



GEWONE ZITTING 2019-2020

18 FEBRUARI 2020

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van 8 mei
2014 betreffende het toeristische logies**

(ingediend door de heer Mathias VANDEN BORRE (N),
mevrouw Cielkje VAN ACHTER (N) en
de heer Gilles VERSTRAETEN (N))

Toelichting

Dit voorstel van ordonnantie heeft tot doel de regelgeving betreffende het toeristische logies aan te passen. De ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 17 juni 2014 en is in werking getreden op 24 april 2016 (via artikel 52 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016 houdende uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies).

Uit een evaluatie d.d. 31 mei 2019, uitgevoerd door een interuniversitair consortium van Brussels Studies Institute / Université libre de Bruxelles, is immers gebleken dat de huidige ordonnantie heel wat gebreken vertoont die de goede werking van verhuurmarkt in het algemeen en de private verhuurmarkt in het bijzonder in de weg staat. De evaluatie bevat een lijst met aanbevelingen, en wij moedigen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan om deze aanbevelingen grondig te overwegen en over te nemen in de voorziene aanpassing van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies.

SESSION ORDINAIRE 2019-2020

18 FÉVRIER 2020

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du 8 mai 2014 relative
à l'hébergement touristique**

(déposée par M. Mathias VANDEN BORRE (N),
Mme Cielkje VAN ACHTER (N) et
M. Gilles VERSTRAETEN (N))

Développements

La présente proposition d'ordonnance a pour objectif d'adapter la réglementation relative à l'hébergement touristique. L'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique est parue au Moniteur belge le 17 juin 2014 et elle est entrée en vigueur le 24 avril 2016 (via l'article 52 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique).

En effet, il ressort d'une évaluation du 31 mai 2019 réalisée par un consortium interuniversitaire Université libre de Bruxelles / Brussels Studies Institute que l'ordonnance actuelle présente de nombreux manquements qui entravent le bon fonctionnement du marché locatif en général et du marché locatif privé en particulier. L'évaluation contient une liste de recommandations, et nous invitons le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à examiner scrupuleusement ces recommandations et à les intégrer dans l'adaptation prévue de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.

Een aanpassing van deze ordonnantie dringt zich bijgevolg op. Voorliggend voorstel strekt er voornamelijk toe om de procedure voor « amateurs », i.e. niet-professionele verhuurders, te versoepelen, hetgeen tevens een concrete aanbeveling is van het interuniversitair consortium. Bovendien loopt er ook een Europese inbreukprocedure tegen de huidige ordonnantie inzake toeristische accommodatie op basis van een klacht die werd ingediend bij de Europese Commissie. De Europese Commissie meent dat dezelfde regels van toepassing zijn op zowel professionele hoteluitbaters als op niet-professionele verhuurders, namelijk burgers die hun huis of appartement tijdelijk en/of gedeeltelijk willen verhuren. Concreet zou de ordonnantie van 8 mei 2014 en haar uitvoeringsbesluiten, volgens de Europese Commissie, op die manier geen rekening houden met het proportionaliteitsbeginsel zoals bepaald in de EU-regelgeving inzake diensten en beroepskwalificaties¹.

Het voorliggend voorstel van ordonnantie strekt er bijgevolg toe om de huidige regels aan te passen in lijn met zowel de aanbeveling van het interuniversitair consortium alsook met de supra vermelde kritiek van de Europese Commissie. Daarbij wordt, naar analogie met de Vlaamse regeling², voorzien in een minder stringente procedure voor particulieren die toeristische logies slechts in beperkte mate ter beschikking stellen van bezoekers. Deze « amateurverhuurders » vormen immers een meerwaarde voor Brussel in de mate dat dit soort van logies complementair is aan de hotelsector en er als zodanig geen sprake kan zijn van oneerlijke concurrentie. Wij erkennen immers de terechte bezorgdheid van de regering dat speculatieve ondernemingen hele panden zouden opkopen om die dan met grote winsten via deelplatformen (zoals Airbnb) te verhuren en op die manier afbreuk doen aan de goede werking van de woningmarkt. Dit voorstel sluit deze ondernemingen (professionele verhuurders) evenwel duidelijk uit van het toepassingsgebied van de vereenvoudigde procedure.

