

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 288

van **IMADE ANNOURI**

datum: 29 januari 2024

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Impact Airbnb in centrumsteden - Controle en handhaving

De prijzen van woningen in centrumsteden gaan de hoogte in. Dat heeft veel verschillende oorzaken maar het succes van Airbnb, en soortgelijke boekingsplatformen, is daar één van. Het online verhuurplatform maakt het zeer makkelijk voor verhuurder en huurder om elkaar te vinden. Ze kunnen dat echter ook doen zonder de bestaande wetgeving na te leven, aangezien de lokale en bovenlokale overheden zelden over de nodige informatie beschikken om een effectieve controle te kunnen organiseren. Het is immers geweten dat Airbnb niet happig is om de nodige gegevens te delen met de overheden.

Uit cijfers die parlementslicid Dieter Van Besien opvroeg in het federaal parlement blijkt dat 72,08 miljoen euro, ofwel één derde van de totale inkomsten van Airbnb in 2022, niet gekoppeld konden worden aan een belastingplichtige. Miljoenen die ergens liggen te zweven en die noch de fiscus, noch de steden zelf kunnen koppelen aan een belastingplichtige. Dat zijn huurbelastingen die de overheid compleet misloopt.

In Vlaanderen is er een verplichte aanmelding voor iedereen die toeristische logies verhuurt. Steekproeven in 'Vlaamse buurten' bij grote evenementen dienen om na te gaan of de aanmelding voldoende wordt nageleefd. Maar enkele lokale steekproeven volstaan niet om na te gaan of het aanmelden voldoende gebeurt. De structurele verhuurders haalt men er op die manier niet uit. Bovendien is de druk op de huizenmarkt vooral een fenomeen in de centrumsteden. Dus een controle naar aanleiding van Tomorrowland of een ander festival in landelijk gebied is weinig effectief om die problematiek in grootsteden aan te pakken.

De minister heeft in het verleden al geargumenteed dat elk zijn verantwoordelijkheid heeft. Vlaanderen handhaaft het Logiesdecreet en de lokale besturen kunnen stedenbouwkundige voorschriften opleggen. Alleen hebben lokale besturen niet genoeg gegevens om effectief te handhaven. Binnen 2 jaar zal er een nieuwe Europese regelgeving van kracht zijn waarin het verplicht wordt om het registratienummer te afficheren op de website van het platform. Onder meer in Parijs en Girona is dat vandaag al het geval. Dat geeft de lokale overheid de mogelijkheid om zelf controles te doen.

Ook voor de burger is de bevoegdheidsverdeling in dezen vaak verwarrend. Wie een toelating krijgt van Toerisme Vlaanderen gaat ervan uit in orde te zijn met de regelgeving en te goeder trouw te handelen. Dat maakt het voor lokale besturen eens zo moeilijk om op te treden.

1. Controleert Toerisme Vlaanderen bij het toekennen van de erkenning of een logies stedenbouwkundig in regel is? Zo niet, kan deze bevoegdheid doorgegeven worden aan de lokale besturen?
2. De minister kondigde aan dat Toerisme Vlaanderen volgend jaar opnieuw steekproeven zal organiseren en dat geïnteresseerde steden en gemeenten zich konden melden.
 - a) Welke steden en gemeenten hebben al interesse getoond?
 - b) Zijn er al locaties vastgelegd voor controles? Zo ja, welke?
3. Wat is de reactie van de minister op het feit dat een derde van de Airbnb-verhuur in de illegaliteit zit?
4. Welke rol ziet de minister weggelegd voor het Vlaamse Gewest om het illegale aanbod actief op te sporen?
5. Welke rol ziet de minister daarin weggelegd voor de lokale overheden?
6. Op welke manier deelt Vlaanderen zijn data met betrekking tot erkenningen en illegale verhuur met de lokale besturen?
7. Op welke manier kunnen lokale besturen hun data delen met de Vlaamse administratie?
8. Vindt de minister het een goed idee om het registratienummer van Toerisme Vlaanderen verplicht te laten afficheren op de website van het platform om zo het lokale bestuur betere handvaten te geven om te handhaven?

ANTWOORD

op vraag nr. 288 van 29 januari 2024

van **IMADE ANNOURI**

1. Ik verwijs naar de discussies hierover bij de bespreking van de aanpassingen aan het logiesdecreet in 2022. Daarbij werd stedenbouwkundige conformiteit van het toeristische logies (opnieuw) ingeschreven als een toeristische uitbatingsvoorwaarde, maar de controle en handhaving hiervan bleef een taak van de bevoegde stedenbouwkundige diensten en lokale besturen.

