Aan de dames en heren Burgemeesters,

De leden van de gemeentecolleges

Brussel, 10 mei 2016

Verklarende omzendbrief betreffende de toekomstige opdrachten van de gemeente en de burgemeester in het kader van de uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies.

Via een schrijven van 1 maart 2016 heeft de directeur-generaal van Brussel Economie en Werkgelegenheid aan uw gemeentesecretarissen een informatienota bezorgd over de aard van de opdrachten die de burgemeesters en de gemeenten moeten vervullen zodra de nieuwe regelgeving betreffende het toeristische logies van kracht is. Op 18 maart vond een infosessie plaats waar een aantal gemeenten waren vertegenwoordigd.

Sindsdien is het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016 tot uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies goedgekeurd en is het op 24 april van kracht geworden.

Deze omzendbrief heeft als voorwerp de burgemeesters en hun gemeente op de hoogte te brengen van de aard van de opdrachten die ze zullen moeten vervullen in het kader van de afgifte van *bepaalde* documenten/attesten die de exploitanten van een toeristisch logies bij het Gewest zullen moeten neerleggen om een registratienummer te verkrijgen voor hun toeristisch logies.

1. Voorgeschiedenis en toekomstige regelgeving

Op 8 mei 2014 heeft de Regering een ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement betreffende het toeristische logies bekrachtigd. De ordonnantie heeft een stelsel van toegangsvoorwaarden tot het beroep inzake toeristisch logies ingevoerd en het toepassingsgebied van de regelgeving ter zake uitgebreid. Onder het vorige stelsel, geregeld door de Franse Gemeenschapscommissie, was het toepassingsgebied immers beperkt tot hotelinrichtingen en gastenkamers.

In de ordonnantie van 8 mei 2014 heeft de wetgever de hele sector van het Brusselse toeristische logies gereglementeerd, vanuit de overweging dat de huidige situatie een rechtsonzekerheid tot stand brengt en niet alleen het imago van het Gewest dreigt te besmeuren, door het ontbreken van enige kwaliteitscontrole op dit logies, maar ook een oneerlijke concurrentie ten aanzien van andere soorten toeristisch logies, zoals hotels, die de wetgeving wel naleven, dreigt in stand te houden. Een van de belangrijkste aspecten van de nieuwe regelgeving is de controle op de naleving van de brandveiligheidsvoorschriften.

De ordonnantie creëert zes categorieën toeristisch logies: hotel, aparthotel, toerismeverblijf, logies bij de bewoner, verblijfscentrum voor sociaal toerisme en kampeerterrein.

Voor elke categorie en/of subcategorie gelden aanvullende specifieke exploitatievoorwaarden.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de ordonnantie betrekking hebben op ongeveer 5.500 inrichtingen voor toeristisch logies, onderverdeeld in zeven categorieën of subcategorieën: hotel, aparthotel, toerismeverblijf (of zijn subcategorie gemeubileerde vakantiewoning), logies bij de bewoner, verblijfscentrum voor sociaal toerisme en kampeerterrein. Met het oog op de eerbiediging van de eisen van de Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt ("dienstenrichtlijn"), werd gekozen voor een registratie van het toeristische logies via een voorafgaande aangifte met een *ex post* controle ter plaatse.

Het besluit van 24 maart 2016 heeft tot doel de ordonnantie van 8 mei 2014 en haar wijzigingsordonnantie van 28 mei 2015 uit te voeren.

Het bestaat uit acht delen:

- Algemene bepalingen;
- Bijkomende specifieke exploitatievoorwaarden;
- Voorafgaande verklaring en registratie;
- Informatieverplichtingen;
- Logo;
- **Brandveiligheid;**
- Controle;
- Overgangsbepalingen.

2. Afgifte door de gemeente van een conformiteitsattest inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw

Een van de documenten die bezorgd moeten worden voor de registratie van een toeristisch logies is een attest "*waaruit blijkt dat de inrichting voor toeristisch logies in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw*".

Overeenkomstig artikel 5, 2°, b) van de ordonnantie wordt dit attest afgegeven door de gemeente waarin het toeristisch logies gevestigd is.