De voorziene vereenvoudigde procedure is namelijk enkel van toepassing op een categorie van verhuurders die aan welbepaalde criteria voldoet, met name de volgende :

- het moet gaan om particulieren die gedomicilieerd zijn in het pand waarin toeristische logies worden ondergebracht ;
- de accommodatie mag slechts beperkt beschikbaar worden gesteld, met name maximaal 120 dagen/jaar ;

1 Meer bepaald de volgende artikelen van de Europese dienstenrichtlijn : artikel 9, § 1 over de vergunningstelsels, artikel 10 over de vergunningsvoorwaarden, artikel 13 over de vergunningsprocedures en artikel 5 over de vereenvoudiging van de procedures.

2 Het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Une adaptation de cette ordonnance s'impose donc. La présente proposition vise essentiellement à assouplir la procédure pour les « amateurs », c'est-à-dire les bailleurs non professionnels, comme le recommande aussi concrètement le consortium interuniversitaire. Par ailleurs, une procédure d'infraction européenne est actuellement en cours contre l'actuelle ordonnance relative à l'hébergement touristique à la suite d'une plainte introduite auprès de la Commission européenne. Cette dernière estime que les mêmes règles s'appliquent aussi bien aux hôteliers professionnels qu'aux bailleurs non professionnels, à savoir les citoyens désireux de louer temporairement et/ou partiellement leur maison ou leur appartement. Concrètement, selon la Commission européenne, l'ordonnance du 8 mai 2014 et ses arrêtés d'exécution ne tiendraient ainsi pas compte du principe de proportionnalité visé dans les règles de l'Union européenne en matière de services et de qualifications professionnelles¹.

La présente proposition d'ordonnance vise par conséquent à adapter les règles actuelles conformément à la recommandation du consortium interuniversitaire ainsi qu'à la critique susmentionnée de la Commission européenne. En outre, par analogie avec les dispositions flamandes², une procédure moins stricte est prévue pour les particuliers qui ne mettent un hébergement touristique à la disposition de visiteurs que de manière limitée. Ces bailleurs « amateurs » représentent en effet une plus-value pour Bruxelles, dans la mesure où ce type d'hébergement est complémentaire au secteur hôtelier et où, en tant que tel, il ne peut s'agir de concurrence déloyale. Nous reconnaissons certes l'inquiétude justifiée du gouvernement de voir des entreprises spéculatives acquérir des immeubles entiers pour les mettre ensuite en location avec d'importants profits via des plateformes collaboratives (telles qu'Airbnb), nuisant ainsi au bon fonctionnement du marché du logement. La présente proposition exclut toutefois clairement ces entreprises (bailleurs professionnels) du champ d'application de la procédure simplifiée.

En effet, la procédure simplifiée prévue s'applique uniquement à une catégorie de bailleurs répondant à des critères précis. Ces critères sont les suivants :

- il doit s'agir de particuliers domiciliés dans le bien où est aménagé un hébergement touristique ;
- l'hébergement ne peut être mis à disposition que de manière limitée, à savoir au maximum 120 jours par an ;

1 En particulier les articles suivants de la directive « services » européenne : l'article 9, § 1^{er}, sur les régimes d'autorisation, l'article 10 sur les conditions d'octroi de l'autorisation, l'article 13 sur les procédures d'autorisation et l'article 5 sur la simplification des procédures.

2 Le décret du 5 février 2016 relatif à l'hébergement touristique.

- het aantal contractuele relaties tezelfdertijd wordt beperkt : er mogen maximaal twee kamers tegelijk te huur worden aangeboden aan toeristen.

Indien aan deze cumulatieve voorwaarden voldaan wordt, volstaat een eenvoudige verklaring op eer om aan te tonen dat de eisen zoals bepaald in de ordonnantie worden gerespecteerd. Bij deze verklaring worden dan enkele bijlagen gevoegd, met name een uittreksel uit het rijksregister en een vereenvoudigd controlecertificaat om de conformiteit van de elektrische installaties, verwarming en gas te bewijzen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel voorziet in de toevoeging van een nieuwe definitie van « logies op domicile » in artikel 3 van de huidige ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies, en komt aldus tegemoet aan de aanbeveling van het interuniversitair consortium.

Artikel 3

Dit artikel voegt twee leden toe aan artikel 4 van de ordonnantie van 8 mei 2014. Op die manier wordt een uitzondering voorzien op de verplichting tot voorafgaande aangifte en de registratie als bepaald in de artikelen 14 en 16 van de ordonnantie van 8 mei 2014. Het volstaat om, voorafgaandelijk aan de start van de uitbating, een eenvoudige verklaring op eer te bezorgen aan de door de regering gemachtigde ambtenaar om toeristische logies te mogen uitbaten. Deze invoeging komt tegemoet aan de aanbeveling van het interuniversitair consortium alsook aan de kritiek van de Europese Commissie.

