



Prospective
research

Hoe kan Brussel de impact van kortetermijnverhuur van woningen verzachten zonder de voordelen ervan te verliezen?

Kernboodschappen

1

De Brusselse markt voor kortetermijnverhuur heeft een aanzienlijke groei gekend, wat meerdere kansen en uitdagingen met zich meebrengt.

2

De professionalisering van de markt voor kortetermijnverhuur versterkt nadelen zoals geografische concentratie in toeristische gebieden en een groter marktaandeel voor professionele verhuurders.

3

Er zijn sterke correlaties vastgesteld tussen verhuurders en locatie enerzijds en voor- en nadelen anderzijds.

4

Er is een correlatie gevonden tussen de toegenomen dichtheid van Airbnb en stijgende huurprijzen, vooral in centraal gelegen en gentrificeerde gebieden.

5

Regulering van de korte termijn verhuurmarkt moet de voordelen behouden en de nadelen beperken, waarbij de noodzaak van een aanpak op maat wordt benadrukt in plaats van one-size-fits-all oplossingen voor beleidsvorming.

Inleiding

In de afgelopen tien jaar is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) getuige geweest van een dramatische transformatie in toerisme en stedelijk wonen als gevolg van de explosieve groei van gedeelde kortetermijnverhuur. Deze platformen hebben een golf van kortetermijnverhuur geïntroduceerd, waardoor lokale bewoners de kans krijgen om hun eigendommen te exploiteren en het toerisme te diversifiëren naar minder bezochte gebieden, wat de lokale bedrijven ten goede komt. Deze ontwikkeling zou toeristen een breder aanbod aan accommodaties en authentieke lokale ervaringen kunnen bieden, waardoor concurrerende prijzen en de toegankelijkheid tot unieke culturele ontmoetingen worden verbeterd.

Deze snelle uitbreiding is echter niet zonder uitdagingen. Het **Air-BRU** onderzoeksproject onderzocht de complexiteit van de peer-to-peer markt voor kortetermijnverhuur in het BHG, met de nadruk op de opkomende ongelijkheden. De dominantie van professionele verhuurders die meerdere woningen bezitten, draagt bij aan de uitputting van de opties voor huisvesting op lange termijn, waardoor de kosten voor huisvesting stijgen en de traditionele horeca mogelijk wordt ondermijnd. Bovendien hebben kwesties als meer lawaai en het risico op aantasting van het lokale karakter tot bezorgdheid geleid bij bewoners. Het project wilde een genuanceerd inzicht geven in de impact van de kortetermijnverhuurmarkt op het stedelijk wonen en de woningdynamiek in Brussel, door vragen aan te pakken met betrekking tot de diversiteit van de aanbieders, de ongelijke verdeling van de verhuur, discriminatie op verhuurplatforms en de gentrificatie-effecten.

Methoden, benaderingen en resultaten

In onze studie hebben we de veelzijdige wereld van de verhuurders van kortetermijnwoningen in Brussel ontleed aan de hand van webscraped data van kortetermijnverhuurplatforms, waarbij we ze in vier verschillende types hebben onderverdeeld: *professionals* opereren als commerciële entiteiten met meerdere aanbiedingen en een hoge servicegraad, verwant aan vastgoedbedrijven; *investeerders* mikken op een hoger rendement van tweede woningen door strategische verhuur; *occasionele* verhuren sporadisch hun woning; en *delers* bieden een kamer aan in hun woning. Ondanks de pandemie, die leidde tot een dramatische daling van de vraag, bleef het marktaandeel van professionele verhuurders stijgen, terwijl dat van sharers daalde en dat van investeerders en occasionele verhuurders stabiel bleef.

Uit ons onderzoek bleek een aanzienlijke concentratie van kortetermijnverhuur in het centrum van Brussel, in het bijzonder rond toeristische hotspots (Sacr plein), de Europese wijk, Elsene en Sint-Gillis, wat overeenkomt met trends die in andere wereldsteden worden waargenomen. Deze ruimtelijke spreiding onderstreept de aantrekkingskracht van centrale locaties voor professionele verhuurders en investeerders, terwijl occasionele verhuurders en sharers gelijkmatiger verspreid zijn, wat hun verschillende operationele schalen en doelstellingen weerspiegelt. De studie toont ook een sterke correlatie aan tussen het type verhuurder en de demografie van de buurt; professionals en investeerders geven de voorkeur aan gebieden met een lagere werkloosheid, terwijl occasionele verhuurders en sharers het goed doen

in buurten met diverse gezinsstructuren en een jongere bevolking.

