

# **Nieuwe Logiesvormen** **Visie en Actieplan Gent**

## **Inleiding**

In weinig sectoren vinden veranderingen zo snel plaats als in de reisindustrie. In deze tak breken nieuwe ontwikkelingen snel door en dwingen ze de gevestigde orde tot een ander bedrijfsmodel. In de overnachtingsbranche daagden gastenkamers eind vorige eeuw de gevestigde hotels uit. Nog geen tien jaar later is het decretaal kader aan die realiteit aangepast en zijn B&B's klassieke toeristische producten geworden. Ze vormen het antwoord op een toeristische vraag waarmee de hotels geen blijf wisten. Dat is positief: een nieuwe groep reizigers vindt sinds de komst van B&B's ook onderkomen in Gent.

## **Nieuwe logiesvormen**

Deeleconomie is een recent maar sterk groeiend fenomeen. Ook in het toeristisch logies rukt de deeleconomie op. Digitale platformen zoals Airbnb brengen vraag en aanbod samen. Het aanbod bestaat enerzijds uit hotels en B&B's, die de digitale platformen als promotiekanaal gebruiken. Anderzijds komt heel wat nieuw logies op de toeristische markt.

Nieuwe logiesvormen zijn hoofdzakelijk gelegen in residentieel vastgoed. Het bestaat uit kamers in huizen en flats, verdiepingen van huizen en volledige huizen en flats. Het aanbod is aanwezig in woningen met of zonder domicilie, en permanent of occasioneel aanwezig op de toeristische markt. Het kan zich richten op individuele reizigers, gezinnen of groepen. Mensen die Gent willen ervaren zoals de Gentenaars, houden erg van dit aanbod, dat gemiddeld genomen trouwens van hoge kwaliteit is.

## **Visie Nieuwe Logiesvormen Gent**

De stad benadert deeleconomie positief. Het komt ten goede aan Gentse inwoners en ondernemers, en scherpt het imago aan. Nieuwe logiesvormen zoals aangeboden op digitale platformen vullen het bestaand aanbod aan. Gent ervaren zoals een echte Gentenaar past in het toeristisch beleid van het behoud van de authenticiteit van de bestemming en het spreiden in tijd en ruimte. Digitale platformen maken het mogelijk om meer aanbod te genereren in deelgemeenten en minder gekende stadswijken, maar het verhoogt potentieel de druk op de woonmarkt. Daarom bewaken we de druk die verdere uitbreiding van nieuwe logiesvormen kan teweegbrengen op de woonmarkt. Binnen zijn bevoegdheden zal Stad Gent de quasi - professionele verhuur van volledige woningen die permanent aangeboden worden tegen gaan, en nieuwe logiesvormen wijzen op de van kracht zijnde regelgeving. We willen dat elk nieuw logies dat op de markt komt voldoet aan de vereisten van het logiesdecreet. Op die manier vrijwaren we het level playing field in de toeristische sector.

## Problematiek

Nieuwe logiesvormen moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen als traditioneel aanbod. Door de nieuwe bepalingen van het logiesdecreet van 2016 en de bevoegdheid van Toerisme Vlaanderen om aanmeldingen van toeristisch logies op te volgen, is het mogelijk om de uitwassen eruit te halen via sanctionering (boetes en/of stopzetting van het logies) op basis van klachten.

Toerisme Vlaanderen legt sancties op, de Politie kan mee toezien op de uitvoering daarvan en vaststellingen opmaken ter stoffering van de handhavingsprocedures, maar kan niet daadwerkelijk een huiszoeking doen en/of sanctioneren omdat het gaat over private woningen. De Politie kan het pand ook niet verzegelen aangezien het gaat om plekken waar mensen ook wonen. Naar aanleiding van een recent cases is gebleken dat de slagkracht daardoor beperkt is. Ondanks een verbod van Toerisme Vlaanderen om dit verder als toeristisch logies te verhuren, kan een eigenaar op die manier verhuren zonder afdwingbare stopzetting van de toeristische verhuring.

Ook is het systeem van aanmeldingen niet volledig dekkend voor die logies die zich niet spontaan aanmelden en waarover geen klachten worden gemeld. Het adres van nieuwe logiesvormen op digitale platformen komt pas vrij na boeking, de overheid kent het niet. Airbnb toont ook geen bereidheid om adressen systematisch door te geven. Uitbaters van nieuwe logiesvormen zijn ook niet altijd vertrouwd met de bestaande regelgeving. Dat leidt ertoe dat de overheid vooral na klachten optreedt. Het is niet ondenkbaar dat sommige exploitaties een kwalitatief en veilig verblijf niet kunnen garanderen.