We waren het er toen over eens dat stedenbouwkundige inbreuken in eerste instantie door de bevoegde diensten en het lokaal bestuur moeten gehandhaafd worden en niet door Toerisme Vlaanderen. Dat is ook logisch, lijkt me. De logiesadviseurs van Toerisme Vlaanderen zijn geen stedenbouwkundige inspecteurs. Zij werken in eerste instantie op de kwaliteit, het comfort en de veiligheid van de logerende bezoeker.

Bovendien beschikt Toerisme Vlaanderen vaak ook niet over de nodige informatie om deze controle te doen. Denk bijvoorbeeld maar aan de voorwaarden in een bouwvergunning, de verkavelingsvoorschriften, de planologische voorschriften van een BPA of RUP, enz.

We voorzagen dat wanneer er stedenbouwkundige inbreuken worden vastgesteld (en bewezen), de bevoegde diensten en het lokale bestuur Toerisme Vlaanderen hierover kunnen informeren waarna het agentschap de eerdere aanmelding kan herroepen en de erkenning kan schorsen of intrekken, waardoor het logies ook niet meer toeristisch mag uitbaten. Zonder aanmelding is een toeristische uitbating van het logies namelijk niet toegestaan.

Een van de pistes die in dit verband werd geopperd, was de vraag om bij de aanmelding uitbaters te verplichten de stedenbouwkundige conformiteit van hun logies aan te tonen via een conformiteitsattest dat wordt afgeleverd door het lokaal bestuur. Ondertussen zijn er echter al meer dan 28.000 aangemelde logies in Vlaanderen. We hebben toen beslist de aanmeldingsprocedure administratief zo beperkt mogelijk te houden.

Dergelijk attest kan bovendien nooit alle situaties ondervangen. Ik verwijs bijvoorbeeld naar kamergerelateerde logies die gebruik maken van een uitzondering voor recreatief medegebruik gedurende 4 periodes van 30 dagen per jaar. De ervaring leert dat het overgrote deel van de problemen verband houdt met dergelijke situaties. Hier zal de aankomende Europese Verordening rond kortetermijnverhuur soelaas bieden; ik verwijs hiervoor naar vraag 8.

Maar om terug te komen op uw specifieke vraag: we moeten deze bevoegdheid dus helemaal niet doorgeven aan de lokale besturen. De lokale besturen hebben deze bevoegdheid nu al. Net zoals ze de bevoegdheid hebben om lokale stedenbouwkundige regels vast te leggen rond logies als hier een noodzaak toe is. Als het lokaal bestuur dit nodig acht, kan ze via een stedenbouwkundige verordening (voor hun grondgebied of een gedeelte ervan) specifieke stedenbouwkundige regels vastleggen. Dit los van de algemene stedenbouwkundige regels en vergunningsplicht bij een functiewijziging. En het lijkt me ook logisch dat

wanneer een stad of gemeente dergelijke lokale regels invoert, ze nadenkt over de handhaving hiervan en hiervoor niet kijkt naar het Vlaamse niveau of Toerisme Vlaanderen. De regelgeving rond ruimtelijke ordening werd terzake ook aangepast zodat de lokale besturen ook meer mogelijkheden krijgen om efficiënt te handhaven.

2. Voor wat betreft de steekproeven, wil ik toch graag de puntjes op de i zetten. Het klopt dat Toerisme Vlaanderen sinds de invoering van het logiesdecreet in 2017 slechts een beperkt aantal steekproeven heeft uitgevoerd.

Eerst en vooral herinner ik u er echter aan dat deze steekproeven door omstandigheden buiten onze wil een tijdlang opgeschort werden. Naar aanleiding van de eerste twee steekproeven, waarbij Toerisme Vlaanderen een administratieve boete had opgelegd aan Airbnb, oordeelde de rechtbank dat niet voldaan was aan de voorwaarden van het logiesdecreet om dergelijke steekproef te organiseren. Dit is toen ook enkele keren besproken in de commissie.

Naar aanleiding daarvan heb ik het logiesdecreet op dit punt laten verduidelijken, waarna de steekproeven opnieuw van start konden gaan. Terzake werd ook een Memorandum of Understanding (MoU) afgesloten tussen Toerisme Vlaanderen en Airbnb om de praktische aspecten van deze steekproeven te regelen.

In tegenstelling tot hetgeen u in uw vraagstelling suggereert, gaat het niet louter om "enkele heel lokale steekproeven" in landelijke gebieden. Het klopt wel dat we deze steekproeven minstens communicatief proberen te koppelen aan grote evenementen. De bedoeling is daarbij ook een zeker ontradend effect te genereren voor diegenen die van dergelijke publiekstrekkers willen profiteren door aan illegale verhuur te doen.

