



FOCUS NR. 62

Gemeubileerde toeristische accommodatie: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?

XAVIER MAY (ULB-IGEAT), ROGER PONGI NYUBA (BISA), JEAN-MICHEL DECROLY (ULB-IGEAT)

In de afgelopen 10 jaar is het aanbod van toeristische accommodatie wereldwijd ingrijpend veranderd door de opkomst van digitale dienstverleners die gespecialiseerd zijn in de kortetermijnverhuur van gemeubileerde appartementen en kamers. Welke conclusies kunnen uit de ervaring met Airbnb en HomeAway-Vrbo (HAV) worden getrokken over betaalbaar wonen in het Brussels Gewest? Deze Focus geeft een antwoord op die vraag en presenteert een schatting van het aantal woningen dat als gevolg van de kortetermijnverhuur aan toeristen via digitale platforms van de residentiële markt in het Brussels Gewest verdwijnt.

Inleiding

In de afgelopen 10 jaar is het aanbod van toeristische accommodatie ingrijpend veranderd door de opkomst van digitale dienstverleners die gespecialiseerd zijn in de kortetermijnverhuur van gemeubileerde appartementen en kamers zoals Airbnb en HomeAway-Vrbo (HAV)¹. Airbnb neemt hier een dominante positie in. In 2022, minder dan 15 jaar na zijn oprichting, bood dit platform niet minder dan 7 miljoen woningen te huur aan in 220 verschillende landen. Van de ongeveer 5 500 woningen die in juli 2023 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar zijn voor toeristische verhuur, wordt meer dan 90 % verhuurd via Airbnb².

De beschikbare woningen zijn in meerderheid appartementen of volledige huizen, vaak eigendom van en/of beheerd door toerisme- en/of vastgoedprofessionals (Schäfer & Braun, 2016; Wachsmuth en Weisler, 2018; Yrigoy, 2019). Het aanbod zou aanzienlijk afwijken van de principes van de webplatforms, namelijk de deeleconomie die lokale verhuurders zou stimuleren

of de authentieke ervaring die huurders zouden genieten.

De groei van het aanbod van verblijven voor kortetermijnverhuur heeft minstens twee gezamenlijke effecten op de toegang van de inwoners tot huisvesting, met name in de stadscentra en de toeristenoorden (Mermet, 2017; Piganiol, 2021). Om te beginnen zijn, in tegenstelling tot traditionele toeristische accommodatie, zoals hotels, de meeste voor korte termijn verhuurde verblijven het resultaat van de conversie van de residentiële functie van bestaande woningen. De groei van het aanbod van verblijven voor kortetermijnverhuur is dus gebaseerd op **de inpalming van woningen door het toerisme en de zakenreizen**. Dit leidt onvermijdelijk tot **een vermindering van het aantal woningen op de conventionele woningmarkt**. Bovendien zal de krimp van het aanbod van beschikbare woningen waarschijnlijk leiden tot **een stijging van de huur- en aankooprijzen van appartementen en huizen**.

Deze Focus heeft tot doel de omvang van deze gevolgen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in te schatten op basis van verschillende gegevensbronnen (→ [Kader 1](#)) en de literatuur.

Een toenemende crisis van de betaalbare huisvesting in het BHG

De symptomen van de huisvestingscrisis in het BHG

De crisis van de betaalbare huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het gevolg van een combinatie van factoren: de snelle demografische groei, de armoede van een groot deel van de inwoners, de aanzienlijke stijging van de woningprijzen en huurprijzen en de lage productie van nieuwe woningen, waaronder sociale woningen (Dessouroux *et al.*, 2016).

Op demografisch vlak is de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sterk gegroeid tussen 2000 en 2014 (+21 %, of een gemiddelde jaarlijkse groei met 1,4 %). Sindsdien is het groeitempo duidelijk vertraagd, met een bevolkingsgroei van slechts 7 % tussen 2014 en 2023, een gemiddeld jaarlijks percentage van 0,7 %. De groei van het aantal huishoudens was echter minder sterk: +15 % in de eerste periode en +6 % in de tweede.

① THEORETISCH AANDEEL VAN DE HUURMARKT TOEGANKELIJK VOOR ELK INKOMENSDECIEL (2018)

| Inkomensdecielen | Maximaal maandelijks inkomen | Theoretisch aandeel van de toegankelijke huurmarkt als de huur niet hoger mag zijn dan 25% van het huishoudbudget |
|------------------|------------------------------|---|
| 2 | 870 € | 0 % |
| 3 | 1145 € | 1 % |
| 4 | 1322 € | 3 % |
| 5 | 1589 € | 6 % |
| 6 | 1932 € | 14 % |
| 7 | 2387 € | 29 % |
| 8 | 3075 € | 65 % |
| 9 | 4473 € | 92 % |

Bron: De Keersmaecker, 2019

Door de afwezigheid van kadastrale perequatie gedurende meer dan 40 jaar en de afschaffing van de algemene volks- en woningtelling is het niet mogelijk om het exacte aantal, de bewoningssituatie en de kenmerken van de woningen in het Brussels Gewest na 2011 te kennen³. Door verschillende bronnen⁴ te vergelijken, kunnen we evenwel het aantal woningen in het Gewest in 2023 op ongeveer 580 000 schatten. Hiervan worden ongeveer 195 000 woningen (34 %) door hun eigenaar bewoond⁵. De meeste andere worden gehuurd: 338 000 (58 %) op de particuliere markt, 40 000 (7 %) door openbare huisvestingsmaatschappijen (OHM) en 7 000 (1 %) door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM). Veel indicatoren tonen aan dat dit aanbod, gezien zijn structuur en de aangerekende huurprijzen, niet kan voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen.