Daarnaast staat de Gentse huurmarkt reeds onder druk door o.a. de huisvesting van talrijke studenten. Nieuwe logiesvormen kunnen de Gentse huurmarkt verder ontwrichten, door hun sterke groei en door de winstgevendheid van het exploitatiemodel. Het permanent verhuren van woningen en appartementen als toeristisch logies, zorgt ervoor dat deze woningen niet meer voor gewone bewoning worden ingezet en ze op die manier onttrokken worden aan de woonmarkt. Gezien de hoge nood aan betaalbare woningen in Gent is het te vermijden dat op die manier woningen van de woonmarkt verdwijnen.

Daarnaast zorgen deze vormen van permanente verhuur, gezien de beperkte betrokkenheid van de eigenaar, vaker voor klachten en overlast. Zeker in het geval van appartementen. En zeker bij een hoge bezettingsgraad. Een bijkomend probleem is dat het logiesdecreet geen melding maakt van overbezettingnormen die onvermijdelijk leiden tot overlast. Een lokale aanpak is nodig om te vermijden dat de problematiek vergroot, het draagvlak van de bewoners voor toerisme daalt en het de goede reputatie van bestemming Gent schaadt.

# Actieplan Toeristisch Logies Gent

## 1. Vrijwaren van het level playing field

### 1.1. Informeren

Dienst Toerisme coördineert de opmaak van een **checklist regelgeving toeristisch logies**. Deze checklist informeert de stadsdiensten en de (mogelijke) exploitanten van toeristisch logies over de regelgeving. De checklist zal:

- meegegeven worden aan elke (mogelijke) exploitant van toeristisch logies die zich bij een betrokken stedelijke dienst aanbiedt
- geplaatst worden op de website [www.visitgent.be](http://www.visitgent.be) en [www.stad.gent](http://www.stad.gent)
- als fiche opgenomen worden in de werking van Gent Info (09/210.10.10)

Dienst Toerisme gaat **samenwerken met externe partners**. Samenwerking is mogelijk in individuele dossiers, maar het kan eveneens gaan over het informeren van het in Gent gevoerde beleid. Voorbeelden van externe partners zijn:

- digitale platformen die de uitbaters van nieuwe logiesvormen kunnen bereiken
- Provincie Oost – Vlaanderen die informatiesessies inricht voor exploitanten
- Toerisme Vlaanderen, die de toeristische exploitaties registreert en erkent
- bedrijven die diensten aanbieden aan logiesuitbaters

Dienst Toerisme zal in procedures **aanvraag omgevingsvergunning** bij het formuleren van het dienstadvies steeds als opmerking meegeven dat de exploitatie zich dient aan te melden bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke Dienst Belastingen. Dit in kader van het nieuw logiesdecreet en het stedelijk belastingreglement op het verschaffen van logies. Zo krijgen exploitanten ook zonder persoonlijk contact zicht op waaraan ze zich ook nog moeten houden.

### 1.2. Handhaven

De Dienst Belastingen optimaliseert de inning van de **stedelijke belasting** door o.a. :

- het blijvend afstemmen van de logieslijst van de Dienst Belastingen op deze van Toerisme Vlaanderen
- het belasten van nieuw geïdentificeerde logies
- het geven van boetes bij niet naleving en gedwongen uitvoering bij niet betalen van de stedelijke belasting
  - ➔ uit overleg tussen de betrokken handhavingsdiensten is gebleken dat het (retroactief) toepassen en innen van de stedelijke belasting de zwaarste sanctie is die het lokaal bestuur kan opleggen bij niet-reglementaire verhuring.

Enkel eigenaars en huurders, mits toestemming van de eigenaar, kunnen een logies **uitbaten**. Sommige basisaktes vermelden een verbod op commerciële activiteiten in een gebouw. Dit moet ook steeds gerespecteerd worden en kan gerechterlijk worden afgedwongen door medebewoners.

De Dienst Toerisme zal **exploitaties aanschrijven**, waarvan de stad weet dat zij administratief nog niet volledig regulier hun logies uitbaten, met het verzoek zich in regel te stellen. Afstemmen van de informatie aanwezig in stedelijke, provinciale en regionale administraties geeft hierover een inzicht. Betrokken stedelijke diensten zijn:

- Dienst Toerisme;
- Dienst Belastingen;
- Dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning;
- Dienst Toezicht bouwen, wonen en milieu;
- Dienst Wonen; en
- Politie en Brandweer.