Als bijlage vindt u een facultatief voorbeeldattest dat door Brussel Economie en Werkgelegenheid werd toegevoegd. Dit attest wordt toegekend aan de exploitanten die daar om vragen wanneer blijkt dat de bestemming van het gebouw in kwestie de uitbating van het desbetreffende toeristisch logies mogelijk maakt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een hotelinrichting voornamelijk van een woning onderscheiden doordat de verblijfs- of woonfunctie wordt vervangen door het begrip "logies aan voorbijgaande klanten". In de woordenlijst van het GBP wordt een hotelinrichting omschreven als een "*inrichting voor het onthaal van personen met dienstverlening aan de klanten zoals een hotel, jeugdherberg, motel, pension, apparthotel, flathotel, ...*". Dit begrip dient breed te worden opgevat en beoogt elke vorm van inrichting bestemd voor het verstrekken van logies aan een voorbijgaande bevolking, wat het onderscheidt van het concept woning.

In dit opzicht moet *in concreto* worden nagegaan of de toeristische logiesactiviteit in het gebouw al dan niet vereist dat het gebouw als "hotelinrichting" wordt bestemd in de zin van het GBP.

Dit dient geval per geval te worden nagegaan:

- Als het goed waarin de inrichting voor toeristisch logies gelegen is, voornamelijk een residentiële functie behoudt, dient het niet als hotelinrichting te worden bestemd. Dit is met name het geval voor woningen die bijvoorbeeld occasioneel aan toeristen worden verhuurd of woningen waarin de exploitant zijn gewone verblijfplaats heeft en een deel daarvan als toeristisch logies uitbaat;

- Wanneer het goed echter volledig voor toeristisch logies wordt voorbehouden, zodat er niemand meer zijn gewone verblijfplaats heeft, dan is de toeristische logiesactiviteit niet meer bijkomstig aan de woning en dient het goed te worden beschouwd als een hotelinrichting in de zin van het GBP.

Het spreekt voor zich dat de gemeenten volledig bevoegd blijven om de conformiteit van de bestemming die aan het goed in kwestie wordt gegeven *in concreto* te beoordelen.

3. Afgifte door de burgemeester van een brandveiligheidsattest of van een vereenvoudigde controleattest

Het besluit van 24 maart 2016 legt de procedure vast voor het verkrijgen en het hernieuwen van het brandveiligheidsattest dat bij de aangifte gevoegd moet worden (**a**).

Voor bepaalde categorieën toeristisch logies van minder dan tien personen kan het brandveiligheidsattest echter vervangen worden door het vereenvoudigde controleattest (**b**).

Er wordt voorzien in een beroepsprocedure waarin een commissie brandveiligheid wordt verzocht een advies uit te brengen ter attentie van de minister van Toerisme (**c**).

Bovendien wordt voorzien in overgangsmaatregelen om de voortzetting mogelijk te maken van de exploitatie van inrichtingen voor toeristisch logies die al bestonden tijdens de overgang naar de nieuwe regelgeving (**d**).

a) Attest van brandveiligheid

i) Veiligheidsnormen

De specifieke brandveiligheidsnormen waaraan de inrichtingen voor toeristisch logies moeten voldoen voor het verkrijgen van het brandveiligheidsattest zijn opgesteld in samenwerking met de DBDMH en zijn als bijlage bij het besluit gevoegd.

Het gaat om nieuwe normen die zich op bepaalde punten onderscheiden van de normen die, onder de vroegere regelgevingen, van toepassing waren op de toegelaten inrichtingen voor toeristisch logies en de gastenkamers die erkend zijn door de COCOF of de inrichtingen voor toeristisch logies die toegelaten zijn in toepassing van het decreet van het Vlaams Parlement van 10 juli 2008 betreffende het toeristisch logies.

ii) Procedure

Het attest wordt afgegeven door de burgemeester van de gemeente waarin de inrichting voor toeristisch logies gevestigd is nadat ze een advies van de DBDMH heeft gekregen dat haar door Brussel-Preventie & Veiligheid is afgegeven.

De procedure verloopt als volgt:

1°) Aangetekende verzending van een aanvraag om veiligheidsattest gericht aan de burgemeester, door middel van het door Brussel Economie en Werkgelegenheid opgestelde formulier (eenzelfde aanvraag kan betrekking hebben op meerdere gebouwen);

2°) Binnen de **vijftien dagen** na ontvangst:

- bezorgt de burgemeester een afschrift van de aanvraag aan Brussel Preventie & Veiligheid*, die deze onmiddellijk doorstuurt naar de DBDMH.