Volgens verschillende bronnen⁶ wordt **betaalbare huisvesting** gedefinieerd in termen van het aandeel van de huisvestingskosten in het totale maandelijks budget van een huishouden: een woning wordt over het algemeen als betaalbaar beschouwd als de prijs niet hoger is dan 25 % of

30 % van het budget van een huishouden. Uitgaand van de drempel van 25 % van het budget van een huishouden, toont De Keersmaecker (2019) (①) dat in het Brussels Gewest de huurders van de eerste 4 inkomensdecielen in 2018 toegang hadden tot slechts 3 % van de particuliere huurwoningen. Uit een retrospectieve analyse blijkt dat de huurders een steeds groter deel van hun budget aan huisvesting besteden: de helft van hen had in 2004 toegang tot 21 % van de huurvoorraad. Dat aantal daalde tot 6 % in 2018 (zie deciel 5 in ①). Op dezelfde datum gaf één op de twee huurders meer dan 40 % van zijn budget uit aan huur (De Keersmaecker, 2019: 44).

De toenemende druk op de particuliere huurmarkt leidt tot langere wachtlijsten voor de sociale huisvesting. In minder dan twintig jaar is het aantal aanvragers verdubbeld: tussen 2005 en 2022 steeg het van 29 000 aanvragers (6 % van de huishoudens) naar 53 000 aanvragers (9 % van de huishoudens) (BGHM, 2022). De wachttijd voor het krijgen van een sociale woning bedraagt momenteel meerdere jaren en neemt voortdurend toe, tot het punt dat sommige huishoudens zelfs geen aanvraag meer indienen⁷.

De aantallen huisuitzettingen en daklozen zijn eveneens symptomen van het gebrek aan betaalbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Volgens Godard *et al.* (2023) werden in 2018 bijna 4 000 vonnissen die uitzetting toestaan uitgesproken door een vrederechter. Dit betekent dat ongeveer 10 van elke 1 000 huurdersgezinnen in Brussel het voorwerp waren van een uitzettingsbevel, een gemiddelde van bijna 11 gezinnen per dag. Volgens de enquêtes van Bruss'help (observatorium voor dak- en thuisloosheid) is het aantal betrokkenen (mensen in de openbare ruimte, in opvangcentra, in niet-conventionele woningen of bij derden) tussen 2008 en 2022 gestegen van 1 700 naar 7 100, een toename met een factor van meer dan vier.

De tastbare gevolgen van de crisis van de betaalbare huisvesting in het BHG

Een van de gevolgen van de toenemende problemen om toegang te krijgen tot betaalbare woningen in het BHG is een toename van de grootte van de huishoudens van 2001 tot 2020, met name door de daling van het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens en de stijging van het aandeel 3-, 4- en 5-persoonshuishoudens (BISA, 2023; Sierens, 2016). Vanaf 2021 ziet men een lichte stijging van het aandeel 1-persoonshuishoudens en een lichte daling van het aandeel 3-5-persoonshuishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat niettemin op een hoog niveau blijft (het aandeel van de particuliere 3-5-persoonshuishoudens bedraagt 27,1 % in 2023, tegenover 22,8 % in 2001). Deze toename van de omvang van de huishoudens zou deels het gevolg van de stijging van de woonkosten zijn in de afgelopen twintig jaar. Jongvolwassenen in Brussel zouden langer blijven onder het ouderlijke dak wonen (Dessouroux *et al.*, 2016). Wanneer ze vertrekken, zouden de jongvolwassenen vaak gedwongen zijn om een woning te delen, omdat ze zich geen eigen woning kunnen veroorloven (een toename van cohousing). Over de volledige periode 2000-2022 steeg de populatie van 18 tot 29 jaar met 25 %, terwijl het aantal alleenwonenden van 18 tot 29 jaar met slechts 2 % toenam.

Evolutie van het aanbod en het gebruik van Airbnb en HomeAway in het BHG

Een snelle groei van het aanbod van beschikbare woningen op de digitale platforms

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het aanbod en het gebruik van woningen voor kortetermijnverhuur van 2015 tot 2019 sterk gestegen. Het aantal woningen dat minstens 1 nacht per jaar beschikbaar is op de platforms van Airbnb en HomeAway-Vrbo is verdubbeld en het aantal verhuurde nachten is met een factor 2,5 gestegen (2; kader 1). Bovendien is de structuur van het aanbod veranderd. Een steeds groter deel van de woningen werd tussen 2015 en 2019 voor lange perioden beschikbaar gesteld (2): ten minste 4 maanden per jaar (het aandeel steeg van 31 % in 2015 naar 39 % in 2019) en ten minste 8 maanden per jaar (het aandeel steeg van 19 % in 2015 naar 30 % in 2019). Tegelijkertijd is het aandeel frequent verhuurde woningen gestegen (3). Dit heeft geresulteerd in een stijging van de bezettingsgraad (van 29 % naar 46 %), berekend door het aantal verhuurde nachten te delen door het totale aantal beschikbare nachten over het jaar. Deze cijfers weerspiegelen de snelle professionalisering van de sector, met als gevolg een daling van het aanbod van kamers en woningen die op occasionele basis worden verhuurd (zie ook Verhaeghe & Endrich, 2022) en de vervanging ervan door woningen die een groot deel van het jaar worden verhuurd en bijgevolg aan de residentiële (huur)markt worden onttrokken.

Het wettelijke en reglementaire kader voor de implementatie en de uitbating betreffende het toeristische logies in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt geregeld door de besluiten van 24 maart 2016 en 18 april 2016⁸. Volgens de bepalingen van het besluit moeten de exploitanten van toeristische woningen en logies bij de inwoner aan dit wettelijke kader voldoen, met name door de woningen die ze op platforms zoals Airbnb of HomeAway-Vrbo beschikbaar stellen vooraf te registreren.