Om de handhavingsprocessen verder te optimaliseren werd op 29 augustus met Toerisme Vlaanderen, dienst toezicht, de Politie en andere betrokken diensten **overlegd** over mogelijkheden om de lokale handhaving te versterken.

Toerisme Vlaanderen doet de handhaving van het toeristisch logiesdecreet. De hierboven vermelde stedelijke diensten zullen klachten over logiesexploitaties steeds doorgeven aan Toerisme Vlaanderen en omgekeerd. Ter aanvulling doen de stedelijke diensten toezicht en belastingen ook zelf controles ter handhaving van het stedelijk beleidskader. De betrokken administraties houden over klachtendossiers contact met elkaar en bundelen hun inzet. Indien wenselijk, kunnen controles gezamenlijk worden uitgevoerd. De Politie kan de opvolging van het stopzetten van de exploitatie begeleiden en opvolgen. In afwachting van de uitvoeringsbesluiten omgevingsvergunning, voor uitbreiding van de bevoegdheden (vb ID check) van de inspecteurs van de dienst toezicht, geeft de Politie bijstand in deze gevallen :

- Fysieke weerstand tegen controle door inspecteur dienst Toerisme Vlaanderen;
- Overlastklachten;
- Strafrechtelijke inbreuken/misdrijven; en
- Vraag woonstcontrole via dienst burgerzaken.

Om een beter zicht te krijgen op adressen van bestaand logies, zal **overleg** worden gepleegd met digitale platform, zoals Airbnb, dat eerder aangaf in gesprekken met Toerisme Vlaanderen dat er bereidheid zou zijn om inlichtingen te verschaffen over exploitaties waarover klachten zijn, in uitvoering van artikel 11 van het logiesdecreet. De stad zal te kennen geven aan Airbnb gebruik te zullen maken van deze mogelijkheid, en rekent op volledige medewerking.

*Art. 11. De tussenpersonen, vermeld in artikel 2, 5°, moeten voor de toeristische logiezen die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest waarvoor ze bemiddelen of promotie maken, op schriftelijk verzoek, de gegevens van de exploitant en de adresgegevens van de toeristische logiezen meedelen aan de agenten van de federale en lokale Politie en aan de gemachtigde personen, vermeld in artikel 10. Deze gegevens kunnen worden opgevraagd in het kader van een steekproef, bij twijfel of de toeristische logiezen voldoen aan de voorwaarden van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten, of in het kader van een klacht over een toeristisch logies.*

Vaststelling is dat het nieuw **brandveiligheidsbesluit** de rol van de lokale overheid beperkt in vergelijking met het vorig decretaal kader. Het lokaal niveau (Brandweer, Burgemeester) komt daardoor pas tussen bij kamergerelateerd logies van een grotere omvang dan vroeger.

De **vrijstellingstermijn van 4x30d** waarbij een bepaalde functie (waaronder toeristisch logies) mag worden uitgevoerd zonder vergunning is Vlaams geregeld (zie ook lager bij 'bewaken van de woonmarkt'). Als lokale overheid kunnen we die termijnen niet zelf inkorten, zoals bijv. in Amsterdam (60 dagen), maar is hiervoor een wijziging in Vlaamse

Regelgeving nodig (VCRO). Deze beperking in de tijd geeft wel mogelijkheden aan dienst Toezicht om de handhaving uit te voeren door het aanleggen van een dossier met stavingsstukken, bestaande uit:

- Controles ter plaatse door dienst toezicht;
- pv's van de Politie bij klachten;
- verhuurbare periodes die aangeduid worden op de website van airbnb;
- gegevens van Toerisme Vlaanderen op basis van controles; en
- gegevens van dienst belastingen m.b.t toeristenbelasting.

Om de tijdelijkheid van verhuringen beter te kunnen monitoren lijkt het aangewezen om tijdens de legislatuur (2019-2024) een **lokaal systeem** uit te werken waarbij elke verhuurder van een informeel logies zich bij de stad **registreert** om een exploitatienummer te bekommen (dat opvolging van een pand vereenvoudigt bij mogelijke naamswijzigingen van een exploitatie) en de exploitant **de verhuurde periodes aan de stad meldt, voorafgaand** aan het verhuren. Dit zal toelaten de van vergunning vrijgestelde periode van 4x30d te monitoren en de toeristentaks correct te innen.

Het opmaken van lokale overbezettingsnormen voor toeristisch logies zal verder onderzocht worden om problemen met overlast te beperken.

Het benutten van artikel 135 kan worden toegepast bij zeer extreme situaties die de openbare veiligheid en hygiëne in het gedrang brengen.

