

Typetekst toeristische logies

1. Vraag tot omvorming van een TBE naar vakantiewoning

Geachte,

Het toerisme in Gent heeft de laatste jaren heel wat veranderingen doorlopen, waarbij het aanbod aan informele logies sterk is toegenomen. Hierdoor kunnen meer mensen een authentieke ervaring beleven in Gent, wat zeker positief is. De druk die deze informele logies op de reguliere woningmarkt uitoefenen mag echter niet onderschat worden.

Om die druk binnen de perken te houden, heeft het college van burgemeester en schepenen een duidelijke visie uitgewerkt. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling, de zogenaamde “vakantiewoningstop” houdt in dat informeel toeristisch logies nog enkel mogelijk zijn wanneer die vrijgesteld zijn van omgevingsvergunning omdat er op die manier al zoveel mogelijkheden geboden worden.

Daarnaast is het wijzigen van de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning (< 220 m²) naar een andere functie (zoals verblijfsaccommodatie) verboden in Stad Gent (artikel 20c van het [algemeen bouwreglement](#)).

Wel mag iedereen zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen een nieuwe logiesvorm uitbaten in nevenfunctie, voor zover deze exploitatie voldoet aan elk van onderstaande stedenbouwkundige voorwaarden:

- De nevenfunctie (logies) beslaat minder dan 50% van de oppervlakte van de woning
- De oppervlakte van de nevenfunctie (logies) is kleiner dan 100 m²
- Er zijn max. 3 kamers voor max. 9 personen aanwezig
- De nevenfunctie is niet in strijd met een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA)
- De nevenfunctie is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en respecteert de Citytax

Conclusie = maatwerk afhankelijk van de concrete vraag en in welke mate die voldoet aan de bovenstaande krijtlijnen:

In voorliggend voorstel wordt een te beschermen eengezinswoning integraal omgevormd naar een vakantiewoning. Dit strookt niet met de beleidskeuze die gemaakt werd door het college van burgemeester en schepenen en het omvormen van de te beschermen eengezinswoning is bovendien strijdig met het algemeen bouwreglement. Voorliggend voorstel komt niet in aanmerking voor vergunning. Het voorzien van toeristische logies als een nevenfunctie, ondergeschikt aan het wonen, behoort wel tot de mogelijkheden voor dit pand.

In voorliggend voorstel wordt ... m² van de woning omgevormd naar toeristische logies. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar aangezien het duidelijk gaat om een nevenfunctie bij het wonen (vrijgesteld van vergunning). De woning blijft bovendien voldoende kwalitatief.

2. Vraag tot omvorming grote woning of appartement naar vakantiewoning (niet-TBE)

Geachte,

Het toerisme in Gent heeft de laatste jaren heel wat veranderingen doorlopen, waarbij het aanbod aan informele logies sterk is toegenomen. Hierdoor kunnen meer mensen een authentieke ervaring beleven in Gent, wat zeker positief is. De druk die deze informele logies op de reguliere woningmarkt uitoefenen mag echter niet onderschat worden.

Nieuwe logies moeten voldoen aan het nieuw Logiesdecreet en de bijhorende besluiten (Toerisme Vlaanderen), de Citytax (Gents belastingsreglement - Dienst Belastingen) en het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig kader biedt heel wat mogelijkheden om panden beperkt in tijd of beperkt in oppervlakte om te vormen naar informeel toeristisch logies. Deze vorm van deeleconomie benaderen we in onze stad ook positief.

Zo mag iedereen zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen een nieuwe logiesvorm uitbaten in nevenfunctie, voor zover deze exploitatie voldoet aan elk van onderstaande stedenbouwkundige voorwaarden:

- De nevenfunctie (logies) beslaat minder dan 50% van de oppervlakte van de woning
- De oppervlakte van de nevenfunctie (logies) is kleiner dan 100 m²
- Er zijn max. 3 kamers voor max. 9 personen aanwezig
- De nevenfunctie is niet in strijd met een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA)
- De nevenfunctie is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en respecteert de Citytax

Ook mag een grote woning (> 220 m²) of een appartement, zonder omgevingsvergunning maar beperkt tot 4 periodes van elk maximaal 30 aaneengesloten dagen per jaar gebruikt worden als toeristisch logies in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning).

Om de druk op de woonmarkt die gepaard gaat met de opkomst van steeds meer informeel toeristisch logies, binnen de perken te houden, heeft het college van burgemeester en schepenen een duidelijke visie uitgewerkt. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling, de zogenaamde “vakantiewoningstop” houdt in dat informeel toeristisch logies nog enkel mogelijk is wanneer die vrijgesteld is van omgevingsvergunning, net omdat er op die manier al zoveel mogelijkheden geboden worden.

Het permanent omvormen van een woning of een appartement naar een vakantiewoning strookt niet met deze beleidsvisie en komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

De omvorming van grote huizen (> 220 m²) naar een kleinschalig hotel, een hostel of B&B met bijhorend beheer en aanwezigheid van de uitbater in het pand, is wel nog steeds een mogelijkheid, voor zover dit strookt met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie = maatwerk afhankelijk van de concrete vraag en in welke mate die voldoet aan de bovenstaande krijtlijnen. Aanzet:

Voorliggend voorstel voldoet niet aan bovenstaande beleidsmatig gewenste ontwikkeling en komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

EVENTUEEL: Aangezien het pand in kwestie een grote woning betreft, kunt u wel overwegen om te kiezen voor een B&B als onderdeel van de woning of voor een kleinschalig hotel/hostel waarbij de uitbater ook in het pand aanwezig is.