanuel De Bock** erop dat Frankrijk residentiële woningen uitsluit omdat ze op de markt zijn.

**De minister-president** verwijst naar de toekomstige uitvoeringsbesluiten. Er wordt nagedacht over de invoering van richtlijnen om misbruik bij de keuze van de hoofdverblijfplaatsen en fictieve domiciliëringen te voorkomen.

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène** vindt de film *The Holiday* fictie. De minister-president heeft ongetwijfeld een meer realistische kijk op de zaken. De mooiste huizen in Brussel worden niet aangeboden op toeristische verblijfsplatformen.

exploitation sous contrôle si les manquements constatés sont minimes. C'est un élément important de simplification dans le chef des exploitants. À noter aussi qu'il est désormais prévu qu'en cas d'absence de décision dans les délais sur une demande recevable, le numéro d'enregistrement est considéré comme octroyé. Le gouvernement pourra en outre dispenser certaines catégories d'activités d'hébergement d'obtenir l'attestation de conformité urbanistique. Cela allégera la charge administrative.

Il existe un protocole d'accord entre Bruxelles Economie et Emploi et Bruxelles Fiscalité pour la transmission des données. Désormais l'ordonnance règle directement la question de la transmission des données entre administrations.

Le nombre de dossiers ouverts par l'inspection, est à ce jour de 1.386.

Pour le «couchsurfing» le Ministre-Président renvoie à la page 32 du document n° A-770/1 2023/2024. Il indique que le concept a évolué depuis son origine. En effet, au départ, le «couchsurfing» n'impliquait pas d'argent; cela reposait essentiellement sur un partage d'expérience quant à l'accueil de touristes venus des quatre coins du monde. Depuis le concept a évolué et désormais implique une contrepartie financière. Le terme «onéreux» ne se limite pas à l'argent, ce qui ouvre une marge d'appréciation (l'échange de maisons par exemple).

À cet égard, le Ministre-Président renvoie au film «*The Holiday*» de Nancy Meyers que l'on tourne habituellement à la Noël. Il s'agit d'un échange de logements qui se fait entre une Américaine et une Anglaise. Une maison se situe à Londres l'autre villa en Californie. Le film raconte un série de bonnes rencontres, mais il est loin de la réalité.

Le Ministre-Président n'est pas opposé à de nouvelles formes de déplacement, de tourisme et de mobilité, tant que la protection sociale de travailleurs et la qualité de logement des habitants n'en pâtissent pas et qu'il existe un équilibre entre les fonctions d'une ville à vocation touristique. On ne peut pas tenir des discours en commission Logement qui changent selon les commissions.

**M. Emmanuel De Bock** indique à propos du peu de résidences que la France exclut les résidences principales puisqu'elles sont sur le marché.

**Le Ministre-Président** renvoie aux futurs arrêtés d'exécution. On réfléchit à ce qu'il y ait des «guidelines» pour éviter des abus à propos du choix des principales résidences et des domiciliations fictives.

**M. Geoffroy Coomans de Brachène** estime que le film «*The Holiday*» est une fiction. Le Ministre-Président sans doute a une vision plus réaliste des choses. Les plus belles maisons de Bruxelles ne sont pas sur les plateformes d'hébergement touristique.

In het parlement wordt een schijn debat gevoerd. Er zijn veel vragen gesteld over deze belangrijke tekst. Wie weet zal de tekst het gewestelijk beleid bepalen voor de komende 10 jaar op het vlak van het toeristisch verblijf. De tekst gaat echter nog steeds de verkeerde kant op. De situatie is erger dan in 2010: het is een jungle. Nu pas het huisvestingsprobleem bespreken is verrassend. Wordt men dan pas in 2024 wakker, want in 2014 bestond deze kwestie al.

De meerderheid stelt zich kritisch op, maar zal voor het ontwerp stemmen.

De spreker herhaalt zijn verzoek om hoorzittingen te houden en de stemming over de tekst een paar weken uit te stellen tot er een betere tekst is.