## 2. Bewaken van de woonmarkt: vakantiewoningenstop

De juridische dienst maakt samen met de diensten stedenbouw en wonen een overzicht van de **stedenbouwkundige bepalingen** waaraan een exploitant van toeristisch logies zich moet houden in Gent. Dit vergt een afstemming van de bepalingen uit het Algemeen Bouw Reglement van de stad, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bestemmingsplannen zoals BPA en RUP. Alle reglementen naast elkaar gelegd geeft dit volgend bestand stedenbouwkundig kader:

### SAMENGEVAT – Huidig kader:

<b>Aanbod informeel logies</b>	<b>Niet-TBE (bvb. 300m<sup>2</sup>)</b>	<b>TBE (bvb. 210m<sup>2</sup>)</b>	<b>Appartement (bvb. 80m<sup>2</sup>)</b>	
Zonder vergunning, <u>onbeperkt</u> in de tijd	<50% oppervlakte en ≤100m <sup>2</sup>			Neven-
Zonder vergunning, <u>beperkt</u> in de tijd	>50% oppervlakte en ≤ 4x30 dagen	>50% oppervlakte = VERBOD Cfr. ABR	>50% oppervlakte en ≤ 4x30 dagen	hoofd-functie
Vergunning vereist	>50% oppervlakte en > 4x30 dagen		>50% oppervlakte en > 4x30 dagen	

Zonder vergunning is informeel logies dus nu al mogelijk:

- Onbeperkt in de tijd: als nevenfunctie bij de woning (groen vak)
- Max 4x30d/j voor de volledige woning (geel vak), m.u.v. TBE's (rood vak)

Dit houdt dus in dat een woning al heel vaak kan ingezet worden als informeel logies, alvorens hier een stedenbouwkundige vergunning voor nodig is.

De vraag stelt zich vervolgens wat te doen bij aanvragen voor permanente functiewijzigingen (oranje vak) van wonen naar informeel logies (verblijfsrecreatie), hetgeen vergunningsplichtig is, voor:

1. appartementen
2. grote woningen (>220m<sup>2</sup>, niet TBE)

**Grote woningen** kunnen in trek zijn voor gezinnen, kunnen daarnaast ook opgedeeld worden in een aantal appartementen, waardoor extra woongelegenheden ontstaan, kunnen interessant zijn voor een kleinschalig hotel, hostel, B&B (hetgeen gepromoot wordt door Dienst Toerisme), maar zouden dus ook kunnen omgevormd worden naar informeel logies. Een van de voorwaarden uit het Vlaamse logiesdecreet is dat bij B&B's de uitbater zelf in het pand moet wonen.

Van alle gevallen waar het pand niet door de eigenaar (gezin) zelf bewoond wordt (kleinschalig hotel, opdeling in app'n, informeel logies) is informeel logies de meest lucratieve vorm van verhuur.

Vrees is dan ook dat indien we geen toetsingskader uitwerken onder welke voorwaarden de grotere panden mogen omgevormd worden, we nog hoofdzakelijk aanvragen voor informeel logies zullen krijgen en op die manier de woningmarkt nog verder onder druk komt te staan. Ook de kleinschalige hotels zullen niet meer gevraagd worden.

Gezien het feit dat er via de vrijstellingen (zie hoger) al heel veel toegelaten is op vlak van informeel logies en gezien de grote druk op de woningmarkt, wordt voorgesteld om

1. voor **appartementen** het omvormen van wonen naar verblijfsrecreatie op permanente basis niet toe te laten en bijgevolg **niet te vergunnen**.
2. bij **woningen >220m<sup>2</sup>**, enkel de omvorming naar verblijfsrecreatie toe te laten onder bepaalde voorwaarden, zodat dit enkel kan voor **kleinschalige hotels, hostels en B&B's**. Informeel logies en vakantiewoningen worden hierdoor uitgesloten.