Verder onderzoek benadrukt de gentrificerende invloed van Airbnb in het BHG, en toont een stijging van de huurprijzen gekoppeld aan een grotere dichtheid van Airbnb, met name in centraal gelegen en gentrificeerde gebieden. Onze studie behandelde ook het probleem van discriminatie op verhuurplatforms, waarbij hardnekkige vooroordelen tegen bepaalde etnische groepen aan het licht kwamen, met name bij professionele verhuurders.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat de markt voor kortetermijnverhuur zowel voordelen als uitdagingen biedt. De opkomst van professionele verhuurders met meerdere aanbiedingen kan de lokale woningmarkt op lange termijn onder druk zetten door de beschikbare woningen te beperken en de prijzen op te drijven. De omvang van deze voor- en nadelen hangt nauw samen met het profiel van de verhuurders, hun geografische locatie en de diversiteit van hun aanbod.

In het licht hiervan is het opmerkelijk dat er sinds de COVID-19 pandemie een merkbare verschuiving naar professionalisering op de markt is waargenomen, die de voordelen verzwakt en de nadelen versterkt. In Brussel werd waargenomen dat gebieden met een hoge dichtheid van Airbnb-verhuurders te maken hebben met hogere huurprijzen, wat de negatieve correlatie tussen de aanwezigheid van Airbnb en de betaalbaarheid van woningen benadrukt.

De complexe relatie waarbij de voor- en nadelen van de kortetermijnverhuurmarkt verweven zijn met het type verhuurder en de geografische concentratie van advertenties. Daarom moet bij het implementeren van beleidsaanbevelingen rekening worden gehouden met de uiteenlopende effecten in verschillende buurten en typen verhuurders, aangezien een standaardaanpak geen oplossing is.

Beleidsaanbevelingen

Elk beleid moet beginnen met het verplicht stellen van de registratie van kortetermijnhuuraanbod. De registratie van kortetermijnhuuraanbiedingen vormt de basis voor de uitvoering van latere beleidsmaatregelen in het kader van de nieuwe *'Ordonnantie betreffende het toeristisch verblijf'*, die begin 2024 door het Brussels Parlement werd goedgekeurd. Meer bepaald stipuleert artikel 5 van de nieuwe ordonnantie dat de overheid de categorieën van toeristische verblijfsactiviteiten definieert. Voor elke categorie, met inbegrip van verhuur op korte termijn zoals besproken in deze bijdrage, kan het gewest operationele voorwaarden opleggen met betrekking tot de dienstverlening, de frequentie van de activiteit, de uitrusting en de inrichting, de structuur van het logiesverstrekkend bedrijf, specifieke veiligheids- en brandbeveiligingsaspecten en de informatie die wordt verstrekt aan de ontvangers van de diensten.

In het kader van artikel 5 van de ordonnantie stellen we de volgende evidence-based beleidsaanbevelingen voor:

1. Eén verhuurder, één woning

Beperk verhuurders tot het aanbieden van slechts één woning voor korte termijn verhuur, geverifieerd bij registratie door middel van wettelijke documentatie. Door meerdere aanbiedingen per verhuurder te beperken, wordt het mogelijk om het aanbod op de korte termijnmarkt direct te beïnvloeden. Het aanbod kan mogelijk krimpen of langzamer groeien, waardoor de relatieve positie van kleinere, niet-professionele verhuurders op de markt indirect wordt versterkt. Dankzij dit beleid kunnen occasionele en gedeelde verhuurders hun praktijken voortzetten en extra inkomsten genereren, terwijl het gebruik van de Brusselse woningen geoptimaliseerd wordt, ook als de bewoners elders zijn. Het biedt investeerders ook

de mogelijkheid om hun tweede woning, die niet als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, te verhuren op korte termijn.

2. Maximale verhuurperiodes

Implementeer maximale verhuurperiodes, variërend per type woning en locatie, om te voorkomen dat woningen investeringsvehikels worden. Meer specifiek kan worden overwogen om deze maximale huurperiode alleen toe te passen op verhuurders van volledige woningen, en niet op delers, die slechts een deel van hun woning openstellen voor de kortetermijnverhuurmarkt. We onthouden ons van commentaar over de maximale huurperiode, aangezien er geen wetenschappelijke consensus bestaat over de ideale lengte en de gevolgen van verschillende lengtes. We benadrukken echter de behoefte aan flexibiliteit, vooral rond de Europese instellingen, om tegemoet te komen aan de unieke omstandigheden van Brussel en zijn expatgemeenschap die Brussel vaak voor langere perioden verlaat.