Het is een slag in het water en dat heeft menselijke en financiële gevolgen.

De Brusselse markt is bijzonder. De Europese instellingen werven steevast een aanzienlijk aantal stagiairs aan. Een situatie recht trekken die een reactie was op aanvragen roept de vraag op welke nieuwe druk er zal ontstaan. Wordt de markt dan niet nog meer in de illegaliteit geduwd?

Als men een situatie evalueert met een toename van 7.500 tot 11.000, leidt dit tot een duizelingwekkende kloof van 3.500 verblijfseenheden.

In 2016 vroeg de spreker reeds om gevolg te geven aan een brief van de stad Brussel en andere gemeenten en mee te werken aan een gecoördineerde wetgeving. Het kabinet van de minister-president heeft zich niet de moeite niet getroost om op dit verzoek te reageren.

De tekst is vaag met betrekking tot de afwijkingen. Wanneer worden de uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd? Als dat pas over 6 maanden is, zal het voor de volgende regering zijn.

Er wordt gevreesd dat quota discriminerend zijn. Kunnen we ze niet op zijn minst bestuderen? In Parijs wil men quota invoeren.

Er zijn regelmatig compensaties uitgekeerd. Deze mogelijke oplossing is omzeild. Soms is het beter en consequenter (wat de follow-up of de veroorzaakte overlast betreft) om een gebouw volledig te bestemmen voor toeristische verblijven, met compensatie voor de verplaatsing van verdiepingen van het gebouw die zouden worden bestemd voor huisvesting.

Hoe staat het met de geluidsniveaumeters sinds 2014? Zijn de parlementsleden zich bewust van de overlast die sommige burens ondervinden? Sommigen zijn om die reden weggetrokken uit het gewest.

Il existe au Parlement un simulacre de débat. De nombreuses questions ont été posées sur ce texte important. Qui sait? Ce texte définit la politique de la Région pour les 10 années à venir en matière d'hébergement touristique. Or, le texte persiste à aller dans une mauvaise direction. La situation est pire qu'en 2010: c'est la jungle. Mettre sa main sur le cœur et parler logement peut étonner quand on se réveille seulement en 2024 puisqu'en 2014, cette question existait déjà.

La majorité se montre critique, mais elle votera le projet.

L'intervenant réitère sa demande de tenir des auditions et de reporter le vote du texte de quelques semaines pour l'améliorer.

Ce coup dans l'eau a des conséquences humaines et financières.

Le marché à Bruxelles est particulier. Les institutions européennes ramènent invariablement un nombre considérable de stagiaires. Nettoyer la situation qui a été une réponse à des demandes pose la question de nouvelles pressions qui seront créées. Le marché ne deviendra-t-il pas encore plus souterrain?

Estimer la situation entre 7.500 ou 11.000 donne déjà en soi un gap sidérant de 3.500 hébergements.

En 2016 déjà, l'intervenant demandait de s'associer à un courrier de la Ville de Bruxelles et d'autres communes pour obtenir une législation coordonnée. Le cabinet du Ministre-Président n'avait pas daigné répondre à cette demande.

Le texte n'est pas précis à propos des dérogations. Quand seront pris ces arrêtés d'exécution? Si c'est dans 6 mois, c'est une tâche pour le prochain gouvernement.

On redoute pour les quotas qu'ils ne soient de nature discriminatoire. Ne pourrait-on pas les étudier à tout le moins? À Paris on compte instaurer des quotas.

Des compensations ont existé de manière épisodique. Cette possibilité de solution est esquivée. Parfois, il est préférable et cohérent (pour le suivi ou les nuisances causées) qu'un immeuble soit entièrement dédié à l'hébergement touristique avec des compensations de déplacement pour des étages du bâtiment qui seraient réservés au logement.

Quid des sonomètres depuis 2014? Les députés sont-ils conscients des nuisances subies par certains voisins? Il y en a qui ont déménagé hors de la Région pour cette raison.

