

## Ik wil verhuren via AirBnB – waar moet ik op letten? (in Vlaanderen en Brussel)

Dr. F. Helsen

Maart 2017

*Het lijkt bijna te mooi om waar te zijn. U vertrekt voor een weekendje naar Parijs en verblijft in een gezellig appartementje bij mensen thuis. Mooi meegenomen: u betaalt dat gewoon met de opbrengst van de verhuur van uw eigen appartement via AirBnB tijdens datzelfde weekend. Het kan, maar België zou België niet zijn als het verhaal niet iets ingewikkelder zou zijn.*

*Een kamer of volledige woning openbaar aanbieden op de markt, en dus niet louter aan vrienden of familie, komt namelijk neer op het **aanbieden van toeristische logies**. En dat valt onder een **relatief ingewikkeld kluwen aan regulering**. In deze nieuwsbrief willen we de belangrijkste **aandachtspunten voor Vlaanderen en Brussel** meegeven, zonder echter alle details te kunnen bespreken. Voor meer informatie geven we onderaan nog enkele nuttige bronnen mee.*

### Situatie in Vlaanderen

In Vlaanderen geldt momenteel een **uitdovend regime**. Momenteel is het Vlaams decreet betreffende het toeristische logies van 10 juli 2008 nog van kracht. Binnenkort wordt dat vervangen door het **decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristisch logies**. Dat kan pas in werking treden als de nodige uitvoeringsbesluiten klaar zijn. De Vlaamse wetgever heeft daarin duidelijk gekozen voor de **weg van de vereenvoudiging**.

In het oude decreet, dat dus momenteel nog van toepassing is, bestaan er **5 categorieën toeristische logies**. Daarvan zijn de 'gastenkamer' en de 'vakantiewoning' voor kleine, private verhuurders de meest relevante:

- Een **gastenkamer** is, kort gesteld, een kamer in de eengezinswoning van de exploitant, die daar ook zijn hoofdverblijfplaats heeft.
- Een **vakantiewoning** is een uitgeruste woning, appartement of studio, waar de toerist zelf maaltijden kan bereiden.

In het nieuwe decreet zal deze opdeling in categorieën wegvallen, en is er enkel nog sprake van 'toeristische logies'.

In het oude decreet geldt een **aanmeldings- of vergunningsplicht**. Zo moet u de exploitatie van gastenkamers en vakantiewoningen altijd aanmelden bij de Dienst Toeristische Vergunningen van het Departement Internationaal Vlaanderen. Als u echter 3 of meer gastenkamers verhuurt, of aan 9 of meer toeristen, zijn er strengere regels en hebt u een **vergunning** nodig. Verder gelden er ook vrij gedetailleerde **regels** van brandveiligheid, hygiëne en onderhoud, en moet het pand voldoen aan alle relevante stedenbouwkundige regels.

Onder het nieuwe decreet daarentegen, wordt heel wat van deze **rompslomp sterk verminderd**:

- U zal ook kamers kunnen verhuren in een pand dat niet uw hoofdverblijfplaats is, en er is geen vergunningsplicht meer.
- De inhoudelijke regels waaraan logies moeten voldoen, zijn sterk geharmoniseerd door het afschaffen van de 4 categorieën. Deze regels betreffen onder andere een verplichte verzekering burgerlijke aansprakelijkheid, brandveiligheid, hygiëne, ...
- Wat er in de praktijk van de aanmeldingsplicht zal overblijven, moet nog duidelijk worden.
- Er wordt afgestapt van controle vooraf en formalistische rompslomp, in het voordeel van privé-initiatief dat achteraf gecontroleerd wordt op het naleven van inhoudelijke regels, en afgedwongen met sancties.

## Situatie in Brussel

In Brussel heeft men de omgekeerde beweging ingezet. De **ordonnantie van 8 mei 2014** betreffende het toeristische logies, en het bijbehorende **uitvoeringsbesluit van 24 maart 2016**, bepaalt de verplichte indeling van de logies in 6 categorieën. Hiervan zijn de '**aparthotels**', '**toerismeverblijven**' en '**logies bij de bewoner**' de meest relevante in deze context.

Elke uitbating van toeristische logies, hetgeen ook hier een openbaar aanbod in de markt veronderstelt, is onderworpen aan een **aangifteplicht**. Concreet moet elke verhuurder dus zijn logies aangeven bij de directeur-diensthofd Economie, per aangetekend schrijven of e-mail, met een bepaald formulier. Bij deze aangifte moet een **uitgebreid dossier** gevoegd worden, dat onder andere de volgende elementen omvat:

- afschrift van de verzekeringspolis met betalingsbewijs voor de premie
- kopie van het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing
- schriftelijk akkoord van de AV van mede-eigenaars van het gebouw
- blanco uittreksel uit het strafregister van de uitbater dat maximaal 3 maanden oud mag zijn
- brandveiligheidsattest
- stedenbouwkundig attest
- plan van het gebouw met daarin aanduiding van de verhuurde ruimtes (afhankelijk van het soort logies moet dit een professioneel plan op schaal zijn)
- foto's

Hierop zal de directeur-diensthofd Economie de **conformiteit van het dossier** beoordelen. Bij positieve beoordeling zal dat leiden tot het **toekennen van een registratienummer en identificatielogo**. Daarna kan de uitbating van start gaan. In principe zal in de 12 maanden die hierop volgen een **controlebezoek** uitgevoerd worden. De bevoegde ambtenaren zullen de

hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie hebben, en desnoods een huiszoekingsbevel kunnen bekomen om de bewoonde lokalen te doorzoeken.

Wat de **inhoudelijke regels** betreft waaraan u moet voldoen, is het landschap in Brussel ook een stuk meer versnipperd. Voor elk van de categorieën gelden immers gedetailleerde exploitatievoorwaarden, waar we hier niet verder op in kunnen gaan.

### **Besluit**

De conclusie mag duidelijk zijn. Wat begon als een zorgeloze en budgetvriendelijke citytrip naar Parijs wordt zo snel een administratieve beproeving. In Vlaanderen is er gelukkig verbetering op komst, in Brussel lijkt de zaak er alleen maar moeilijker op te worden. Informeer u goed, want de **boetes** kunnen in beide gewesten variëren **van 2.000 tot 200.000 euro**.

### **Enkele nuttige bronnen**

- B. VAN BESIEN, 'Kamers verhuren via AirBnB en andere sharing sites: een juridische analyse van de regelgeving in Vlaanderen en Brussel', in M.E. STORME en F. HELSEN (eds.), *Innovatie en disruptie in het economisch recht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 277-309
- <https://www.vlaanderen.be/nl/cultuur-sport-en-vrije-tijd/toerisme/aanmelden-en-vergunnen-van-een-toeristisch-logies>
- Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, *Belgisch Staatsblad* 17 juni 2014
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016 houdende uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, *Belgisch Staatsblad* 14 april 2016

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.