3. Belastingen

Met het oog op de komende Richtlijn 2021/514 (DAC7) van de Raad van de EU pleiten we voor een belastingovereenkomst met kortetermijnverhuurplatforms in Brussel. Dit zou de naleving van de belastingwetgeving aanzienlijk verbeteren en het speelveld met traditionele horecabedrijven gelijk trekken. Bovendien maakt het de markt transparanter, zodat gasten van kortetermijnverhuur een beter inzicht krijgen in de totale kosten van hun verblijf, en ontslaat het verhuurders van de verplichting en de strijd die daarmee gepaard gaat om zelf belastingen te berekenen en te innen, waardoor ze minder risico lopen op een nieuwe aanslag. Bovendien bieden belastingovereenkomsten de mogelijkheid om belastingen in te voeren met een sturend effect op

Beleidsaanbevelingen

de markt. Hiervoor stellen we de invoering van een convexe belasting voor. Deze belastingstructuur is ontworpen om een hogere financiële last op te leggen aan duurdere eenheden die op platforms worden aangeboden, waardoor het voor eigenaren van deze woningen minder rendabel wordt om over te stappen op kortetermijnverhuur. De convexe belasting richt zich op duurdere woningen en is bedoeld om het omzetten van duurdere woningen in huurobjecten te ontmoedigen. Dit helpt niet alleen om de beschikbaarheid van meer betaalbare woningen te behouden, maar zorgt er ook voor dat de extra inkomsten die via platforms worden gegenereerd niet onevenredig naar rijkere individuen gaan. In wezen herverdeelt de convexe belasting de economische voordelen van kortetermijnverhuur, waardoor de stimulans voor rijke vastgoedeigenaren om de markt te monopoliseren afneemt en zo de sociale ongelijkheid vermindert.

4. Vermijd volledige verboden

We raden een volledig verbod op kortetermijnverhuur af, omdat we dit zien als een soort nucleaire optie die de kortetermijnverhuurmarkt effectief zou kunnen beperken. Hoewel het een nuttig instrument kan zijn om buurten te ontlasten die zwaar getroffen worden door het kortetermijnhuuraanbod, leidt het ook tot een juridisch debat over ongelijke behandeling tussen buurten. Wanneer het verbod op gemeentelijk niveau in Brussel wordt toegepast om het argument van ongelijke behandeling aan te pakken, zou het nog steeds als een te radicale en onnauwkeurige maatregel kunnen worden beschouwd: onze resultaten tonen aan dat er binnen de Brusselse gemeenten aanzienlijke verschillen bestaan wat betreft de concentratie van kortetermijnhuuraanbod en de negatieve gevolgen ervan, wat ook in de ordonnantie aan bod komt. Bovendien zou een verbod de positieve effecten

van de kortetermijnverhuurmarkt tenietdoen, zoals de extra inkomsten die ze genereert voor de buurtbewoners, de stimulans die ze biedt aan de Brusselse economie en de potentiële positieve effecten die ze kan hebben voor wijken met minder traditionele horecazaken, waar de kortetermijnmarkt specifiek en onevenredig veel bezoekers kan aantrekken. Vanuit dit oogpunt zien we minder heil in een volledig verbod en geven we de voorkeur aan meer specifieke maatregelen die de positieve effecten behouden en tegelijk de negatieve gevolgen aanpakken.

5. Discriminatie bestrijden

Om discriminatie op de markt voor kortetermijnverhuur aan te pakken, bevelen we een combinatie van drie strategieën aan. Ten eerste zou de overheid verhuurders via informatiecampagnes kunnen aanmoedigen om de functie Instant Booking in te schakelen, aangezien deze functie zeer doeltreffend is gebleken om digitale discriminatie te verminderen. We raden echter niet aan om de functie Instant Booking volledig verplicht te stellen, omdat het soms cruciaal wordt geacht om te communiceren over wederzijdse verwachtingen en behoeften bij het boeken van een aanbieding. Ten tweede zou Brussel peer-to-peer platforms kunnen verplichten om automatisch alle namen en foto's van verhuurders en gasten te anonimiseren tijdens de eerste boekingsfase, voor alle aanbiedingen die zich in het BHG bevinden, om discriminatie tegen te gaan. Tot slot, als anonimiseren niet haalbaar is, zou de huisvestingsinspectie haar actieradius kunnen uitbreiden naar kortetermijnhuuraanbiedingen om te controleren of er discriminatie voorkomt.