> **Opgelet:** om te beginnen moet de aanvraag rechtstreeks worden bezorgd aan de DBDMH die belast blijft met de opdrachten inzake een gecentraliseerd beheer van het preventie- en veiligheidsbeleid totdat Brussel Preventie & Veiligheid volledig operationeel is om het beheer van deze opdrachten over te nemen[1].

- verzendt hij een ontvangstbewijs naar de aanvrager.

3°) Binnen de **zestig dagen** na ontvangst van het afschrift van de aanvraag verstuurt Brussel-Preventie & Veiligheid het advies van de DBDMH naar de burgemeester

4°) Binnen de **dertig dagen** na ontvangst van het advies doet de burgemeester uitspraak over de aanvraag. Wanneer de burgemeester van dit advies afwijkt, geeft hij daar de redenen voor op. Hij betekent zijn advies onmiddellijk en voegt er het advies bij.

> **Opgelet**: als de burgemeester geen beslissing neemt binnen voornoemde termijn van dertig dagen, wordt de attestaanvraag als **geweigerd** beschouwd.

iii) Geldigheidsduur en hernieuwing

Het brandveiligheidsattest is **vijf jaar** geldig. De geldigheidsduur van het attest wordt echter verlengd tot aan het einde van het onderzoek van de aanvraag voor hernieuwing van het attest, voor zover deze aanvraag werd ingediend binnen de zes maanden voorafgaand aan de vervaldatum.

---

[1] Brussel Preventie & Veiligheid zal daartoe in staat zijn wanneer artikel 12 van de ordonnantie van 28 mei 2015 "*houdende de oprichting van een instelling van openbaar nut waarin het beheer van het preventie- en veiligheidsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is samengebracht*" van kracht wordt. Dit is vandaag nog niet het geval.
Zie hiervoor het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 november 2015 "*tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van bepaalde artikelen van de ordonnantie van 28 mei 2015 tot oprichting van een instelling van openbaar nut waarin het beheer van het preventie- en veiligheidsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is samengebracht*".

Wanneer er evenwel aanpassingen gebeuren die de veiligheid van het gebouw in het gedrang kunnen brengen, vervalt het veiligheidsattest en moet een nieuwe aanvraag ingediend worden. Opnieuw wordt de geldigheid van het bestaande veiligheidsattest verlengd tot aan het einde van het onderzoek van de nieuwe aanvraag.

Het zal niet nodig zijn een nieuw brandveiligheidsattest te verkrijgen wanneer de aanpassingen de veiligheid van het gebouw niet in het gedrang kunnen brengen en betrekking hebben op de installatie of wijziging van gasleidingen en -toestellen en vaste LPG-tanks, op afvoerkanalen van rookgassen van de verwarmingstoestellen of op de plaatsing, aanpassing of uitbreiding van een elektriciteitsnetwerk. In deze voorbeelden moet de exploitant het directeur-diensthoofd van Brussel Economie en Werkgelegenheid enkel de conformiteitsattesten van de installaties en uitrustingen bezorgen die het voorwerp hebben gevormd van de desbetreffende aanpassingen, in het kader van de wijzigingsprocedure van de registratie waarin het besluit voorziet.

b) Vereenvoudigd controleattest

Krachtens de ordonnantie komen enkel de categorieën "toerismeverblijf" (en haar subcategorie "gemeubileerde vakantiewoningen") en "logies bij de bewoner" in aanmerking voor het stelsel van het vereenvoudigde controleattest. De wetgever geeft de Regering de mogelijkheid om het soepele stelsel van het vereenvoudigde controleattest strikter af te bakenen.

Dienaangaande bepaalt het besluit dat het vereenvoudigde controleattest het attest voor de brandveiligheid kan vervangen als:

1° de maximumcapaciteit van het logies dat onder een van de voornoemde categorieën valt hoogstens negen personen bedraagt en er in hetzelfde gebouw geen enkel ander logies gelegen is;

2° de inrichting in een gebouw gelegen is dat verschillende toeristische logies herbergt waarvan de totale capaciteit hoogstens negen personen bedraagt;

Bovendien komen exploitanten die meer dan vijf toerismeverblijven uitbaten niet in aanmerking voor het stelsel van het vereenvoudigde controleattest. Ze moeten noodzakelijkerwijs een brandveiligheidsattest voor elk logies verkrijgen. Boven deze grens en naar analogie met de aparthotels (die minstens zes appartementen tellen) wordt de uitbating van de toerismeverblijven onderzocht en beschouwd als een professionele uitbating, waardoor een stelsel van vereenvoudigde controle inzake brandveiligheid niet langer redelijk verantwoord is.