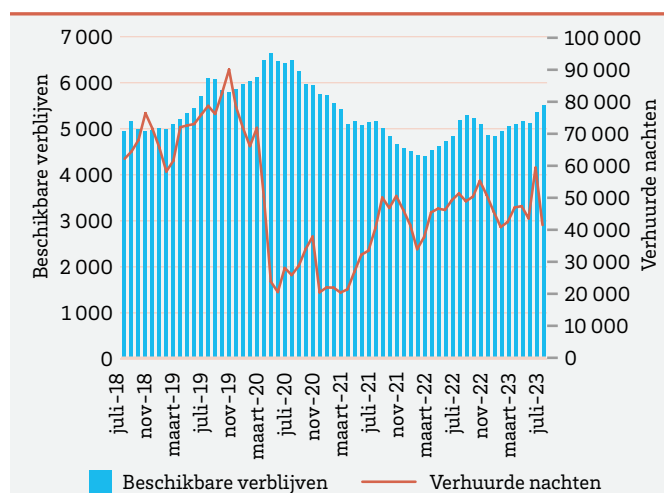
Volgens visit.brussels werden in 2021 slechts 89 toeristische verblijven en 166 voorzieningen voor logies bij de inwoner erkend door Brusselse Economie en Werkgelegenheid, de Brusselse

administratie die verantwoordelijk is voor de toepassing van deze ordonnantie. Samen vertegenwoordigen deze instellingen minder dan 1% van de woningen die in december 2022 op Airbnb beschikbaar waren (6). Volgens de administratie stijgt het aantal geregistreerde eigendommen evenwel sinds 2021. Feit blijft echter dat de meerderheid van het aanbod van op deze digitale platforms beschikbare verblijven niet geregistreerd is en daarom onzichtbaar blijft in de statistieken van de erkende accommodaties.

Een neiging tot stilstand tijdens de Covid-19-crisis

De Covid-19-gezondheids crisis leidde tot een aanzienlijke daling van het aantal verhuurde nachten (-51 300 nachten, of -71 %, tussen februari 2020 en mei 2020), maar had pas vrij laat invloed op het aanbod van beschikbare woningen in vergelijking met de invoering van de lockdownmaatregelen in maart 2020 (4). Pas in augustus 2020 daalde het maandelijkse aanbod van beschikbare woningen onder dat van maart 2020. Op het laagste punt, in februari 2022, was het nog steeds twee derde van dat van april 2020.

EVOLUTIE VAN HET MAANDELIJKSE AANTAL BESCHIKBARE WONINGEN EN VERHUURDE NACHTEN OP AIRBNB EN HOMEAWAY (2018-2023)



Bron: visit.brussels (Barometer van de particuliere verhuuren), berekeningen IGEAT-BISA. Nota: alleen woningen die gedurende de maand voor minstens één nacht zijn verhuurd, worden meegeteld als beschikbaar

2 AANTAL BESCHIKBARE WONINGEN EN VERHUURDE NACHTEN OP AIRBNB EN HOMEAWAY - VRBO IN 2015 EN 2019

| Aantal beschikbare woningen per jaar ... | 2015 | | 2019 | | Vermenigvuldigingscoëfficiënt 2015-2019 (B/A) |
|---|------------|------|------------|------|--|
| | Aantal (A) | % | Aantal (B) | % | |
| ... gedurende ten minste één nacht | 7 400 | 100 | 14 876 | 100 | 2,0 |
| ... gedurende ten minste 120 nachten (4 maanden) | 2 261 | 30,6 | 5 810 | 39,1 | 2,6 |
| ... gedurende ten minste 120 nachten en meer dan 60 nachten verhuurd | 1 102 | 14,9 | 3 976 | 26,7 | 3,6 |
| ... gedurende ten minste 240 nachten (8 maanden) | 1 437 | 19,4 | 4 430 | 29,8 | 3,1 |
| ... gedurende ten minste 240 nachten en meer dan 120 nachten verhuurd | 550 | 7,4 | 2 452 | 16,5 | 4,5 |

Bron: Périlleux et al., 2021, berekeningen BISA

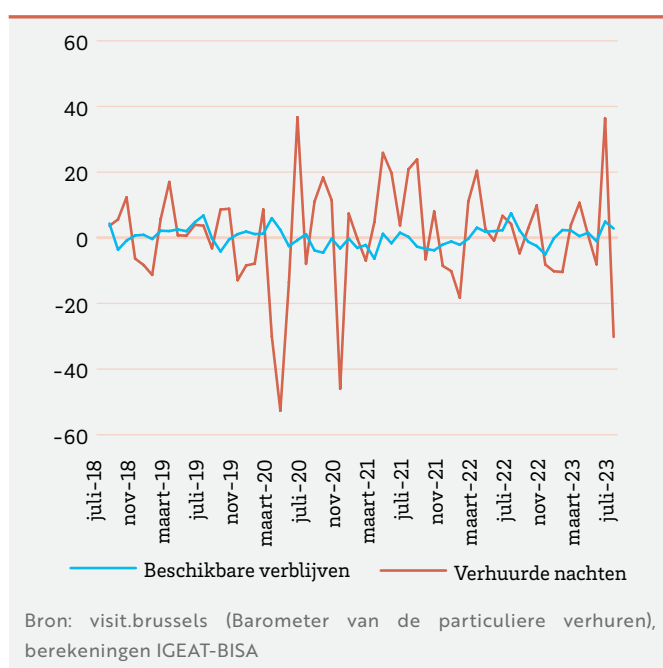
3 AANTAL BESCHIKBARE NACHTEN EN VERHUURDE NACHTEN OP AIRBNB EN HOMEAWAY - VRBO IN 2015 EN 2019

| Totaal aantal nachten per jaar ... | 2015 | | 2019 | | Vermenigvuldigingscoëfficiënt 2015-2019 (B/A) |
|------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|--|
| | Nombre (A) | Tx d'occupation (100x(D/C)) | Nombre (B) | Tx d'occupation (100x(D/C)) | |
| ... beschikbaar (C) | 1 032 787 | | 2 540 252 | | 2,5 |
| ... verhuurd (D) | 302 543 | 29,3 | 1 162 502 | 45,8 | 3,8 |

