



## EVALUATIE LOGIESDECREET – STANDPUNT HORECA VLAANDEREN

Horeca Vlaanderen sluit zich aan bij het standpunt dat ingenomen werd in de schoot van de adviescommissie logiesverstrekkende bedrijven. In deze nota worden deze standpunten niet herhaald. Wel gaan we in deze korte nota dieper in op een aantal punten die voor Horeca Vlaanderen van groot belang zijn, of die nog niet in de consensusnota van de adviescommissie aanbod kwamen.

### 1. “Shadow hospitality”

In het evaluatierapport stelt knelpunt 1 dat het logiesdecreet “geen duidelijkheid verschaft over de vergunnings- of aanmeldingsplicht van nieuwe logiesvormen die zich in de sector hebben doorgezet”.

Horeca Vlaanderen is het op twee vlakken niet eens met de formulering van dit knelpunt:

- Het knelpunt verwijst hiermee naar bookingsmodules zoals Airbnb. Horeca Vlaanderen ziet hier geen onduidelijkheid in het logiesdecreet. In het geval van Airbnb is niet zozeer het aanbod vernieuwend dan wel de wijze waarop het wordt aangeboden (het internetplatform). Het logiesdecreet is in deze dus bijzonder duidelijk.
- Horeca Vlaanderen is het evenmin eens dat het logiesdecreet een beletsel zou zijn om aanbod via Airbnb te verspreiden. De enige voorwaarde is dat het aangeboden logies in orde is met de geldende regelgeving. Op het vlak van het logiesdecreet is dit verre van onoverkomelijk.

Deze vormen van economie, met name waar burgers diensten aan elkaar aanbieden zonder dit “via” een onderneming te doen, noemt men “sharing economy”. Men omschrijft dit als een vernieuwend fenomeen. Horeca Vlaanderen is het hiermee niet eens. Van zodra voor deze diensten betaald wordt, gaat het immers over een commerciële dienstverlening. Op zich is daar geen “sharing” aan. Het gaat om niet meer of minder dan schaduweconomie. Samen met de partners van Hotrec (de Europese koepelorganisatie voor horeca-ondernemingen) spreken we daarom over “shadow hospitality”.

In bijlage vindt u een nota die dieper ingaat op deze problematiek. U vindt eveneens de standpunt nota van Hotrec.

Conclusie is dat het logiesdecreet een in Europa unieke vorm is om tot een level playing field te komen. Handhaving is hierbij van primordiaal belang. Wat Airbnb betreft is het belangrijk dat de lijsten van de logiesaanbieders worden opgeëist.

## **2. Horecazaak met kamers**

Knelpunt 4 gaat in op de problematiek van het kleinschalig logies dat wordt aangeboden in een restaurant of café. Heel wat restaurants voorzien in enkele stijlvolle kamers om klanten overnachting aan te bieden na het diner. Dit logies bevindt zich in de horecazaak; concreet betekent dit dat er geen onderscheid is in toegang en dat gasten onder meer hun ontbijt in de gelagzaal van de horecazaak nemen. Dit verhindert dit logies om als gastenkamer erkend te worden. Tegelijkertijd kan dit logies evenmin als hotel erkend worden aangezien een hotel minstens 4 kamers dient aan te bieden.

De oplossing is om de mogelijkheid te geven een hotel uit te baten vanaf één kamer.

## **3. Promotie**

Naast alle "verplichtingen" waaraan een logiesuitbater moet voldoen, brengt de vergunning ook een voordeel met zich mee. Alleen vergund (en geclassificeerd) logies mag gepromoot worden. In knelpunt 10 wordt er terecht verwezen naar de problematiek van het vakantielogies. In het vakantielogies bestaat geen comfortclassificatie en lijkt het niet haalbaar deze in te voeren. Horeca Vlaanderen gaat akkoord met het voorstel om voortaan promotie toe te staan voor alle vergund logies, ongeacht of er een comfortclassificatie is of niet.

Horeca Vlaanderen stelt wel vast dat het promotiegedeelte een weinig overtuigend voordeel van vergunning is. Logiesuitbaters wijzen erop dat ze weinig promotie ervaren omwille van het feit dat men vergund logies is. Hier moet op intelligente wijze aan tegemoetgekomen worden.