Artikel 4

Via dit artikel wordt een onderafdeling 4/1 ingevoegd aan afdeling 2 van hoofdstuk 2 van de ordonnantie van 8 mei 2014, dat in een enig artikel 11/1 de specifieke voorwaarden voor de logies op domicile bepaalt. Op die manier wordt gegarandeerd dat ook de exploitanten van logies op domicile aan bepaalde bijkomende voorwaarden moeten voldoen, gelijkaardig aan de specifieke voorwaarden voor de logies bij de bewoner.

Mathias VANDEN BORRE (N)
Cieltje VAN ACHTER (N)
Gilles VERSTRAETEN (N)

- le nombre de relations contractuelles simultanées est limité : deux chambres au maximum peuvent être louées au même moment à des touristes.

Si ces conditions cumulatives sont remplies, une simple déclaration sur l'honneur suffit pour démontrer que les exigences telles que visées dans l'ordonnance sont respectées. À cette déclaration seront jointes des annexes, à savoir un extrait du registre national et une attestation de contrôle simplifié établissant la conformité des installations électriques, de chauffage et de gaz.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Cet article vise à ajouter une nouvelle définition de l'« hébergement à domicile » à l'article 3 de l'actuelle ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, faisant ainsi suite à la recommandation du consortium interuniversitaire.

Article 3

Cet article ajoute deux alinéas à l'article 4 de l'ordonnance du 8 mai 2014 afin de prévoir une exception à l'obligation de déclaration préalable et à l'enregistrement prévus aux articles 14 et 16 de l'ordonnance du 8 mai 2014. Pour pouvoir exploiter un hébergement touristique, il suffit, avant d'en commencer l'exploitation, de remettre une simple déclaration sur l'honneur au fonctionnaire désigné par le gouvernement. Cet ajout fait suite à la recommandation du consortium interuniversitaire ainsi qu'à la critique de la Commission européenne.

Article 4

Cet article insère dans le chapitre 2, section 2, de l'ordonnance du 8 mai 2014 une sous-section 4/1 fixant, dans un article 11/1 unique, les conditions spécifiques à l'hébergement à domicile, garantissant de la sorte que les exploitants d'un hébergement à domicile doivent également remplir certaines conditions complémentaires comparables aux conditions spécifiques applicables à l'hébergement chez l'habitant.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 3 van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies wordt aangevuld met de bepaling onder 12°, luidende :

« 12° logies op domicilie : elke inrichting voor toeristische logies die uit maximaal twee kamers of afgescheiden ruimten bestaat en die daartoe zijn ingericht, en die behoren tot het domicilie van de natuurlijke persoon die deze exploiteert, of aangrenzende bijgebouwen daarvan. ».

Artikel 3

Artikel 4 van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met twee leden, luidende :

« Een exploitant die behoort tot de categorie omschreven in artikel 3, 12°, moet, in afwijking van het eerste lid, slechts een eenvoudige verklaring op eer bezorgen aan de door de regering gemachtigde ambtenaar om toeristische logies te mogen uitbaten.

Het te gebruiken modelformulier voor deze verklaring op eer wordt door de regering ter beschikking gesteld via haar website. Bij deze verklaring op eer worden, op straffe van ontvankelijkheid, de volgende bijlagen gevoegd :

- 1° een uittreksel uit het rijksregister om aan te tonen dat de exploitant-natuurlijke persoon effectief gedomicilieerd is in het pand waarin toeristische logies worden aangeboden ; en
- 2° een vereenvoudigd controlecertificaat om de conformiteit van de elektrische installaties, verwarming en gas te bewijzen. ».

Artikel 4

In hoofdstuk 2, afdeling 2, van dezelfde ordonnantie wordt een onderafdeling 4/1 ingevoegd die een artikel 11/1 bevat, luidende :

« Onderafdeling 4/1 – Specifieke voorwaarden voor logies op domicilie

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

L'article 3 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique est complété par le 12° rédigé comme suit :

« 12° hébergement à domicile : tout établissement d'hébergement touristique disposant au maximum de deux chambres ou espaces séparés et aménagés à cet effet, et qui font partie du domicile de la personne physique qui les exploite ou de ses annexes attenantes. ».