Wat is het alternatief voor een geluidsniveaumeter? Om de sector gezond te maken, moeten garanties worden geboden, en dat is een taak voor de regering. We moeten meer erkenning geven aan wie goed werkt en acties goed opvolgt.

Iedereen heeft het gehad over strengere controles. Hoe staat het daarmee? Zullen ze er komen?

Gelet op de weigering om hoorzittingen te houden, zal de MR-fractie zich onthouden van stemming.

Tot slot haalt de spreker het geval aan van de eigenaar van twee grote gebouwen in Brussel, die door een derde illegaal waren verbouwd tot verblijfsruimten. De eigenaar heeft contact opgenomen met de administratie om deze illegale uitbating stop te zetten. Er gebeurt niets, de autoriteiten zijn laks en de eigenaar staat op de rand van het faillissement. De minister-president wil enkel en alleen de sector gezond maken.

**De heer Mathias Vanden Borre** verwijst naar de antwoorden die hem inhoudelijk weinig bijgebracht hebben. De laconieke antwoorden getuigen van weinig respect voor deze sector die een toekomstperspectief verdient. De meerderheid biedt dit perspectief niet.

De studie van het Brussels Studies Institute evalueerde de bestaande ordonnantie en kwam tot problematische vaststellingen. De spreker verwijst op blz. 6 van deze studie naar de bestaande vergunningsprocedure via een prent die eruitziet als een erg ingewikkelde structuur met ontelbare betrokkenen. Hoe kan de aanvrager hierin de weg vinden? De nieuwe ordonnantie biedt geen licht aan het einde van de kafkaïaanse tunnel.

Er staan 22 aanbevelingen in de studie. De eerste werd uitgevoerd, namelijk: de ordonnantie hernoemen. Elf andere aanbevelingen gaan over de procedure, een aantal aanbevelingen gaat over de praktijk, de monitoring, de impact op de woningmarkt en de toekomst van de sector.

Coherent zijn in het beleid en voortdoen zoals tien jaar geleden volstaat niet. Dat leidt tot frustraties, onwerkbaarheid en illegaliteit. Waarom moet Brussel dit op zijn eigen manier aanpakken en anders optreden dan in Vlaanderen en Wallonië, waar een evenwichtig systeem bestaat?

**Mevrouw Françoise De Smedt** herhaalt haar vraag: waarom is de totale duur gewijzigd van maximaal 120 overnachtingen per jaar in 90 opeenvolgende dagen, zoals aangegeven in artikel 3? Waarom deze wijziging?

Wat de quota en de afwijkingen betreft, verwijst de spreker naar Barcelona. Zijn er contacten gelegd met de bevoegde personen in deze stad?

**De minister-president** antwoordt dat de wetgeving in Barcelona verschillend is. Quota zijn mogelijk bij een bestemmingswijziging.

Quelle alternative y a-t-il au sonomètre? Assainir le secteur c'est donner des garanties, ce qui est une tâche pour le gouvernement. Il faut reconnaître davantage ceux qui font bien leur travail et qui assurent un suivi correct de leurs démarches.

Le renforcement des contrôles a été évoqué par presque tous. Qu'en est-il? Seront-ils rendus effectifs?

Face au refus d'auditions, le groupe MR s'abstiendra lors du vote.

Enfin, l'intervenant cite le cas d'un propriétaire de deux grands immeubles à Bruxelles, illégalement transformés en hébergements par un tiers. Ayant contacté l'administration, ce propriétaire souhaite mettre fin à l'exploitation illégale. Rien ne se passe, c'est du laxisme de la part des autorités et ce propriétaire est près de la faillite. Le Ministre-Président prétend seulement vouloir assainir le secteur.

**M. Mathias Vanden Borre** se réfère aux réponses qui ne lui ont pas appris pas grand-chose sur le plan du contenu. Les réponses laconiques témoignent d'un manque de respect pour ce secteur qui mérite pourtant des perspectives d'avenir. La majorité n'en donne pas.