## **4. Hotel Stars Union**

Eén van de belangrijke aspecten van het logiesdecreet is de comfortclassificatie. Comfortclassificatie is een ver van achterhaald principe. Hoewel de gast vele andere instrumenten ter beschikking heeft om een keuze van logies te maken, blijft de comfortclassificatie een belangrijke houvast. De gast zal zijn keuze laten afhangen van ligging, prijs, comfortniveau en kwaliteit van de dienstverlening. Review sites kunnen een peer review bieden op basis van de kwaliteit van dienstverlening maar zeggen weinig over het comfortniveau. Zo kan een tweesterrenhotel perfect een hoog kwaliteitsniveau behalen met een tweesterren comfortniveau.

Een nadeel in de comfortclassificatie is dat elk land (en soms zelfs elke regio) over een eigen comfortclassificatie beschikt. Een buitenlandse gast weet niet wat hij precies kan verwachten in overeenstemming met een bepaald comfortniveau. Om dit probleem te verhelpen werd in de schot van Hotrec "Hotel Stars Union" opgericht. HSU heeft tot doel om een eengemaakt

comfortclassificatie op gans Europa toe te passen. Het is een systeem dat vanuit de sector is gegroeid. Ondertussen hebben 15 Europese landen het engagement genomen hun comfortclassificatie op HSU af te stemmen en staan er nog enkele in de wachtlijst.

In 2014 werden de comfortcriteria van HSU voor het eerste geëvalueerd en aangepast door en aan de wensen van de hotelgasten. Deze lijst van comfortcriteria moet in elk van de HSU-lidstaten geïmplementeerd worden, met een kleine marge voor lokale aanpassingen.

Horeca Vlaanderen vraagt om de comfortclassificatie in het logiesdecreet op HSU af te stemmen en de implementatie ervan samen met de sector te realiseren. Dit is tegelijkertijd de gelegenheid om de comfortcriteria van het logiesdecreet up te daten. Dit gebeurt ook best in nauwe samenwerking met de Waalse, Brusselse en Duitstalige collega's. Op die manier wordt de comfortclassificatie opnieuw een erg nuttig instrument om de keuze van toeristen in Europa te bepalen.

### **Conclusie**

Horeca Vlaanderen evalueert het bestaan en de toepassing van het logiesdecreet bijzonder positief. We danken en feliciteren de bevoegde administratie voor de bijzonder constructieve samenwerking in de afgelopen jaren en hopen dit te blijven verderzetten. Het logiesdecreet is immers – zonder enige twijfel – een belangrijk instrument voor een eerlijke, kwaliteitsvolle en collegiale logiesmarkt in Vlaanderen.

### **INFO EN CONTACTGEGEVENS:**

Danny Van Assche, afgevaardigd bestuurder Horeca Vlaanderen

[d.vanassche@horeca.be](mailto:d.vanassche@horeca.be) of 0495/50.08.94

[www.horecavlaanderen.be](http://www.horecavlaanderen.be)

## BIJLAGE I



### LOGIESDECREET: UNIEK EN WAARDEVOL

#### Het logiesdecreet

In 2010 is het logiesdecreet in voege getreden. Het logiesdecreet vervangt niet alleen de bestaande wetgeving op de uitbating en de classificatie van hotels en van campings, maar het brengt de regelgeving van (bijna) alle logiesverstrekkende bedrijven op eenzelfde leest. Daar waar vroeger vooral hotels en campings geregeld waren, voert het logiesdecreet ook een regelgeving en een comfortclassificatie in voor gastenkamers (B&B's), vakantiewoningen en vakantie-logies (restcategorie).

Het belang hiervan is niet te onderschatten. Voor 2010 bestond er immers een vacuum op twee terreinen:

- Heel wat logiesvormen ontsnapten aan alle mogelijke regels en vormden op die manier oneerlijke concurrentie voor (soms erg vergelijkbare) logiesvormen die wel aan regelgeving moesten voldoen.
- Door aan regelgeving te ontsnappen waren ook een heel aantal regels van veiligheid en hygiëne niet op deze logiesvorming van toepassing.

De invoering van het logiesdecreet zorgde dus voor een "level playing field" waarbij alle logiesverstrekkende bedrijven onderworpen worden aan gelijkaardige regelgeving, recht hebben op een gelijkwaardige behandeling en voldoen aan minimale regels van veiligheid en hygiëne. Gelijke monniken, gelijke kappen.