Bron: Périlleux et al., 2021, berekeningen BISA

begon pas echt in maart 2021, met een lichte stijging van het aantal beschikbare woningen en een meer significante stijging van het aantal verhuurde nachten. Dit herstel zette zich vervolgens voort in lijn met de gebruikelijke seizoensgebonden schommelingen (5). Het cumulatieve aantal verhuurde nachten tussen januari en juli 2023 is echter minder dan twee derde van het cijfer voor dezelfde periode in 2019 (322 000 verhuurde nachten tussen januari en juli 2023 vergeleken met 492 000 nachten voor dezelfde periode in 2019). Hoewel het aantal beschikbare woningen vanaf het voorjaar van 2022 weer is gestegen, ligt het nog steeds aanzienlijk lager dan vóór de gezondheids crisis: tussen januari en juli 2023 waren elke maand gemiddeld 5 200 woningen beschikbaar, tegenover 6 400 drie jaar eerder. Het is waarschijnlijk dat het aanbod van woningen op Airbnb en HomeAway-Vrbo in de toekomst zal blijven toenemen, gezien de gegevens van vóór de Covid-19-crisis.

5 MAANDELIJKE GROEIWOET VAN HET AANTAL BESCHIKBARE WONINGEN EN HET AANTAL VERHUURDE NACHTEN OP AIRBNB EN HOMEAWAY (2018-2023)



Structuur van het aanbod eind 2022: langdurige onttrekking van volledige woningen

De listing Inside Airbnb van 24 december 2022 bevatte 4 919 woningen die het komende jaar voor minstens 1 nacht te huur waren¹⁰. Deze actieve verblijven werden beschikbaar gesteld door 3 002 aanbieders, die werden gecategoriseerd op basis van het aantal verblijven dat zij beheren in Brussel en, in sommige gevallen, wereldwijd op het platform van Airbnb. De meeste verblijven die in Brussel te huur werden aangeboden op Airbnb (2 849 woningen, of 58 %) waren eigendom van verhuurders die elk ten minste 2 verblijven wereldwijd bezaten. Als gevolg daarvan zijn ze meer geneigd om woningen aan de markt te onttrekken en tot toeristische accommodatie te transformeren.

Van de beschikbare verblijven waren meer dan 3 600, of ongeveer 75 %, volledige woningen (6). De overige waren bijna uitsluitend privékamers. In principe zullen waarschijnlijk alleen volledige woningen aan de woningmarkt worden onttrokken. Men moet evenwel onthouden dat privékamers in sommige gevallen ook kunnen overeenkomen met volledige woningen

die uit de markt zijn genomen. Van de 794 verblijven die in dit geval privékamers zijn die worden beheerd door aanbieders met ten minste twee verblijven, blijken er meer dan 300 op dezelfde locatie te liggen als een of meer andere kamers van dezelfde verhuurder¹¹.



Kader 1: Hoe kan het aanbod van woningen voor tijdelijke verhuur worden gekarakteriseerd?

Er zijn drie verschillende bronnen gebruikt om de structuur en de dynamiek van het aanbod van woningen voor tijdelijke verhuur te beschrijven:

- een onderzoek door Périlleux *et al.* (2021), dat betrekking heeft op de periode 2015-2019 en gebaseerd is op gegevens van AirDNA. AirDNA houdt rekening met de woningen die tussen 2015-2019 zijn verhuurd op de platforms Airbnb en HAV;
- de barometer van de particuliere verhuuren van visit.brussels, gebaseerd op gegevens van de onderneming AllTheRooms, waarbij Airbnb en HAV worden meegeteld, voor de periode 2018-2023;
- en tot slot webscrapinggegevens van de website Inside Airbnb, die de situatie van de op het platform Airbnb aangeboden toeristische accommodatie in Brussel op 24 december 2022 beschrijft.

Wat deze bronnen gemeen hebben, is dat ze een scala aan informatie bieden over de woningen die via de betreffende platforms worden verhuurd. Men kan ze gebruiken om een onderscheid te maken tussen de soorten vastgoed (volledige woningen, hotelkamers, privé of gedeeld) en de omvang van de vastgoedportefeuilles van de aanbieders vast te stellen. Voor elke woning geven deze bronnen informatie over het aantal nachten dat de woning beschikbaar is of was (klanten konden de woning reserveren). AirDNA en AllTheRooms geven ook het aantal nachten dat een woning daadwerkelijk is verhuurd. Onthoud dat een verhuurde nacht overeenkomt met een woning die voor één nacht is verhuurd, ongeacht het aantal mensen dat tijdens die nacht in de woning verbleef.

De studies over de woningen voor kortetermijnverhuur zijn vaak niet duidelijk over de manier waarop ze de bestaande databases gebruiken. Meer bepaald preciseren ze zelden de beschikbaarheids- of effectieve huurdrempels die ze gebruiken. Uit analyse blijkt echter dat in Brussel, net als in andere grote steden, een aanzienlijk deel van de woningen op de platforms weinig of niet beschikbaar is voor verhuur of helemaal nooit wordt verhuurd. Dit verklaart trouwens het significante verschil dat in 2019 wordt waargenomen tussen het aantal verblijven dat beschikbaar is voor ten minste 1 nacht (14 876 verblijven in tabel 2) en het maandelijkse gemiddelde⁹ van het aantal verblijven dat als actief wordt beschouwd omdat ze ten minste één keer zijn geboekt (5 619 verblijven in 2019). Merk op dat de gegevens uit de barometer van de particuliere verhuuren van visit.brussels uitsluitend betrekking hebben op verblijven die minstens één keer werden gereserveerd tijdens de maand van de observatieperiode.