L'étude du 'Brussels Studies' Institute a évalué l'ordonnance existante et a fait des constats problématiques. L'orateur fait référence, en page 6 de cette étude, à la procédure d'autorisation existante via une illustration, qui s'apparente à une structure très compliquée, impliquant d'innombrables acteurs. Comment le demandeur peut-il s'y retrouver? La nouvelle ordonnance n'apporte aucune lumière au bout de ce tunnel kafkaïen.

Cette étude comporte 22 recommandations. La première a été concrétisée, à savoir renommer l'ordonnance. Onze autres portent sur la procédure, tandis qu'un certain nombre de recommandations portent sur la pratique, le suivi, l'impact sur le marché du logement et l'avenir du secteur.

Il ne suffit pas d'être cohérent sur le plan politique et de continuer à faire de même qu'il y a dix ans. Cela engendre de la frustration, et mène à l'inapplicabilité et l'illégalité. Pourquoi Bruxelles doit-elle procéder à sa façon et agir différemment de la Flandre et de la Wallonie, qui disposent d'un système équilibré?

**Mme Françoise De Smedt** réitère sa question: pourquoi la durée totale est passée de 120 nuitées maximum par an à 90 jours consécutifs, comme indiqué à l'article 3? Quelle est la raison de ce changement?

À propos des quotas et des dérogations, l'intervenante renvoie à la ville de Barcelone. Des contacts ont-ils été pris avec cette ville?

**Le Ministre-Président** répond que la législation à Barcelone diffère. Des quotas sont possibles par rapport à un changement d'affectation.

**Mevrouw Françoise De Smedt** is van mening dat het element van controle essentieel is, wil deze tekst effect hebben. Hoe staat het daarmee?

**De heer Emmanuel De Bock** wijst erop dat vele verhuurders niet eens weten dat hun huurwoning via Airbnb wordt onderverhuurd. Vaak zijn het de bureaus die de eigenaar inlichten. De huurovereenkomst moet dan worden verbroken. Vele verhuurders raken in deze situatie verzeild.

Tot slot is het niet duidelijk wat de MR-fractie eigenlijk wil. De heer Coomans de Brachène verzegelde in zijn hoedanigheid van schepen in 2018 als eerste illegale woningen. Hij drong er bij het gewest op aan om Airbnb voor de rechter te slepen, zoals de stad Amsterdam heeft gedaan.

Er is een akkoord over een idee, maar niet over de toepassing ervan.

Hij herinnert de heer De Beukelaer eraan dat mevrouw Fremault de vorige ordonnantie had gesteund. De historiciteit is aanwezig in dit debat, maar we moeten voor een visie per wijk gaan. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de eerste en tweede kroon. De gevolgen zijn niet dezelfde. Sommige gemeenten hebben bijna geen hotels en dus ook geen belasting. Sommige woningen, verhuurd via Airbnb, zijn gelegen in de tweede kroon, waarschijnlijk omdat de regelgeving er verschillend is.

**De minister-president** antwoordt dat de 90 dagen verwijzen naar het toepassingsveld van de ordonnantie, d.w.z.: de regels voor het toeristisch verblijf zijn van toepassing wanneer een uitbater een pand te huur aanbiedt voor een periode van minder dan 90 dagen.

De 120 dagen in de voormalige ordonnantie verwijzen naar een specifieke voorwaarde voor een bepaalde categorie, namelijk het 'verblijf bij de bewoner'. Aangezien de specifieke voorwaarden nu in de uitvoeringsbesluiten zijn opgenomen, verklaart dit waarom er in het huidige ontwerp van ordonnantie niet langer naar wordt verwezen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

**Mme Françoise De Smedt** pense que l'élément de contrôle est essentiel pour que ce texte ait un effet. Qu'en est-il?

**M. Emmanuel De Bock** souligne que de nombreux bailleurs ne soupçonnent pas que leur bien loué est utilisé en Airbnb. Souvent, ce sont les voisins qui avertissent le propriétaire. Il faut alors casser le bail. De nombreux bailleurs sont victimes de cette situation simple ou qui s'opère via les plateformes.