- In het kader van een aanvraag voor een vereenvoudigde controleattest, moet de exploitant de burgemeester enkel **de conformiteitsattesten van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties bezorgen zoals die zijn afgegeven door een organisme** dat door de oegde overheden **erkend** is: voor de elektriciteitsinstallaties wordt de controle uitgevoerd door een organisme dat door de FOD Economie, Middenstand en Energie erkend is voor het uitvoeren van controles[2];

[2] De bijgewerkte lijst kan worden gedownload op de website van de FOD Economie op het volgende adres: http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/general/lijsterkendecontroleorganismen.jsp

- Voor de gasinstallaties wordt de controle uitgevoerd door een organisme dat erkend is door de FOD Economie, dienst Energie en Veiligheid en dat over een BELAC-accreditatie beschikt[3];

- Voor de verwarmingsinstallaties wordt de controle uitgevoerd door een door Leefmilieu Brussel erkende verwarmingsinstallateur[4].

Het vereenvoudigde controleattest is ook vijf jaar geldig. Tijdens deze periode wordt het vereenvoudigde controleattest ongeldig als verbouwingen tot gevolg hebben dat de veiligheid van het gebouw in het gedrang komt, of dat het gebouw niet langer aan de voorwaarden voldoet om een vereenvoudigde controleattest te kunnen genieten.

De verlenging en hernieuwing van het attest worden op een gelijkaardige manier geregeld als de verlenging en hernieuwing van het attest van brandveiligheid.

Opgelet:

- In principe is het aan de exploitant, en niet aan de gemeentediensten of aan de DBDMH, om te bepalen of zijn logies al dan niet voldoet aan de voorwaarden om slechts een vereenvoudigd controleattest te verkrijgen.

  Aan de gemeenten wordt gevraagd om de aanvrager van het attest, in geval van twijfel, door te verwijzen naar Brussel Economie en Werkgelegenheid, waar de exploitant terecht kan voor begeleiding:

  - telefonisch (02 204 25 00);
  - per e-mail (toerisme@gob.brussels);
  - via de website (www.economie-werk.brussels).

- De aanvraagformulieren voor het brandveiligheidsattest en het vereenvoudigd controleattest, die de exploitanten moeten invullen, kan men downloaden van de website www.economie-werk.brussels.

- De modellen van het te gebruiken brandveiligheidsattest en vereenvoudigd controleattest, zoals die zijn opgemaakt door de minister en toegevoegd aan het ministerieel besluit van 18 april 2016 tot bepaling van de modellen bedoeld in de artikelen 4, 16, 19 en 28 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, zijn als bijlage bij deze omzendbrief gevoegd.

c) Beroep

De beslissingen van de burgemeester tot weigering van de toekenning of hernieuwing van de brandveiligheidsattesten en de vereenvoudigde controleattesten kunnen het voorwerp uitmaken van een beroep bij de Minister van Toerisme.

Het is enkel in het kader van dat beroep dat de exploitant eventueel een afwijking zal kunnen vragen van bepaalde veiligheidsnormen die door de burgemeester als niet-voldaan worden beschouwd.

---

[3] De bijgewerkte lijst kan gedownload worden op de website van de FOD Economie op het volgende adres: http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/general/lijsterkendecontroleorganismen.jsp

[4] De bijgewerkte lijst kan gedownload worden op de website van Brussel Leefmilieu op het volgende adres: http://app.leefmilieubrussel.be/lijsten/?nr_list=PEB_023

Deze afwijkingen van de normen zullen dus niet aangevraagd kunnen worden in het kader van de bij de burgemeester ingediende eerste aanvraag.

De minister zal beslissen na advies van de commissie brandveiligheid samengesteld uit experten op het vlak van toeristisch logies en van de brandweerdiensten. Bij die gelegenheid kunnen de aanvrager en de burgemeester vragen gehoord te worden door de commissie brandveiligheid.

d) Overgangsmaatregelen

1° Voor de exploitanten van bestaande en krachtens de vroegere wetgeving vergunde toeristische logies is voorzien in een overgangsperiode van twee jaar vanaf de inwerkingtreding van het besluit. Het is de bedoeling hen toe te laten hun activiteit te blijven uitoefenen door hen een zekere tijd te gunnen om de vereiste brandveiligheidsattesten te verkrijgen en hun aangifte met het oog op hun registratie in te dienen.