⑥ AANTAL EN TYPE VERBLIJVEN BESCHIKBAAR IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST OP AIRBNB EN SCHATTING VAN HET AANTAL VOLLEDIGE WONINGEN DAT WORDT ONTTROKKEN AAN DE KLASSIEKE VASTGOEDMARKT, VOLGENS DE GROOTTE VAN DE WERELDWIJDE PORTEFEUILLE VAN DE AANBIEDER (DECEMBER 2022)

| Type aanbieder volgens aantal verblijven | Totaal (A+B+C) | Type beschikbare verblijven | | | Geschat aantal aan de klassieke woningmarkt onttrokken volledige woningen (D) | Geschat aandeel aan de klassieke woningmarkt onttrokken volledige woningen (D/A*100) |
|--|----------------|---|------------------------------------|-----------------|---|--|
| | | Volledige woningen aangeboden op Airbnb (A) | Hotelkamers en gedeelde kamers (B) | Privékamers (C) | | |
| 1 verblijf | 2 070 | 1 608 | 10 | 452 | 944 | 59 % |
| 2 verblijven | 726 | 514 | 10 | 202 | 332 | 65 % |
| 3 tot 5 verblijven | 805 | 510 | 24 | 271 | 378 | 74 % |
| 6 tot 14 verblijven | 631 | 364 | 8 | 259 | 269,36 | 74 % |
| 15 tot 1 600 verblijven | 687 | 624 | 1 | 62 | 461,76 | 74 % |
| Totaal | 4 919 | 3 620 | 53 | 1 246 | 2 385,12 | 66 % |

Bron: Inside Airbnb, IGEAT (ULB) - berekeningen BISA

Wat zijn de gevolgen voor de toegang tot (betaalbare) huisvesting?

Veel woningen in het hart van het BHG zijn aan de markt onttrokken

Hoewel de Brusselse ordonnantie van 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst de verhuurders voortaan toestaat om huurovereenkomsten van minder dan 6 maanden op te stellen, heeft meer dan 85 % van de huurders op de privémarkt in het Brussels Gewest een huurovereenkomst van 1 jaar of meer (De Keersmaecker, 2019). In deze context lijkt het onwaarschijnlijk dat een eigenaar die verhuurt in de loop van eenzelfde jaar de verhuur van een woning als hoofdverblijfplaats zou combineren met een regelmatige beschikbaarheid van dezelfde woning op een platform zoals Airbnb. Aan de andere kant zou een eigenaar-bewoner beter in staat zijn om de werkelijke bewoning en de tijdelijke verhuur van hetzelfde pand af te wisselen, ten minste als hij vaak afwezig is.

Op basis van deze twee observaties zijn we er voorzichtig van uitgegaan dat een woning uit de markt wordt genomen wanneer ze kan worden geboekt voor ten minste 120 nachten per jaar tussen 24/12/2022 en 23/12/2023. Na een zorgvuldige analyse¹² van de grootte van de portefeuille, het aandeel meer dan 120 nachten per jaar beschikbare woningen en het mediane aantal beschikbare nachten per type aanbieder, hebben we de voorzichtige veronderstelling gemaakt dat tegen het eind van 2022 **ten minste 2 400 woningen van de vastgoedmarkt waren gehaald** via het Airbnb-platform (⑥) wat overeenkomt met 66 % van het aanbod volledige woningen. Deze schatting houdt geen rekening met de privékamers, die in sommige gevallen ook volledige woningen zijn die uit de markt zijn genomen. Het totale aantal woningen dat van de vastgoedmarkt is gehaald, zal daarom waarschijnlijk hoger liggen, tussen de 2 400 en 3 000 woningen.

Deze schatting ligt onder die van Périlleux *et al.* (2021), van tussen de 2 450 en 4 000 woningen, die echter rekening hield met woningen die te huur werden aangeboden op HAV en betrekking had op de situatie in 2019, vóór de gezondheidscrisis en de daaruit voortvloeiende daling van het aanbod. In maart 2023 schatte P.-P. Verhaeghe¹³ dat in 2022 alleen al door Airbnb-verhuur 4 500 woningen van de Brusselse huurwoningmarkt werden gehaald. Dit aantal lijkt overschat¹⁴. Volgens de Barometer van de particuliere verhuuren van visit.brussels werden in december 2022 slechts 3 620 volledige woningen aangeboden op de website van Airbnb.

Deze schatting van **2 400 volledige woningen die door kortetermijnverhuur op het Airbnb-platform werden ingepalmd, is verre van verwaarloosbaar**. De 2 400 woningen in kwestie vertegenwoordigen ten minste **0,7 % van de particuliere huurvoorraad**. Ze komen ook overeen met een derde van het aantal woningen dat wordt verhuurd door de SHM en 6 % van de sociale huurwoningen. Dat zijn aanzienlijke proporties, vooral wanneer men kijkt naar de omvang van de crisis van de betaalbare huisvesting en de trage groei van het aanbod van sociale huurwoningen in het BHG.