Enfin, il n'est pas clair ce que veut réellement le groupe MR. Quand il était échevin, M. Coomans de Brachène a été le premier en 2018 à mettre sous scellés des logements illégaux. Il poussait la Région à attaquer Airbnb en justice comme à Amsterdam.

Il existe un accord sur une philosophie, mais pas sur sa mise en application.

À M. De Beukelaer, il rappelle que Mme Fremault avait soutenu la précédente ordonnance. L'historicité existe dans ce débat, mais il faut avoir une vision par quartier. On doit différencier la première de la seconde couronne. Les impacts sont différents. Il existe des communes quasiment sans hôtels et donc sans taxes : certains Airbnb trouvent leur place plutôt en seconde couronne sans doute à cause des réglementations qui diffèrent.

**Le Ministre-Président** répond que 90 jours font référence au champ d'application de l'ordonnance c'est-à-dire que les règles relatives à l'hébergement touristique s'appliquent dès lors qu'un exploitant propose un bien à la location pour une durée inférieure à 90 jours.

La référence des 120 jours dans l'ancienne ordonnance se rapporte à une condition spécifique qui était prévue pour la catégorie « hébergement chez l'habitant ». Les conditions spécifiques étant désormais reprises dans les arrêtés d'exécution, cela explique pourquoi le présent projet d'ordonnance n'y fait plus référence.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**



Artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 3*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 4*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 6*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 6 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 7*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 7 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 8*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 8 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

L'article 2 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 3 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 4 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 6*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 6 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 7*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 7 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 8*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 8 est adopté par 10 voix contre 3.

*Artikel 9*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 9 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 10*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 10 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 11*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 11 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 12*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 12 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 13*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 13 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 14*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 14 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Article 9*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 9 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 10*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 10 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 11*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 11 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 12*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 12 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 13*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 13 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 14*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 14 est adopté par 10 voix contre 3.

*Artikel 15*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 15 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 16*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 16 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 17*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 17 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 18*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 18 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 19*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 19 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 20*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 20 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 21*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

*Article 15*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 15 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 16*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 16 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 17*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 17 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 18*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 18 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 19*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 19 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 20*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 20 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 21*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 21 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 22*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 22 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 23*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 23 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 24*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 24 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 25*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 25 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 26*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 26 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 27*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 27 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

**Vote**

L'article 21 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 22*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 22 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 23*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 23 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 24*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 24 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 25*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 25 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 26*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 26 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 27*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 27 est adopté par 10 voix contre 3.

*Artikel 28*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 28 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 29*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 29 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 30*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 30 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 31*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 31 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 32*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 32 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 33*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 33 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 34*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

*Article 28*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 28 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 29*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 29 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 30*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 30 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 31*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 31 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 32*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 32 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 33*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 33 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 34*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 34 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 35*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 35 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 36*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 36 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 37*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 37 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 38*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 38 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 39*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 39 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 40*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Vote**

L'article 34 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 35*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 35 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 36*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 36 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 37*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 37 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 38*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 38 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 39*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 39 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 40*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 40 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 41*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 41 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 42*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 42 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 43*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 43 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 44*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 44 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

*Artikel 45*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 45 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

**Vote**

L'article 40 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 41*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 41 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 42*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 42 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 43*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 43 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 44*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 44 est adopté par 10 voix contre 3.

*Article 45*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 45 est adopté par 10 voix contre 3.

**IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

- *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De rapporteur,*

Véronique JAMOULLE

*De voorzitter,*

Isabelle EMMERY

**IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

Le projet d'ordonnance dans son ensemble est adopté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

- *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse,*

Véronique JAMOULLE

*La Présidente,*

Isabelle EMMERY