#### Airbnb of "shadow hospitality"

Sinds enige tijd komt het belang van het logiesdecreet onder druk te staan door het ontstaan van wat men noemt "sharing economy" of "peer economy". De idee is dat consumenten zelf onderling in aanbod gaan voorzien. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen vragers en aanbieders. De consumenten zijn tegelijkertijd vrager en aanbieder.

In de logiessector is de belangrijkste exponent daarvan "airbnb". Dit bedrijf werd opgericht in San Francisco in 2008 en had als sympathieke doelstelling een platform te zijn voor mensen die bij elkaar

kunnen logeren. Tegen betaling weliswaar. Ondertussen biedt Airbnb bijna één miljoen accommodaties aan in zowat alle landen ter wereld en werd de kaap van 10 miljoen overnachtingen reeds enkele jaren geleden gerond. Airbnb is beyond “sharing economy”. Het is big business en dit zonder regels terzake te volgen. De Europese koepelorganisatie voor horecabedrijven, Hotrec, spreekt dan ook over “shadow hospitality”.

Waarom is dit mogelijk een probleem?

“Sharing economy” geeft een “peer to peer” sfeer die sympathiek, ecologisch en vriendelijk is. Mensen van verschillende nationaliteiten worden bij elkaar gebracht. Maar hierover gaat het niet meer. De feiten even op een rijtje:

- Aanbieders van logies via Airbnb moeten aan Airbnb bevestigen dat ze alle lokale regelgeving volgen. Airbnb controleert dit echter op geen enkele wijze. Het is dus niet zeker of aanbieders van logies via Airbnb in orde zijn met de regelgeving. Er wordt dan snel naar het logiesdecreet verwezen (zie later), maar het gaat evenzeer over regelgeving van fiscaliteit, brandveiligheid, voedselveiligheid, auteursrechten en billijke vergoeding, economische wetgeving (ondernemingsnummer, prijsaanduidingen, ...), lokale belastingen en regels, ...
- Airbnb zelf schermt haar markt volledig af. Wie via de site wenst te boeken, zal de identiteit van de aanbieder pas kennen wanneer de boeking voltooid is. Alleen Airbnb is dus op de hoogte van de legaliteit van het aanbod. Bovendien gebeuren de betalingen 100% via Airbnb. Het bedrijf is dus regelrecht medeplichtig aan het aanbieden en verhuren van illegaal logies.
- Het aanbod is zeer gevarieerd. Sommige vergunde hotels en gastenkamers bieden ook aan via Airbnb. In dat opzicht is de site vergelijkbaar met een online travel agent (OTA). Maar het niet vergunde logies dat wordt aangeboden voldoet zelden aan het romantisch ideaal dat geschetst wordt. Het gaat niet om mensen die de rest van de wereld willen ontvangen. Het gaat over aanbieders die een deel van de kosten van hun woonst via deze verhuring willen terugverdienen. Een kamer voor één nacht aan 50 of 80€ verhuren brengt na een maand immers de totale huurprijs van een appartement veelvuldig op. Gevolg: in New York en Barcelona wordt al gentrification vastgesteld: huiseigenaren verhuren liever via Airbnb dan via de reguliere verhuurmarkt.

### **Het logiesdecreet is de oplossing, niet het probleem**

In het probleem van de shadow hospitality neemt Vlaanderen een unieke plaats in in Europa. Nergens anders bestaat er immers een wetgeving, vergelijkbaar met het logiesdecreet, waarin alle voorwaarden voor het aanbieden van een logies worden gebundeld. Nergens bestaat er een verplichting dat elke vorm van commercieel logiesaanbod vergund of aangemeld moet zijn.

Dit leidde tot uitspraken dat het logiesdecreet in de weg ligt van nieuwe evoluties zoals de sharing economy. Het logiesdecreet zou dus aangepast moeten worden om Airbnb-aanbod mogelijk te maken. Of meer nog, het logiesdecreet moet afgeschaft worden, zoals het reisbureaudecreet. Dit zou echter een kapitale fout zijn met zeer verstreckende gevolgen.