Dit geeft dan volgende gewijzigd schema waarbij enkel nog toeristische verhueringen worden toegestaan die beperkt zijn in tijd of ruimte, en enkel in bepaalde types van woningen:

**SAMENGEVAT Voorstel van kader:**

Aanbod informeel logies	Niet-TBE (bvb. 300m <sup>2</sup> )	TBE (bvb. 210m <sup>2</sup> )	Appartement (bvb. 80m <sup>2</sup> )	
Zonder vergunning, onbeperkt in de tijd	<50% oppervlakte en ≤100m <sup>2</sup>			Neven
Zonder vergunning, beperkt in de tijd	>50% oppervlakte en ≤4x30 dagen	>50% oppervlakte = VERBOD	>50% oppervlakte en ≤4x30 dagen	hoofdfunctie
Vergunning vereist	>50% oppervlakte en >4x30 dagen DEELS VERGUNNEN		>50% oppervlakte en >4x30 dagen NIET VERGUNNEN	hoofdfunctie

De stad bepaalt **het stedenbouwkundig kader voor functiewijzigingen** naar nieuwe logiesvormen in Gentse woningen als volgt:

- De permanente omvorming van **appartementen** van wonen naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in flats) wordt niet toegestaan (verstrengen);
- De permanente omvorming van **grotere huizen** (dus niet de TBE's) van wonen naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in grote huizen) wordt enkel toegestaan onder bepaalde voorwaarden, zodat dit enkel kan voor **kleinschalige hotels, hostels en B&B's**, mits dit niet in strijd is met RUP/BPA (deels verstrengen);
- Het tijdelijk omvormen van te **beschermen eengezinswoningen** naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in kleine huizen) blijft verboden

**Communicatief** vertaalt het **nieuwe stedenbouwkundig kader** zich als volgt:

- Iedereen mag zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen (grote huizen, te beschermen eengezinswoningen en appartementen) een nieuwe logiesvorm uitbaten in nevenfunctie, voor zover deze exploitatie :
  - o < 50% van de oppervlakte van de woning
  - o <= 100 m<sup>2</sup>
  - o en niet in strijd is met RUP of BPA
  - o aangemeld is bij Toerisme Vlaanderen

Concreet betekent dit dus dat de stad een stop invoert voor permanente omvormingen naar vakantiewoningen (zoals Brugge ook al heeft gedaan.) maar niet voor gedeeltelijke verhuring en niet voor B&B's, hostels en hotels. En hierop zal ook handhaving gebeuren om de naleving van het logiesdecreet en de lokale regelgeving te controleren.

- Iedereen mag zonder omgevingsvergunning maar beperkt tot 4 periodes van elk maximaal 30 aaneengesloten dagen per jaar, in grote huizen (niet TBE) en appartementen een nieuwe logiesvorm uitbaten in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning)
- Niemand krijgt een vergunning voor het onbeperkt in de tijd omvormen van een te beschermen eengezinswoning of een appartement naar een nieuwe logiesvorm in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning).
- In beperkte gevallen (kleinschalig hotel, B&B, hostel) kan men een vergunning krijgen voor het onbeperkt in de tijd omvormen van een groot huis (alle huizen die geen te beschermen eengezinswoningen zijn) naar een nieuwe logiesvorm in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning) voor zover deze aanvraag strookt met de stedenbouwkundige voorwaarden en de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt niet toegestaan voor de omvorming naar informeel logies, vakantiewoningen,....

Uitbreiden van het **Geïntegreerd Stedelijk Brondatabestand** met toeristisch relevante informatie. Doel is om informatie over exploitanten, exploitaties, vergunningen en klachten m.b.t. toeristisch logies te verzamelen. Aandacht voor professioneel verhuur van volledige woningen in permanent aanbod. Dienst Wonen coördineert dit project met Digipolis Gent en betreft Dienst Toerisme hierbij.

### 3. Vervolgtraject

1. Opmaak van een richtlijn die motiveert waarom appartementen niet kunnen omgevormd worden naar logies. Bij het beoordelen van vergunningen wordt dit bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' meegenomen in het luik van 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.
2. Opmaak van een richtlijn om via een omgevingsvergunning grote woningen enkel te laten omvormen naar kleinschalig hotel, B&B en hostel. . Bij het beoordelen van vergunningen wordt dit bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' meegenomen in het luik van 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.
3. Goedkeuring richtlijnen door het college.
4. Opmaak en verspreiding checklist regelgeving toeristisch logies door Dienst Toerisme + aanschrijven exploitaties
5. Overleg met Toerisme Vlaanderen, dienst toezicht, de Politie en andere betrokken diensten over mogelijkheden om de lokale handhaving te versterken.
6. Opmaak lokaal registratiesysteem waar verhuurders van informeel logies voorafgaandelijk moeten melden wanneer de woning verhuurd wordt
7. Om een beter zicht te krijgen op adressen van bestaand logies, zal overleg worden gepleegd met Airbnb.
8. Om Gentenaars te informeren over deze aanpak, zal een persbericht worden voorbereid met vermelding van het handhavingsbeleid (gestaafd door cijfers van Toerisme Vlaanderen).