De toeristische logies die een beroep op deze overgangsmaatregel zullen kunnen doen zijn de door de COCOF vergunde hotelinrichtingen en erkende gastenkamers, alsook de vergunde toeristische logies krachtens het decreet van het Vlaams Parlement van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies.

Deze termijn zal echter ingekort worden voor de toeristische logies waarvan de attesten van brandveiligheid of de conformiteitsattesten tijdens de overgangsperiode verstrijken. In dat geval zullen ze vóór de vervaldatum van die documenten hun aangifte moeten indienen om hun registratie te verkrijgen en dus een aanvraag voor een brandveiligheidsattest bij de burgemeester moeten indienen.

Deze inrichtingen kunnen hun activiteit dan voortzetten tot wanneer er definitief over hun aangifte beslist wordt.

Opgelet: om een snelle overgang mogelijk te maken en er zeker van te zijn dat de periode waarin het oude brandveiligheidsattest verlengd wordt zo kort mogelijk is, worden de burgemeesters, Brussel Preventie & Veiligheid en de DBDMH gevraagd die dossiers met voorrang te behandelen.

2° Voor de inrichtingen voor toeristisch logies die niet bedoeld zijn in 1° maar hun activiteiten al uitoefenden vóór de inwerkingtreding van de ordonnantie is voorzien in een overgangsperiode van twaalf maanden.

Om over deze termijn van twaalf maanden te beschikken om een voorafgaande aangifte voor hun registratie in te dienen, moeten ze niet alleen het bewijs leveren van hun activiteit vóór de inwerkingtreding van de ordonnantie, maar moeten ze ook aan bepaalde voorwaarden voldoen i.v.m. brandveiligheid.

Deze voorwaarden worden rechtstreeks door Brussel Economie en Werkgelegenheid gecontroleerd zodanig dat de burgemeesters en de DBDMH in dit voorbeeld niet moeten tussenkomen.

3° Ten slotte kan een exploitant die in het kader van zijn eerste voorafgaande aangifte voor registratie over een nog geldig brandveiligheidsattest beschikt dat hij onder de vroegere regelgeving verkregen heeft, hiervan gebruik maken.

Hij moet dus pas een nieuw brandveiligheidsattest aanvragen wanneer zijn huidig attest op het punt staat te vervallen. De exploitant van een hotel dat het voorwerp is geweest van een in december 2014 door de COCOF afgegeven brandveiligheidsattest zal dus bijvoorbeeld een nieuwe aanvraag voor een brandveiligheidsattest moeten indienen in november 2019.

4. Communicatie

a) Uw diensten wordt gevraagd om de inwoners van uw gemeente, indien zij vragen hebben over de nieuwe regelgeving, te verzoeken zich te richten tot Brussel Economie en Werkgelegenheid via de volgende communicatiekanalen:

- per telefoon (02 204 25 00), waar een telefonische permanentie wordt verzekerd;
- per e-mail (toerisme@gob.brussels);
Link naar de website: www.economie-werk.brussels . Naast de voorstelling van de nieuwe regelgeving in al haar aspecten, is er een online tool beschikbaar waar de exploitanten terecht kunnen voor informatie over de verplichtingen die overeenstemmen met hun situatie.
Voor specifieke vragen kunnen ze tevens gebruik maken van een contactformulier.

b) Bovendien werden er e-mails en een pakket met communicatiemateriaal (flyers, tekst voor het gemeenteblad, tekst voor de website, etc.) verstuurd naar uw gemeentediensten (naargelang de gemeente, naar de dienst communicatie / dienst toerisme of middenstand / dienst stedenbouw). Er werd hen gevraagd deze informatie te verspreiden.

5. Contact

Alle bijkomende informatie voor het **gemeentepersoneel** kan aangevraagd worden via toerisme@gob.brussels - 02/204.25.00).

Ik dank u en uw diensten alvast voor de goede medewerking.

Hoogachtend,

Rudi VERVOORT

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek, de Haven van Brussel en Openbare Netheid