Het logiesdecreet zorgt immers net voor een level playing field waarbij alle logiesverstrekkende bedrijven de markt op een eerlijke wijze betreden, in orde met alle relevante regelgeving. Vóór 2010 waren het immers de clandestiene B&B's die de markt scheeftrrokken. De aanbieders van gastenkamers hebben zich de afgelopen jaren in regel gesteld met het logiesdecreet; ze hebben hiervoor de nodige investeringen gedaan om in orde te zijn met ondermeer brandveiligheid en de gewenste comfortclassificatie. Het aanbod dat zich nu voordoet via Airbnb is nog minder in orde met de gangbare regels dan zij vroeger, maar zouden wel een uitweg krijgen, die bovendien al hun gemaakte investeringen teniet doet?

Het logiesdecreet moet dus niet aangepast worden aan Airbnb. Het aanbod van Airbnb moet in overeenstemming gebracht worden met het logiesdecreet en met alle andere regelgeving waaraan ondernemingen en logiesverstrekkers in dit land onderworpen worden. het feit dat het logiesdecreet bestaat, is net een uitzonderlijk voordeel om alle aanbieders op een gelijke wijze te kunnen behandelen. Dit is uniek in Europa. Het logiesdecreet moet dus behouden én toegepast worden. Ook op aanbod via de sharing economy/shadow hospitality.

### **Conclusie**

Airbnb is geen romantisch verschijnsel van sharing economy. Het is een wereldwijd verspreide multinational die claimt aan geen nationale regels te moeten voldoen. Hun activiteiten zijn niet anders dan andere internetplatformen, maar moeten wel gelegaliseerd worden.

Het logiesdecreet is het beste instrument om deze doelstelling in Vlaanderen tot stand te brengen.

## BIJLAGE II

# HOTREC position vis-à-vis the emerging shadow hospitality economy in Europe

HOTREC<sup>1</sup>, the business association representing the European hospitality industry, has been monitoring with concern the rapid emergence of the shadow hospitality economy, which is often developing in an unregulated way. In Europe, this market, as listed on the most influential distribution websites, already accounts for far more than the double of the existing number of hotels and similar establishments. Therefore, this unregulated growth has created concerns among the hospitality industry, especially in relation to the basic necessity of equal and fair conditions of competition amongst the different actors that operate in the tourist accommodation market.

As the conditions for the provision of shadow hospitality services are often not regulated, HOTREC considers that there are also risks for consumers, for residents and for the rest of players in the tourism sector who might not be able to properly exercise their rights in such a non-regulated market.

In order to allow for a level playing field of competition across Europe, to ensure at least a minimum level of protection of guests, no matter the type of tourist accommodation chosen, as well as to ensure that all types of accommodation establishments are measured and assessed similarly in the market, HOTREC considers that the following requirements should be complied with by all players providing tourist accommodation:

### **1. Registration of "business" activity**

All tourist accommodation providers shall be subject to a registration of their business activity with similar legal treatment for all suppliers. This shall ensure that all tourist accommodation activity is officially listed in the local registries. National / regional requirements regarding opening an accommodation establishment shall be fulfilled by all types of tourist accommodation facility as well.

---

<sup>1</sup> HOTREC represents the hotel, restaurant and café industry at European level. The sector counts in total around 1.8 million businesses, being 99,5% small and medium sized enterprises (91% are micro enterprises, i.e. employing less than 10 people). These businesses make up some 60% of value added. The industry provides some 10 million jobs in the EU alone. Together with the other tourism industries, the sector is the 3rd largest industry in Europe. HOTREC brings together 42 national associations representing the interest of this industry in 27 different European countries.

## **16. Copyrights**

The shadow hospitality economy should fulfil the same obligations regarding copyrights as the rest of the hospitality sector

## **17. Official controls**

Official controls on the fulfilment of requirements shall be carried out proportionally in all types of tourist accommodation facilities to secure the proper implementation of the applicable provisions.

HOTREC strongly believes that accommodation distribution channels (on- and off-line) must only operate with properties complying with the above-mentioned requirements for a fair competition in the accommodation market and for consumer protection as well.

Hospitality is a central pillar of tourism, which is the third largest socio-economic activity in the EU. Indeed, tourism has a considerable impact on the economy as a whole, through spending in accommodation, food and drink, transport, entertainment, shopping, etc. By allowing (or not regulating) the shadow hospitality economy as such, it could not only reduce the hospitality industry's contribution to jobs and growth across Europe, but also affects the quality of the overall travel experience of the consumer which may directly impact the other tourism sub-sectors.

\* \* \*