



Mondelinge vraag

Opschrift

Vergadering van 4 april 2019

Nummer: 2019_MV_00115

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sven Taeldeman: Stand van zaken besluitvorming Informeel Logies

Raadslid(-leden):

Sven Taeldeman - sp.a

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse, Bram Van Braeckvelt

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Het toeristisch verhuren van (delen van) woningen op eerder 'informele' basis, via verhuur-deelplatformen (bv. airbnb), vult enerzijds het 'formele' toeristische logiesaanbod van onze mooie stad aan, maar betekent ook 'minder woongelegenheden' (minstens tijdelijk). De woningmarkt in Gent staat dermate onder druk dat ook deze afname van woongelegenheden de druk – ongewenst - verhoogt. Hiervoor werkte het college in september 2018 een beleidskader uit, en zouden een aantal richtlijnen verder uitgewerkt worden. Graag informeer ik naar de voortgang rond deze initiatieven.

Vraag:

Stedenbouwkundige richtlijnen :

Zijn er al initiatieven genomen voor de opmaak van de volgende stedenbouwkundige richtlijnen (hieronder), hoe zal dit geformaliseerd worden, en hoe ver staat dit naar besluitvorming, en bekendmaking naar de Gentenaars en de sector ? Op welke termijn ziet u deze regelgeving van kracht worden en bekendgemaakt te worden (en op welke wijze)?

1. Er zou een stedenbouwkundige richtlijn opgemaakt worden die motiveert waarom appartementen niet kunnen omgevormd worden naar logies. Deze richtlijn wordt dan gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, bij dgl. vergunningsaanvragen.

2. Er zou ook een stedenbouwkundige richtlijn opgemaakt worden waarbij ikv een omgevingsvergunning grote woningen tbv toeristische doeleinden enkel nog omgevormd kunnen worden naar een kleinschalig hotel, B&B en hostel. Bij het beoordelen van vergunningen wordt dit bij de beoordeling van ‘de goede ruimtelijke ordening’ meegenomen.

Graag informeer ik ook naar de actuele praktijk :

- Zijn er de laatste maanden nog regelmatig vergunningsaanvragen geweest die niet stroken met deze beleidskeuzes en op te maken richtlijnen, en tot welke beslissing hebben die geleid? Wat waren de reacties van de initiatiefnemers? Graag een korte globale (niet dossiermatige) feedback.
- Wordt de dienst Toezicht de laatste maanden geconfronteerd met dossiers rond onrechtmatige toeristische verhuur? Graag een korte globale feedback.

Behandeld door de commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en wonen in vergadering van 4 april 2019.

Antwoord

8 april 2019

Zoals u goed weet, werd er in september 2018 tussen de leden van het college van burgemeester en schepenen een visienota politiek goedgekeurd. De politiek gevalideerde visienota boogde een beteugeling van de logies, die door middel van digitale platforms te huur worden aangeboden. De visienota voorziet nieuwe stedenbouwkundig en toeristische maatregelen in deze stad.

Deze maatregelen zijn dringend EN noodzakelijk. Immers, digitale platforms en investeerders, die hierdoor kiezen voor toeristische verhuur i.p.v. privaat verhuur, zetten een druk op onze woonmarkt. Deze praktijk is tevens het resultaat van een agressief businessmodel. Ze creëert een ongelijkheid en een oneerlijke concurrentie binnen de toeristische sector. Bovendien is een ongekend hoog procent van de winst onzichtbaar en vloeit deze permanent weg uit onze stad. De idee dat er bij deze praktijk meer terugvloeit naar de lokale gemeenschap dan bij een klassiek hotel is discutabel. Wat wel zeker is, is dat er reguliere jobs worden bedreigd en er geen of nauwelijks belastingen betaald worden en zo ook de sociale zekerheid van de lokale gemeenschap wordt ondermijnd. Een cordate aanpak is dus een absolute prioriteit voor deze stad!

Het hogergenoemde politiek akkoord en de visienota wilden hierop een antwoord bieden. De inhoud werd op 6 oktober 2018 door de pers al opgepikt. De inhoud van deze visienota werd toen ook op de website van Stad Gent gepubliceerd.

Wat uw vraag betreffende de stedenbouwkundige richtlijn betreft

De genoemde visienota vraagt inderdaad een vertaling naar een duidelijke richtlijn. Op deze manier kan de richtlijn - in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ontwikkeling - als “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” doorwerken bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening. Een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is een richtlijn waaraan elke aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden afgetoetst. Concreet beoogt de invoering van de stedenbouwkundige maatregel een stop voor de omvormingen naar permanente vakantiewoningen. De maatregel geldt niet voor gedeeltelijke of tijdelijke verhuring en niet voor B&B's, hostels en hotels.