Beleidsaanbevelingen

Conclusies

We benadrukken dat het belangrijk is om rekening te houden met de gevolgen van eventuele Home Sharing-maatregelen voor zowel de kortetermijnverhuurmarkt als de reguliere woningmarkt in Brussel. In deze nota hebben we daarom de gevolgen van dergelijke maatregelen nauwgezet geëvalueerd aan de hand van beleidsevaluerend onderzoek. Net door dergelijk onderzoek kunnen we de positieve en negatieve effecten van beleidsmaatregelen zo goed mogelijk in kaart brengen. Specifiek voor Brussel pleiten we er sterk voor dat beleidsmaatregelen op de markt van kortetermijnverhuur gepaard gaan met verder beleidsevaluerend onderzoek, zodat de beleidsgevolgen grondig in kaart worden gebracht. Deze aanpak is niet alleen van vitaal belang voor Brussel, maar ook voor het informeren van bredere debatten elders.

Lijst van publicaties

Endrich, M., Verhaeghe, P.P., Costa, R., Imeraj, L., Gadeyne, S. (2022). The spatial distribution of Airbnb providers in Brussels. Different drivers for different types of hosts? *Consumer Behavior in Tourism and Hospitality*. 17, 297-311.
<https://doi.org/10.1108/CBTH-10-2021-0250>

Verhaeghe, P.P., Endrich, M. (2022). De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie. *Ruimte & Maatschappij*, 13, 9-32.
<https://researchportal.vub.be/en/publications/de-ontwikkeling-van-airbnb-in-het-brussels-hoofdstedelijk-gewest->

Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Endrich, M., Van Landschoot, L. (2023). Ethnic Discrimination on the Shared Short-Term Rental Market of Airbnb: Evidence from a Correspondence Study in Belgium. *International Journal of Hospitality Management*, 109, 103423.
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2022.103423>

Verhaeghe, P.P., Endrich, M., te Braak, P. (2023). Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*.
<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.12309.70888>

Verhaeghe, P.P., Endrich, M., te Braak, P. (2023). Zorgt Airbnb voor hogere huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*. Submitted for publication in *Ruimte & Maatschappij*.
<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.25731.48169>

te Braak, P., Verhaeghe, P.P. (2024). Policy proposals for regulating the short-term rental market: Towards a balanced housing market in Brussels. *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*.
<http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.14385.97126>

Het onderzoeksteam

Pieter-Paul VERHAEGHE is Associate Professor Sociologie aan BRISPO van de Vrije Universiteit Brussel (VUB). Zijn onderzoeksinteresses liggen in de studie van racisme en sociale stratificatie. Hij focust op racisme, sociale mobiliteit, ongelijkheid en huisvestingsdynamiek en is promotor van het Air-BRU project.

E-mail: Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

Sylvie GADEYNE is universitair hoofddocent sociologie aan BRISPO van de Vrije Universiteit Brussel (VUB). Als demograaf houdt ze zich vooral bezig met de studie van sociale ongelijkheden in sterfte. Ze is co-promotor van het Air-BRU project.

E-mail: Sylvie.Gadeyne@vub.be

Petrus TE BRAAK is postdoctoraal onderzoeker aan BRISPO, Vrije Universiteit Brussel (VUB). Hij bestudeert stadsociologie met een bijzondere nadruk op Brussel. Hij heeft ook een grote interesse in onderzoeksmethodologieën, vooral in citizen science. Petrus is hoofdonderzoeker van het Air-BRU project.

E-mail: ptebraak@vub.be

DISCLAIMER

Dit onderzoek werd uitgevoerd met de steun van Innoviris. Alle meningen, overtuigingen en aanbevelingen in deze beleidsnota behoren volledig toe aan de auteur. Innoviris kan er niet aansprakelijk voor worden gesteld.

Deze versie is uit het Engels vertaald



Prospective
research

Via het programma *Prospective Research* wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzoeksprojecten financieren met een tweeledig doel: een solide gewestelijke toekomstvisie en oplossingen uitwerken voor de specifieke uitdagingen waarmee Brussel de komende jaren zal worden geconfronteerd. De oplossingen die de gefinancierde projecten voorstellen, moeten rekening houden met de stedelijke complexiteit van Brussel en zijn ecologische, sociale en economische transitiedoelstellingen. Het programma richt zich tot onderzoekers in zowel de humane wetenschappen als in de exacte of toegepaste wetenschappen.

Funding research & Innovation Promoting science