De eerste locaties waar steekproeven werden uitgevoerd, waren echter wel degelijk de 'grote vissen', namelijk de centrumsteden Antwerpen en Brugge. Hierbij legden we de link met het WK Wielrennen. Vorig jaar werd dan gefocust op kleinere locaties, met als rode draad de zomerfestivals. Het ging hierbij om:

- Boom;
- Dessel;
- Hasselt;
- Heuvelland;
- Oudenaarde;
- Veurne.

De resultaten hiervan werden eind vorig jaar ook verspreid.

Dit jaar worden opnieuw vooral grotere steden onderzocht. Het gaat meer bepaald om:

- Aalst (Aalst Carnaval);
- Antwerpen (postcode 2000) (Antwerp Pride);
- Gent (Gentse Feesten);
- Kortrijk (Alcatraz);
- Oostende (Oostende voor Anker);
- Rumst (Tomorrowland).

Wat betreft de voorlopige keuze voor dit jaar:

- Vanuit Antwerpen, Gent, Kortrijk en Oostende kwam de vraag zelf voor een steekproef. Door samen te werken met de lokale besturen kunnen we immers maximale resultaten boeken.
- Rumst werd geselecteerd gezien de resultaten van de steekproef vorig jaar in Boom rond Tomorrowland.

- Ook Nieuwpoort stelde zich kandidaat; zij zijn opgenomen op de shortlist voor de komende steekproeven.

Wanneer uit deze steekproeven blijkt dat een logies niet is aangemeld, wordt de logies individueel gecontacteerd en opgevolgd. Dit is een intensief proces, maar een dat rendeert. Uit de cijfers van Toerisme Vlaanderen blijkt immers dat de overgrote meerderheid van de uitbaters ofwel in regel is, ofwel zich onmiddellijk na contactname in regel stelt. Slechts bij een zeer kleine minderheid moet effectief sanctionerend opgetreden worden.

3. Ik neem aan dat u verwijst naar het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 1566 die dhr. Vanbesien op 20 juli 2023 stelde aan federaal minister Van Peteghem. Ik heb dit antwoord uiteraard ook met de nodige aandacht bekeken. Sta me toe hierbij eerst en vooral te stellen dat het te kort door de bocht is om te stellen dat een derde van de Airbnb's illegaal zou zijn. De enige pertinente conclusie die eruit getrokken kan worden, is dat de gegevens van Airbnb niet volledig zijn waardoor de FOD Financiën op basis van deze gegevens de belastingplichtigen niet automatisch kan identificeren en controleren. Dit hoeft niet te betekenen dat de betrokkenen hun inkomsten niet correct aangegeven hebben, noch dat de betrokkenen hun logies niet correct aangemeld hebben.

Een positieve ontwikkeling is dat de FOD Financiën nu eindelijk bereid is om te spreken over gegevensuitwisseling met de gewesten. Hierover zijn momenteel gesprekken lopende met Toerisme Vlaanderen en diens tegenhangers uit de andere gewesten. Voor ons is het belangrijk dat de gegevensuitwisseling tweerichtingsverkeer is, zodat ook Toerisme Vlaanderen het logiesdecreet beter kan handhaven.

Want ik wil hier formeel over zijn: Toerisme Vlaanderen handhaaft het logiesdecreet wel degelijk, en voert hiervoor ook de nodige controles uit. U spreekt van "enkele heel lokale steekproeven". De cijfers spreken dit echter tegen.

Sinds 2017 heeft Toerisme Vlaanderen meer dan 5.800 handhavingsdossiers rond logies opgestart en afgehandeld. Vorig jaar, in 2023 alleen al, waren er dat meer dan 1.500. Zoals ik ook in mijn antwoord op vraag 2 aangaf, blijkt uit de cijfers dat de overgrote meerderheid van de uitbaters ofwel in regel is, ofwel zich onmiddellijk na contactname in regel stelt.

- 4.-7. Via de reguliere werking en specifieke steekproeven van Toerisme Vlaanderen sporen we niet-aangemelde logies op en waken we erover dat alle deze logies aangemeld worden en voldoen aan de regels van het logiesdecreet, zoals ook de brandveiligheid ervan.

Al deze aangemelde en erkende logies worden opgenomen in het publiek logiesregister van Toerisme Vlaanderen dat door iedereen kan geraadpleegd en gedownload worden. Als er een vermoeden is dat op een bepaald adres een logies wordt uitgebaat, kan dus onmiddellijk nagekeken worden of op dat adres een toeristisch logies is aangemeld. Wanneer er geen aanmelding is, kan dit gemeld worden aan Toerisme Vlaanderen. Dat kan zeer laagdrempelig via e-mail. Het volstaat dat hiervoor het adres van het logies en de website waarop het aangeboden of verhuurd wordt aan toeristen wordt meegedeeld. Niet-aangemelde uitbatingen worden door Toerisme Vlaanderen opgevolgd totdat ze aangemeld worden of de uitbating stopzetten.