De maatregel omvat drie belangrijke principes:

Ten eerste mag iedereen zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen (grote huizen, te beschermen eengezinswoningen en appartementen) een nieuwe logiesvorm in nevenfunctie mag uitbaten. Deze uitbating is wel gebonden aan 4 voorwaarden:

- Het gaat over minder dan 50% van de oppervlakte van de woning;
- de vloeroppervlakte van de logies is niet groter dan 100 m²;
- de logies is niet in strijd met een RUP of BPA;
- EN de logies is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen.

Ten tweede mag voor nieuwe logies in hoofdfunctie, waarvan de logies groter is dan 50% van de oppervlakte van de woning, iedereen zonder omgevingsvergunning, maar beperkt in tijd (nl. 4 periodes van elk maximaal 30 aaneengesloten dagen per jaar), in grote huizen en appartementen een nieuwe logiesvorm uitbaten in hoofdfunctie. Dit geldt dus niet voor te beschermen eengezinswoningen.

Ten derde verleent de stad geen omgevingsvergunning voor het onbeperkt in de tijd omvormen van een te beschermen eengezinswoning of een appartement naar een nieuwe logiesvorm in hoofdfunctie (met andere woorden de oppervlakte van de logies bedraagt meer dan 50% van de oppervlakte van de woning).

Op basis van deze principes leg ik een ontwerpbesluit ter goedkeuring aan het college voor. De genoemde principes worden daarmee inhoudelijk als een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” bekrachtigd. In het ontwerpbesluit wordt de goedkeuring van twee documenten gevraagd:

- een infofiche dat gebruikt wordt bij het behandelen van eerstelijnsinfovragen over (informeel) toeristisch logies aan de balie Bouwen (mail, telefonie en fysiek loket)
- een standaardtekst voor inhoudelijke beoordeling van dergelijke vragen door de omgevingsambtenaren, zowel in het voortraject als tijdens de formele procedure

Door goedkeuring van dit besluit, krijgt de visie eindelijk een duidelijker gedragen statuut en kan ook naar deze collegebeslissing verwezen worden als beleidsmatig gewenste ontwikkeling in onze communicatie.

Wat de actuele praktijk betreft

1. Door de dienst Stedenbouw is me gemeld dat er af en toe vragen komen voor nieuw toeristisch logies, de krijtlijnen uit de politiek gevalideerde visienota worden daarbij al ruime tijd toegepast zowel in het voortraject als binnen de vergunningverlening.

Het aantal concrete vergunningsaanvragen is voorlopig nog beperkt, zowel weigeringen als vergunningen, exacte cijfers zijn niet ter beschikking omdat er nog geen digitale rapporteringsmodule beschikbaar is.

De praktijk leert dat de principes uit de visienota helder en goed onderbouwd zijn. Ze kunnen, vanuit de motivatie vanuit de druk op de woonmarkt, ook op begrip rekenen. We hebben geen weet van echt negatieve reacties.

2. Bij de handhaving stelt de dienst Toezicht inderdaad een stijging vast van het aantal klachten over onrechtmatig toeristisch verhuur in het afgelopen jaar.

3. Ter illustratie hiervan: in 2018 ontvingen we hierover 7 klachten die leidden tot 3 pv's en 2 aanmaningen. De eerste 3 maand van 2018 waren er zelfs geen klachten. Gedurende de eerste 3 maand van 2019 kregen we al 4 klachten die leidden tot 1 pv en 3 aanmaningen. Als we dit extrapoleren naar jaarcijfers komen we tot 12 klachten, 4pv's en 9 aanmaningen.

4. Een stijging van het aantal klachten van 70% t.o.v. 2018. De tussenkomsten van de dienst toezicht zullen naar verwachting dit jaar dus stijgen van 5 naar 13. Handhaving blijft naar de toekomst zeker een aandachtspunt. Dit geldt zeker voor logies, waarvan het verhuur in tijd beperkt is. Om dit te verhelpen is een lokaal registratiesysteem waar verhuurders van informeel logies voorafgaandelijk moeten melden wanneer de woning verhuurd wordt, wenselijk.

5. Samen met mijn collega-schepen bevoegd voor Toerisme, Bram Van Braeckevelt, ambiëren we daarom een integraal Gents logiesbeleid; waar deze stedenbouwkundige richtlijn een eerste onderdeel van is. Dit past in de globale ambitie van Bram om niet in te zetten op "méér toerisme", maar wel op "kwalitatief toerisme" dat een meerwaarde biedt voor onze stad en in evenwicht is met de draagkracht en draagvlak voor Gent(enaars).
