
OPSCHRIFT

Vergadering van 7 december 2017

Nummer: 2017_MV_00474

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Dirk Holemans: Airbnb in Gent

Raadslid(-leden):

Dirk Holemans - Groen

Bevoegd:

Sven Taeldeman

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Eind vorig jaar bleek dat Airbnb fors oprukt in Gent. In 2009 was het er nog niet, zeven jaar later vond je al 800 logies op de website en dit aantal blijft snel stijgen. Uit eigen onderzoek bleek dat Airbnb's vooral opduiken in de binnenstad en in populaire woonbuurten zoals Macharius-Heirnis. Vanuit de Groen-fractie drukte ik toen mijn bezorgdheid uit over de gevolgen voor de Gentse woonmarkt en voor de leefbaarheid van woonblokken en woonwijken. Uit onderzoek in het buitenland blijkt namelijk dat Airbnb leidt voor hogere huur- en koopprijzen, terwijl de woonmarkt zich al kenmerkt door sterke schaarste, zowel voor lage als middeninkomens. Daarnaast zijn er ook in Gent al klachten bekend van burens van Airbnb-woonsten inzake verschillende vormen van overlast.

De toenmalig bevoegde schepen Tom Balthazar sloot zich aan bij onze bezorgdheden (commissie oktober en gemeenteraad november '16) en voorstellen, om bijvoorbeeld net zoals in Amsterdam het aantal dagen verhuur voor Airbnb-logies te beperken tot 60 dagen per jaar. Heel wat steden hebben trouwens ondertussen maatregelen genomen, zo voerde Berlijn vanaf 1 mei 2016 een 'verbod in op oneigenlijk gebruik', wat het verhuren van volledige appartementen via Airbnb verbiedt. Aanleiding was de toenemende krapte op de woningmarkt en stijgende huurprijzen.

Met dit nieuwe reglement daalde het aantal te verhuren locaties op de Airbnb-website met 40 procent.

Concreet stelde de schepen dat een Airbnb-verhuurder moet voldoen aan een meldingsplicht (Vlaams Logiesdecreet), stedelijke belasting betalen en nagaan of ze vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning. Tevens benadrukte hij dat Airbnb de woonmarkt niet bijkomend onder druk mag zetten. Er mag geen permanente bewoning verdwijnen voor toerisme.

De schepen stelde toen vier concrete maatregelen in het vooruitzicht:

1. de uitbouw van een volledig databestand inzake Airbnb (verhuurders, klachten, overtredingen, ...) zodat een planmatige aanpak mogelijk is;
2. nagaan of er naar Amsterdams model een beperking kan komen van maximaal 60 nachten per jaar in samenspraak met Airbnb (met een uitzondering voor mensen die slechts een kamer verhuren);
3. betere inning van de stadstaks op overnachting, eventueel door Airbnb zelf;
4. handhaving: actief inzetten op screenen van aangeboden Airbnb logies.

Vraag:

Graag verneem ik naar de stand van zaken in dit dossier, zeker nu blijkt dat Airbnb in België verder in de lift zit.

Behandeld door de commissie openbare werken, mobiliteit en stedenbouw in openbare vergadering van 7 december 2017.

ANTWOORD

7 december 2017

Vooreerst wens ik u mee te delen dat het standpunt van toenmalig schepen Balthazar die stelde dat Airbnb de woonmarkt niet bijkomend onder druk mag zetten nog steeds aangehouden wordt en ook mijn bezorgdheid is.

Airbnb en andere vormen van informeel logies zijn aan een opmars bezig in Gent. Het neemt nog niet de extreme vormen aan zoals bijv. in Amsterdam en Parijs, maar we moeten er toch over waken dat onze Gentse woonmarkt die op vandaag al door veel verschillende factoren onder druk staat ook hier niet nog bijkomend door krimpt.

Naast het feit dat informeel logies in Gent nog geen extreme vormen aanneemt zijn we voor Airbnb ook een te kleine speler om echt te gaan wegen op hun beleid. Daarnaast zijn er nog andere platformen van informeel logies waardoor het weinig zin heeft de sector louter via Airbnb te benaderen.

Het nieuwe logiesdecreet (27.01.2016) heeft de voormalige (toeristische) vergunningsplicht afgeschaft, de meldingsplicht bleef wel behouden. Dit nieuwe decreet geeft echter weinig incentive voor aanbieders van informeel logies om zich te conformeren, waardoor een groot deel van de huidige aanbieders onder de radar blijft. Tegelijk biedt het decreet evenmin kapstokken voor een lokale overheid om hier meer sturend te kunnen optreden.

Waar we als lokale overheid wel kunnen op sturen is op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid. Al zijn ook hier onze instrumenten beperkt gezien de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening en het bijhorend Vrijstellingenbesluit al heel veel toelaten, waar je lokaal niet kan op verstrengen.

Ik liet bij de juridische dienst van de Stad Gent nagaan wat er op vlak van toeristisch logies momenteel al mogelijk is vanuit Vlaanderen. Dit blijkt heel wat.

Zo is het mogelijk om zonder vergunning een deel van een woning als toeristisch logies onbeperkt in de tijd te verhuren indien die functie minder dan de helft van de oppervlakte beslaat en tevens beperkt is tot 100m². (*de zogenaamde nevenfunctie*)

Wil je meer dan de helft van je woning als toeristisch logies verhuren, dan kan dit eveneens zonder vergunning indien je die verhuur beperkt tot maximaal 4x 30 dagen per jaar. Uitzondering hierop zijn onze te beschermen eengezinswoningen (*woningen kleiner dan 250m², dit wordt 220m²*) aangezien het algemeen bouwreglement het wijzigen van de hoofdfunctie naar een andere hoofdfunctie verbiedt. Deze kunnen dus niet in hun geheel ingezet worden als toeristisch logies.

Op basis van deze Vlaamse vrijstellingen is er dus al heel wat mogelijk.

Zo blijkt het initiële idee om de verhuur naar Amsterdams model te beperken tot maximaal 60 nachten, bij ons niet haalbaar, gezien het vrijstellingenbesluit gebruik zonder vergunning tot 4x 30 dagen per jaar toelaat

Waarvoor is er nu wel een vergunning vereist?

Indien meer dan de helft van de woning voor langer dan 4x 30dagen wordt ingezet als toeristisch logies, dan is dit vergunning plichtig en moet er dus een vergunning aangevraagd worden.

Zo zal de vergunningsaanvraag voor een toeristisch logies in een te beschermen eengezinswoning niet vergund worden, gezien ons algemeen bouwreglement dit verbiedt.

De vraag stelt zich wat te doen bij vergunningsaanvragen voor appartementen en grote eengezinswoningen. Gezien de al vele mogelijkheden uit het vrijstellingenbesluit en gezien de grote druk op onze woningmarkt, moet dit nader bekeken worden. Hoe dit verder kan worden vorm gegeven wens ik in samenspraak met het college verder uit te werken.

Daarnaast geldt er een verplichte aangifte in functie van de lokale toeristentaks bij de dienst belastingen. De dienst belastingen controleert steekproefsgewijs of dit ook effectief gebeurt.