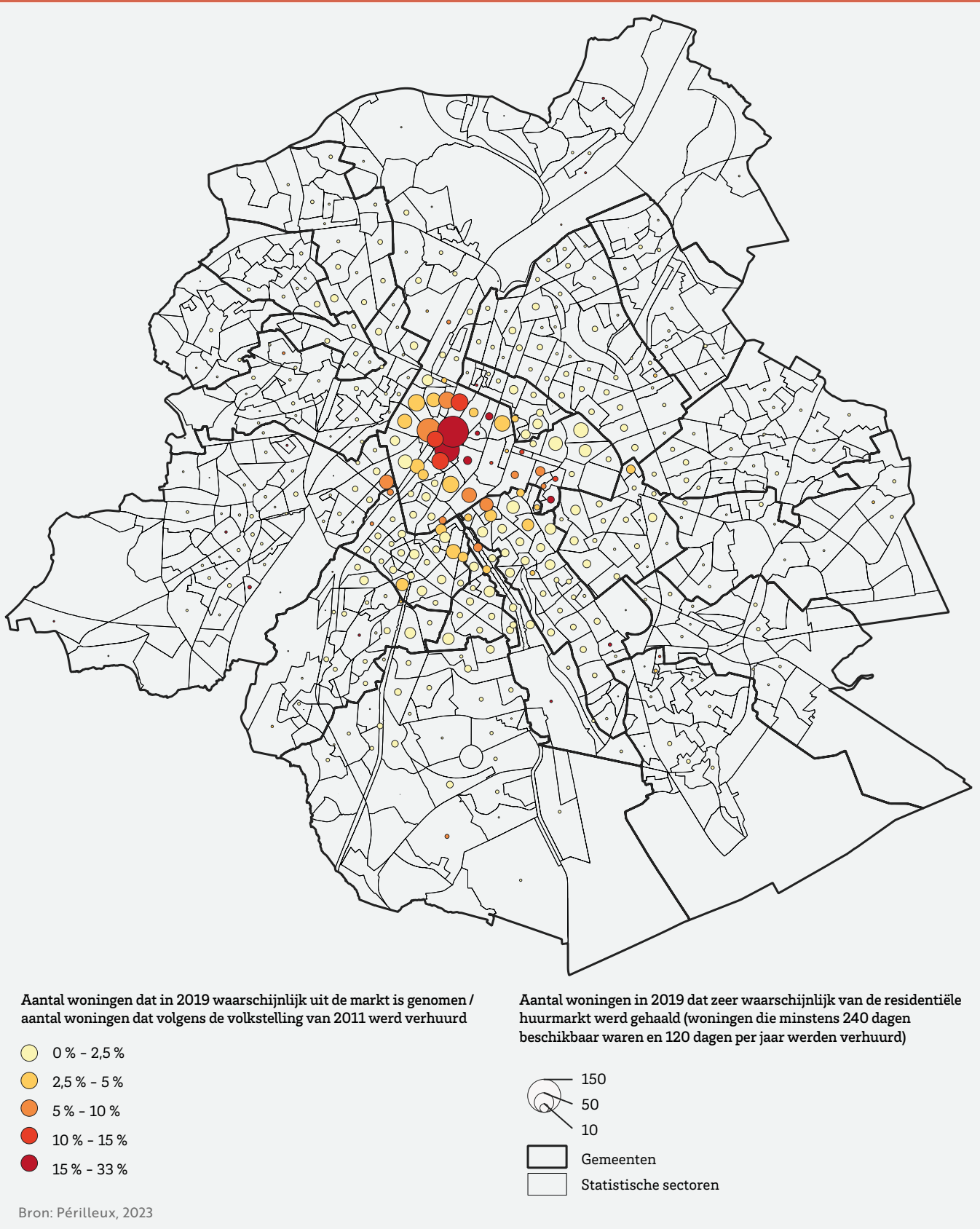
Het "Airbnb-effect" is **verre van uniform in het hele Gewest**, zoals blijkt uit de kaart op basis van gegevens van Périlleux (2023). Ze is gebaseerd op gegevens van AirDNA van 2019, met de schatting dat 2 450 woningen werden verwijderd van de klassieke woningmarkt in Brussel (⑦). In de Vijfhoek en het zuidoosten van de eerste kroon zijn de volumes aanzienlijk en kunnen ze een groot deel van de residentiële huurmarkt vertegenwoordigen. In de 5 statistische sectoren in de buurt van de Grote Markt is tussen 15 % en 33 % van de woningen die in 2011 werden verhuurd, nu getransformeerd in woningen die worden verhuurd via Airbnb.

Bij gebrek aan beschikbare gegevens is het niet mogelijk om de woningen die door kortetermijnverhuur aan de woningmarkt worden onttrokken in detail te karakteriseren. In de Verenigde Staten is echter aangetoond dat de **afname van het conventionele huuraanbod groter was voor betaalbare woningen**, wat suggereert dat het aantal woningen dat wordt verhuurd op het Airbnb-platform een specifieke bedreiging vormt voor dit segment van de woningmarkt (Barron *et al.*, 2021).

Het effect op de prijzen is moeilijk in te schatten

Het is moeilijk om precies te bepalen wat het effect is van de kortetermijnverhuur van toeristische verblijven op de huurprijzen of verkoopprijzen van vastgoed. Deze variabelen worden immers niet adequaat gemeten door het gewestelijke of federale statistische apparaat. Veel casestudy's tonen echter een stijging van de huur- en verkoopprijzen van vastgoed aan in relatie met de aanwezigheid van Airbnb (zie onder andere: Ayoub *et al.*, 2020, voor acht Franse steden; Garcia-López *et al.*, 2020 voor Barcelona; Eliasson & Ragnarsson, 2018, voor Reykjavik). Een vergelijkende analyse van 25 Europese toeristensteden¹⁵ (waaronder Brussel) bevestigt deze resultaten en geeft aan dat een toename van de dichtheid van Airbnb-accommodaties met één procentpunt gepaard gaat met een stijging van de huurprijzen (in het stadscentrum) met 2,3 % en een stijging van de woningprijzen met 2,9 % pour les prix de logements (Reichle *et al.*, 2023).

7 ZEER "WAARSCHIJNLIJK" AAN DE RESIDENTIËLE HUURMARKT ONTTROKKEN WONINGEN ALS AANDEEL VAN DE HUURWONINGEN PER STATISTISCHE SECTOR (2019)



Er is dus alle reden om aan te nemen dat de aanwezigheid van Airbnb, dat de verhuring van accommodatie voor toeristische doeleinden via zijn platform vergemakkelijkt, ook een effect zal hebben op de huurprijzen en vastgoedprijzen in het Brussels Gewest. Dit effect is waarschijnlijk groter in zones met een grotere aanwezigheid van gemeubileerde accommodatie, maar Reichle *et al.* (2023) suggereren dat de aanwezigheid van Airbnb in de centrale wijken een domino-effect zou kunnen hebben en de

prijzen op de vastgoedmarkt ook in meer perifere wijken zou kunnen doen stijgen.