Toerisme Vlaanderen heeft hierover – in samenwerking met de VVSG – ook een informatiesessie voor de lokale besturen gehouden. Daarbij werd uitgelegd welke informatie beschikbaar is, welke mogelijkheden de lokale besturen hebben om

problemen te melden en hoe we samen illegale uitbatingen kunnen tegengaan. Met sommige lokale besturen is bijvoorbeeld een protocol afgesloten om periodiek de gegevens van de uitbaters in hun gemeente te bezorgen.

Ter zake zijn er ook een aantal ontwikkelingen die deze handhaving kunnen verbeteren. In de eerste plaats zijn dat de gesprekken rond een protocol voor gegevensuitwisseling met de FOD Financiën. In de tweede plaats is dat de toekomstige Europese Verordening rond kortetermijnverhuur (Short Term Rental), waarop ik meer uitgebreid inga in mijn antwoord op vraag 8.

8. Deze verplichting maakt onderdeel uit van de aankomende Europese Verordening rond kortetermijnverhuur. We volgen dit initiatief van de Europese Commissie al van in het begin nauw op. Ik zei eerder al dat ik positief ten aanzien van dit initiatief sta, zeker zoals het nu voorligt.

Platformen zoals Airbnb opereren internationaal: zowel in Vlaanderen als in Nederland, Polen, Spanje enzovoort. Ook de gebruikers zijn internationaal. Dat de Europese Commissie de regels binnen de EU wil harmoniseren, lijkt me dus een voordeel. Want zowat alle Europese overheden vragen informatie van de platformen. U verwijst hier bijvoorbeeld naar de druk op de woningmarkt in sommige bestemmingen. De platformen krijgen hierdoor vanuit verschillende hoeken en overheden vragen om logiesgegevens. Deze vragen zijn niet altijd identiek. Ook hierin probeert de Europese Commissie nu duidelijkheid te scheppen. Het is dus positief dat Europa hierin initiatief neemt en hierover een duidelijk en eenvoudig rechtskader wil scheppen.

De Verordening sluit bovendien nauw aan bij het Vlaamse Logiesdecreet. In 2017 hebben we ook gekozen voor een eenvoudige registratieplicht en de mogelijkheid voorzien om bij platformen logiesgegevens op te vragen. We zijn dus een beetje een voorloper. Bij het uitwerken van de Verordening heeft de Europese Commissie ons Logiesdecreet ook in detail onderzocht en positief beoordeeld. Het is dan ook geen toeval dat het voorstel veel gelijkenissen vertoont met het systeem dat we vandaag in Vlaanderen hebben.

Van zodra de nieuwe Europese Verordening goedgekeurd wordt, zullen we een volledig zicht hebben op het logiesaanbod. Platformen zullen namelijk hun logiesaanbod moeten bezorgen aan de lidstaten.

Wat nu bijkomend geregeld wordt, is inderdaad dat platformen verplicht worden het registratienummer te afficheren. Vanuit Vlaanderen hebben we aangedrongen dat ook het adres van het logies bezorgd moet worden door het platform. Anders wordt de controle van het registratienummer moeilijk. De commissie is ons hier voorlopig in gevolgd.

Andere verplichtingen die de Verordening oplegt, zijn onder meer het aantal dagen dat een logies per maand verhuurd wordt. Dit zal op zijn beurt de controle op de stedenbouwkundige conformiteit (de 'grijze zones' waar ik eerder naar verwees) sterk vereenvoudigen.

Ik kijk dan ook uit naar de goedkeuring van deze Verordening, die normaal in de loop van dit jaar volgt. Aansluitend kan dit dan vertaald worden in Vlaamse regelgeving. Het lijkt mij dat dit best gebeurt nadat de Verordening definitief is. Achter de schermen zijn we evenwel wel al bezig met de voorbereiding hiervan. Een van de elementen van de nieuwe Verordening is immers een nationale kruispuntbank van logiesgegevens. Op mijn suggestie zal die ontwikkeld en beheerd worden door Digitaal Vlaanderen. De gesprekken met de andere deelstaten hierover zijn lopende en zullen na de goedkeuring van de Verordening

geformaliseerd worden in een interfederaal samenwerkingsakkoord. Hierdoor zal er een 'logiesregister plus' gecreëerd worden dat voor alle beleidsniveaus bruikbaar zal zijn. Ook de nodige protocollen m.b.t. de toegang en het gebruik van deze gegevens worden reeds voorbereid.