Article 3

L'article 4 de la même ordonnance est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, tout exploitant appartenant à la catégorie définie à l'article 3, 12°, doit uniquement, pour pouvoir exploiter un hébergement touristique, remettre une simple déclaration sur l'honneur au fonctionnaire désigné par le gouvernement.

Le formulaire type à utiliser pour cette déclaration sur l'honneur est mis à disposition par le gouvernement sur son site internet. Sous peine d'irrecevabilité, les annexes suivantes sont jointes à cette déclaration sur l'honneur :

- 1° un extrait du registre national, afin de démontrer que l'exploitant-personne physique est effectivement domicilié dans le bien où est proposé un hébergement touristique ; et
- 2° une attestation de contrôle simplifiée, afin d'établir la conformité des installations électriques, de chauffage et de gaz. ».

Article 4

Dans le chapitre 2, section 2, de la même ordonnance, il est inséré une sous-section 4/1, comportant un article 11/1, rédigée comme suit :

« Sous-section 4/1 – Conditions spécifiques pour l'hébergement à domicile

Artikel 11/1. § 1. Onverminderd artikel 5 en de verklaring op eer als bedoeld in artikel 4, tweede lid, beantwoordt de exploitatie van een logies op domicilie aan de volgende specifieke voorwaarden :

1° de exploitant-natuurlijke persoon :

- a) mag niet meer dan acht toeristen tegelijkertijd onthalen ;
- b) verbindt zich tot het afsluiten van een geschreven overeenkomst voor elke bezetting van een gastenkamer ;
- c) informeert zijn verzekeraar voor burgerlijke aansprakelijkheid over de verhuur van een logies op domicilie alsook over de bijkomende activiteiten die er aangeboden zouden worden ;
- d) verbindt er zich toe, eventueel samen met de persoon of personen die gewoonlijk onder hetzelfde dak leven, zich in eigen persoon voor het onthaal van de gasten in te zetten, een persoonlijke kwaliteitsvolle ontvangst te bieden, alles in het werk stellen om het verblijf vlot te laten verlopen en hulp te bieden in de zoektocht naar informatie van toeristische aard ;
- e) duidt zichtbaar de prijzen aan die voor elke kamer gelden ;
- f) garandeert de regelmatige schoonmaak van de kamer en verschaft huislinnen ;

2° wat de inrichting betreft :

- a) deze verkeert in een goede staat van hygiëne, veiligheid en algemeen onderhoud ;
- b) de gastenkamers worden uitsluitend voorbehouden aan de gasten gedurende de hele periode als bedoeld in volgend punt ;
- c) de gastenkamers zijn beschikbaar om gedurende maximaal 120 dagen per jaar gasten te ontvangen ;
- d) de inrichting beschikt over sanitaire voorzieningen die aan de bewoners van de gastenkamers voorbehouden zijn.

§ 2. De regering stelt de bijkomende specifieke voorwaarden van het toeristische logies zoals bedoeld in dit artikel vast. ».

Article 11/1. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 5 et de la déclaration sur l'honneur visée à l'article 4, alinéa 2, l'exploitation d'un hébergement à domicile est soumise au respect des conditions spécifiques suivantes :

1° l'exploitant-personne physique :

- a) ne peut accueillir plus de huit touristes en même temps ;
- b) s'engage à conclure un contrat écrit pour chaque occupation d'une chambre d'hôtes ;
- c) informe son assureur en responsabilité civile de la mise en location d'un hébergement à domicile ainsi que des activités complémentaires qui seraient proposées ;
- d) s'engage à s'impliquer personnellement, éventuellement avec la ou les personnes qui vivent habituellement sous le même toit, dans l'accueil des hôtes, à leur réserver un accueil personnel de qualité, à mettre tout en œuvre pour faciliter leur séjour et à les aider dans leurs recherches d'informations de nature touristique ;
- e) affiche lisiblement les prix correspondant à chaque chambre ;
- f) assure le nettoyage régulier de la chambre et fournit le linge de maison ;

2° en ce qui concerne l'établissement :

- a) celui-ci se trouve dans un bon état d'hygiène, de sécurité et d'entretien général ;
- b) les chambres d'hôtes sont réservées exclusivement aux hôtes tout au long de la période visée au point suivant ;
- c) les chambres d'hôtes sont disponibles pour accueillir des hôtes au maximum 120 jours par an ;
- d) l'établissement dispose de sanitaires réservés aux occupants des chambres d'hôtes.

§ 2. Le gouvernement arrête les conditions spécifiques complémentaires relatives à l'hébergement touristique visé au présent article. ».