In de Vijfhoek valt de bijkomende druk van accommodatie van het type Airbnb op de klassieke woningmarkt samen met een sterke demografische druk. Zoals Belke & Keil (2018) echter aangeven, zijn de omvang van de bevolking en het aantal huishoudens variabelen die een positief en significant effect

hebben op de verkoopprijzen van de woningen. De Vijfhoek wordt ook gekenmerkt door een zeer hoog percentage huurders. Als gevolg hiervan concurreren de verhuurders op Airbnb en HAV rechtstreeks met veel huurders die vaak op zoek zijn naar betaalbare huisvesting. Barron *et al.* (2021) stelden in dit verband vast dat de invloed van Airbnb op de huurprijzen en woningprijzen groter is in gemeenten en buurten met een lager percentage eigenaars-bewoners.

Tot slot is aangetoond dat de proliferatie van accommodatie die via platforms wordt verhuurd, kan **leiden tot een stijging van de lokale huurprijzen en vastgoedprijzen op de woningmarkt**, door het **dubbele effect van een kleiner aanbod en van verhuurders en eigenaars die rekening houden met een potentieel nieuw inkomen**. Casestudies over Berlijn (Duso *et al.* 2020) en Barcelona (Oskam en Boswijk, 2016) wijzen op een **positief verband tussen de evolutie in het aanbod van toeristische woningen en de huurprijzen**, met vergelijkbare ordes van grootte: een toename van 1 % van het aantal woningen op Airbnb zou leiden tot een stijging van de huurprijzen en de vastgoedprijzen met 2 % et 6 %.

Conclusie

In het Brussels Gewest, net als in de meeste Europese metropolen, scheidt de snelle ontwikkeling van het aanbod van gemeubileerde verblijven voor kortetermijnverhuur op digitale platforms een bijkomende druk op de woningmarkt en meer bepaald op de betaalbare huisvesting doordat volledige woningen aan de woningmarkt worden onttrokken. Terwijl de bevolking van het Gewest steeds moeilijker toegang heeft tot huisvesting, zijn de beloften van economische opportuniteiten die Airbnb en HomeAway-Vrbo in hun begindagen belichaamden, uiteindelijk alleen waargemaakt voor bepaalde categorieën spelers, met name de aanbieders met meerdere eigendommen. Deze beloften hebben echter negatieve externe gevolgen gehad voor de meest kwetsbare delen van de Brusselse bevolking, zoals duidelijk blijkt uit het feit dat een groot deel van de woningen in de wijken in de omgeving van de toeristische trekpleisters ligt, maar ook uit de waarschijnlijke bijdrage van dit fenomeen aan de stijging van de kosten voor de toegang tot huisvesting.

Daarnaast heeft de snelle ontwikkeling van het verhuur van gemeubileerde verblijven op platforms als Airbnb en HomeAway het cruciale belang aangetoond van de regulering van deze activiteitensector voor grote stedelijke centra zoals Brussel. De toekomstige dynamiek van de woningmarkt is gekoppeld aan de evolutie van het regelgevend kader, de effectieve toepassing ervan door de aanbieders en het vermogen van de gewestelijke overheden om het te handhaven.

Afhankelijk van hoe het aanbod van gemeubileerde verblijven op digitale platforms zich ontwikkelt, zou dit een steeds belangrijkere factor kunnen worden in de huisvestingscrisis in het Brussels Gewest. Om de impact ervan op de huisvestingscrisis in het Brussels Gewest nauwkeurig te kunnen meten, is meer informatie nodig over de toestand en de dynamiek van de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel op het hele grondgebied als in specifieke zones.

Bibliografie

- AYOUBA K., BREUILLÉ M., GRIVAUULT C., LE GALLO J., 2020. "Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities". *International Regional Science Review*, vol. 43 (1-2), pp. 76-104.
- BARRON KYLE, KUNG EDWARD, PROSERPIO DAVIDE, 2021. « The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb ». *Marketing Science*, vol. 40(1), pp. 23-47.
- BELKE, A., KEIL, J., 2018. *Fundamental Determinants of Real Estate Prices: A Panel Study of German Regions*. *International Advances in Economic Research*, vol. 24, pp: 25–45.
- BGHM, 2022. Jaarverslag 2022, 63 p.
- DE KEERSMAECKER, M. L., 2019. *Het observatiecentrum van de huurprijzen: Enquête 2018*. Brussel, Observatiecentrum voor de huisvesting.
- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P., SURKYN J., 2016. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen, *Brussels Studies*.
- DUSO, T., MICHELSEN, C., SCHAEFER, M., & DUCBAO T. K., 2020. Airbnb and rents: Evidence from Berlin, *DIW Discussion Papers*, No. 1890, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin.
- ELÍASSON L. & RAGNARSSON Ö.P., 2018. "Short-term renting of residential apartments effects of Airbnb in the Icelandic housing market". *Working Paper Central Bank of Iceland*, n°76, 29p.
- GARCIA-LÓPEZ M.-A., JOFRE-MONSENY J., MARTÍNEZ-MAZZA R., SEGÚ M., 2020. "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona". *Journal of Urban Economics*, 2020, vol. 119, issue C, 19 p.
- GODART, P., SWYNGEDOUW, E., VAN CRIEKINGEN, M., & VAN HEUR, B., 2022. Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?. *Brussels Studies*, 176.
- MERMET, A.-C., 2017. Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. In: M. Gravari-Barbas & A.-C. Mermet, *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*. London, Routledge, p. 52-74
- OSKAM, J., & BOSWIJK, A., 2016. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of tourism futures*, 2(1), 22-42.
- MAY X. & PONGI NYUBA R., 2023. *La situation du logement à Bruxelles au regard de l'hébergement touristique*, rapport final pour l'IBSA, avril 2023.
- PÉRILLEUX H., RETOUT M. & DECROLY J.-M., 2021. "La gentrification touristique par la conversion de logements en meublés loués sur les plateformes Airbnb et homeaway, une

étude de cas sur Bruxelles", *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 76 (2021/1) - Tourisme et patrimoine dans l'espace urbain : repenser les cohabitations, 121-135.

