
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 oktober 2016

Nummer: 2016_MV_00468

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Dirk Holemans: Impact van Airbnb op de Gentse woonmarkt

Raadslid(-leden):

Dirk Holemans - Groen

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Recent werd bekend dat Airbnb bijna 800 kamers, huizen of appartement te huur aanbiedt via hun website in Gent. Toch een aanzienlijk en waarschijnlijk groeiend aantal. Daarnaast is er nu ook een bedrijf dat zich aandient als conciërgedienst om Gentenaars het nog makkelijker te maken een deel van woonruimte te verhuren. Dit zal het aantal Airbnb-plekken verder doen toenemen.

Volgens berichten in de pers (DG 4/10) zou de Stad Gent laten betijen. De vraag is of dit een goed idee is. Gent is Amsterdam niet maar het lijkt toch beter preventief regulerend op te treden dan later te moeten vaststellen dat er problemen zijn. In steden als Amsterdam zijn de effecten van Airbnb vanuit woonperspectief duidelijk negatief: de leefbaarheid verdwijnt in rustige gezinswijken en appartementsgebouwen (je burens zijn nu elke week andere feestvierende studenten...), de verkoopprijs van woningen geschikt voor Airbnb schiet de lucht in, net als de huurprijs voor woonsten in voor toeristen aantrekkelijke wijken van de stad. Steden blijven dan ook niet bij de pakken zitten. Onder meer Berlijn heeft een duidelijk actief stedelijk beleid ontwikkeld.

Uit het recente krantenartikel blijkt ook dat mensen uit de sector toegeven dat in Gent 'veel verhuurders in de grijze zone zitten, bewust of onbewust'.

De bezorgdheid over de impact van Airbnb in Gent houdt verband met de grote woonnood in deze stad. Zeker met een elk jaar groeiende bevolking is het belangrijk zoveel mogelijk wooneenheden beschikbaar te hebben voor bewoners (en ervoor te zorgen dat er geen woonsten oneigenlijk veranderen in Airbnb-verhuurplekken). Het is belangrijk dat de Stad Gent een goed zicht heeft op deze materie en er een visie rond ontwikkelt

Vraag:

- Heeft de Stad Gent een goed zicht op Airbnb: zijn er gegevens over het aantal Airbnb-aanbiedingen van de vorige jaren? Zit daar een sterke groei in?
- Hebben we zicht op de impact van Airbnb op de Gentse woonmarkt? Hoeveel appartementen en woningen zijn onttrokken aan de woonmarkt voor dit toeristisch informeel verhuur?
- In de pers is sprake van verhuurders in een 'grijze zone', zeg maar 'niet in orde met reglementen en/of aangifte van inkomsten'. Weten we hoe groot die zone is; over hoeveel wooneenheden gaat het?
- Welke vergunningen hebben mensen nodig die een woning volledig inzetten voor verhuur via Airbnb? Aan welke eisen/reglementen moeten zij voldoen?
- Welke vergunningen hebben mensen nodig die een kamer in hun woonst via Airbnb verhuren? Aan welke eisen/reglementen moeten zij voldoen?
- Zijn het vooral individuen die een (kamer in een) woonst verhuren of gaat het om commerciële bedrijven die Airbnb-plekken aanbieden op verschillende adressen?
- Welke visie heeft de Stad Gent op ontwikkelingen als Airbnb? Hoe zal de Stad Gent de woonmarkt beschermen als Airbnb verder blijft groeien?

ANTWOORD

13 oktober 2016

Uw bezorgdheid over de toename van Airbnb is zeer terecht. In de beleidsnota Wonen haalde ik al de problematiek van korte-termijnverhuur aan en het mogelijk onttrekken van de huurwoningen aan de huurmarkt doordat ze volledig voor Airbnb ingeschakeld worden.

Wat de cijfers betreft, schat onze Dienst Toerisme dat ongeveer 400 tot 600 adressen via informeel logies aangeboden worden. Als u hogere aantallen verneemt, komt dat doordat de toeristische markt zichzelf ook aanprijst via het Airbnb platform. Het is wél duidelijk dat het aantal stijgt en dat het in verhouding sneller stijgt dan enkele jaren geleden. En ook al is de omvang van verhuur van informeel logies nog niet verontrustend en vooral individueel, we mogen niet wachten tot de omvang een effectieve bedreiging vormt.

Het aanbod op Airbnb is onderhevig aan het Logiesdecreet. Het nieuw logiesdecreet is begin 2016 gestemd in het Vlaams parlement (er zijn nog geen uitvoeringsbesluiten). Het nieuwe decreet vervangt de toeristische vergunningsplicht door een meldingsplicht en een systeem van vrijwillige erkenning. Elk logies moet aan basisvoorwaarden voldoen waaronder brandveiligheidsvereisten, hygiëne en verzekering. De handhaving is in hoofdzaak een Vlaamse bevoegdheid.

Op stedenbouwkundig vlak is de verhuur van een woning of appartement als toeristisch logies vrijgesteld van vergunning indien dit minder dan 90 dagen per jaar gebeurt. Een woning die voor minder dan de helft verhuurd wordt (nevenfunctie) als toeristische logies is eveneens vrijgesteld.

Tenslotte is het aanbod op Airbnb ook onderworpen aan het stedelijk belastingreglement op het verstrekken van logies. Momenteel zijn slechts een beperkt aantal informele logies opgenomen in het register, ondanks de aanmeldingsplicht. Net als bij de andere beleidsaspecten speelt het niet kennen van de locaties de overheid parten.

Waarom zou ik Airbnb liever niet te veel aanmoedigen in Gent?

Ten eerste moeten Airbnb aanbiedingen aan minder strenge normen dan hotels en B&B voldoen, wat betekent dat vooral op vlak van brandveiligheid niet altijd de nodige voorzorgen genomen worden.

Ten tweede moeten we erover waken dat de toeristische sector niet lijdt onder mogelijke mininkomsten of oneerlijke concurrentie mocht het informeel logies toenemen.

Tot slot, wat het woonbeleid betreft, is het allerbelangrijkste aandachtspunt dat Airbnb de woonmarkt niet bijkomend onder druk mag zetten en er zo min mogelijk permanente bewoning mag verdwijnen voor toerisme. We doen op meerdere vlakken extra inspanningen zodat gezinnen in Gent kunnen wonen, zowel als eigenaar als huurder en het kan niét de bedoeling zijn dat deze woningmarkt in een opbrengstmodel verloren gaat. Deeleeconomie voor beperkte periodes: ja, woningen onttrekken van de woningmarkt: neen.

Momenteel bekijken we stadsintern of er bijkomende acties nodig zijn betreffende informeel logies (informereren van de sector, aanpassen stedelijk reglementair kader, ...).

Belangrijk aandachtspunt daarbij is alleszins dat het kopen van woningen en appartementen om die volledig in te zetten voor Airbnb in Gent niet wenselijk is.