- PÉRILLEUX, H., 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logement*. Thèse à paraître. Université Libre de Bruxelles.
- PIGANIOL, V., 2021. Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées. *Via. Tourism Review*, (19).
- REICHLÉ P., FIDRMUC J., RECK F., 2023. "The sharing economy and housing markets in selected European cities". *Journal of Housing Economics*, vol. 60, 9 p.
- SIERENS A., 2016. *De vergroting van de Brusselse huishoudens*. Focus van het BISA nr. 13.
- VERHAEGHE P.-P. & ENDRICH M., 2022. "De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie". *Ruimte en Maatschappij: Vlaams-Nederlands Tijdschrift voor Ruimtelijke Vraagstukken*, 13(4), 9-32.
- WACHSMUTH D. & WEISLER À., 2018. "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy". *Environment and Planning A*, vol. 50(6), pp 1147–1170.
- YRIGOY I., 2019. "Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain". *Urban Studies*. Vol. 56 (13), pp. 2709-2726.

Glossarium

BGHM

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

BHG

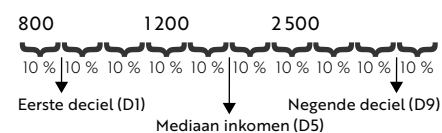
Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Huishouden

Een huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen die, al dan niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samenleven (Deboosere et al., 1997 ; Deboosere et al., 2009).

Inkomensdeciel

Het eerste inkomensdeciel (D1) is de waarde waaronder 10% van de inkomens valt. Het negende deciel (D9) is de waarde waaronder 90% van de inkomens valt. Het vijfde deciel (D5) is de waarde die alle inkomens in twee gelijke groepen verdeelt (mediaan inkomen).



Noten

1. In 2020 werden de websites van HomeAway en Vrbo samengevoegd onder het merk Vrbo.
2. De interactieve barometer van de particuliere verhuren op visit.brussels geeft het aantal beschikbare verblijven weer in juli 2023 op basis van gegevens van de onderneming AllTheRooms.
3. De resultaten van de volkstelling van 2021 (sinds kort tienjaarlijkse volkstelling) zullen vanaf 2024 beschikbaar zijn en moeten geactualiseerde informatie verschaffen over de huisvestingssituatie in het Brussels Gewest.
4. De schatting werd gemaakt door gegevens van de volkstelling van 2011 en het kadaster van 2015 (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie) op statistisch sectorniveau met elkaar te vergelijken. De cijfers werden vervolgens bijgewerkt aan de hand van gegevens van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen. Dit is geen exact cijfer maar een waarschijnlijke orde van grootte.
5. Zie Périlleux (2023).
6. Zie bijvoorbeeld de definitie van de Société canadienne d'hypothèque et de logement.
7. "Veel mensen die in aanmerking komen [voor sociale huisvesting], die in nood zijn maar ontmoedigd, schrijven zich zelfs niet meer in", zegt Anne Bauwelinckx, medewerker analyse en belangenbehartiging van het RBDH, het Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (Le Soir, 20/02/2023, p. 2).
8. Een nieuwe ontwerpverordening om deze verordening in te trekken wordt momenteel besproken in het Brussels Parlement.
9. Het maandelijkse gemiddelde van 5 619 woningen is berekend op basis van de gegevens van januari tot en met december 2019. Het wordt niet getoond in Figuur 4.
10. Er waren 5 844 verblijven op de website van Airbnb, maar voor 925 woningen was het onmogelijk om een reservering te maken voor de komende 365 dagen. Deze woningen worden daarom als inactief beschouwd.
11. Airbnb vervaagt de exacte locatie van de aangeboden verblijven. Om dit aantal van 300 kamers te bepalen, hebben we rekening gehouden met de gevallen van kamers die eigendom zijn van dezelfde aanbieder en die ofwel dezelfde geografische coördinaten hebben, ofwel coördinaten die zeer dicht bij elkaar liggen.
12. Zie May et al. (2023).
13. Zie <https://pieterpaulver.wordpress.com/2023/03/18/hoew-kwam-airbnb-uit-de-coronacrisis/>.
14. Volgens onze analyse en de gegevens van visit.brussels werden in 2022 minder dan 4 500 woningen in Brussel aan de huurmarkt onttrokken door de Airbnb-verhuur alleen.
15. Amsterdam, Antwerpen, Athene, Barcelona, Berlijn, Bologna, Brussel, Kopenhagen, Dublin, Edinburgh, Firenze, Lissabon, Londen, Lyon, Madrid, Malaga, Milaan, Napels, Parijs, Porto, Praag, Rome, Sevilla, Stockholm en Wenen. Deze auteurs gebruiken de website Numbeo (<https://www.numbeo.com/>) als informatiebron voor de vastgoedprijzen. Numbeo is niet gebaseerd op een steekproefplan en vertrouwt erop dat gebruikers accurate kennis van de prijzen hebben en bereid zijn deze correct in te voeren. De gegevens worden niet bewerkt, gecontroleerd of geverifieerd; ze zijn afhankelijk van de eerlijkheid van de gebruikers en de afwezigheid van prikkels om opzettelijk onjuiste gegevens in te voeren. Dat betekent dat ze in hun steekproef een stad als Brussel kunnen opnemen waarvoor geen betrouwbare gegevens over de verkoopprijzen (per m² bijvoorbeeld) of de huurprijzen bestaan. Op de website van Numbeo wordt de stad verdeeld in twee gebieden: stadscentrum en buiten stadscentrum, waarvan de respectieve definities niet duidelijk zijn.

WETENSCHAPPELIJKE COÖRDINATIE

Astrid Romain

LEESCOMITÉ

Sabrine Cipriano, Mathijs De Baere, Astrid Romain

VERANTWOORDELIJKE UITGEEFSTER

Astrid Romain - BISA

©2024 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden.