

Aanpak logies stad Antwerpen

23/10/2023



Ambitie

- De stad heeft voor 2025 de ambitie om het aantal toeristische verhuureenheden enkel te laten toenemen in nieuwe verblijfstypes.
- Bestaande types houden we op niveau van de geschatte verhuureenheden voorzien in 2022
 - Terreingerelateerde logies: 357 eenheden
 - Kamengerelateerde logies: 9.120 eenheden

Zo moet de gemiddelde bezettingsgraad per jaar boven 47.1% uitstijgen.

profiel bezoekers volgens Kunststedenonderzoek

- Nederlandse bezoekers:
 - Accommodatie: hotel (67,62%), gastenkamer (15,3%), vakantiewoning (6,76%)
 - Boekingskanaal: Booking.com (41%), directe boeking (25%) & AirBnB(9%)
- Franse bezoekers:
 - Accommodatie: hotel (64,6%), vakantiewoning (11%), gastenkamer (10,6%)
 - Boekingskanaal: Booking.com(33%), Directe boeking (25%), AirBnB (19%)
- Britse bezoekers:
 - Accommodatie: hotel (63,7%), gastenkamer (20,46%), vakantiewoning (5,80%)
 - Boekingskanaal: Booking.com (35%), directe boeking (22%), AirBnB(9%)
- Duitse bezoekers:
 - Accommodatie: hotel (68%), gastenkamer(8,8%), vakantiewoning (7%)
 - Boekingskanaal: Booking.com (40%), directe boeking (20%), AirBnb (8%)
- Amerikaanse bezoekers:
 - Accommodatie: hotel (80,6%), jeugdlogies (7,49%), gastenkamer (5,52%)
 - Boekingskanaal: TO (31%), Expedia (13%); directe boeking (12%)

Acties:

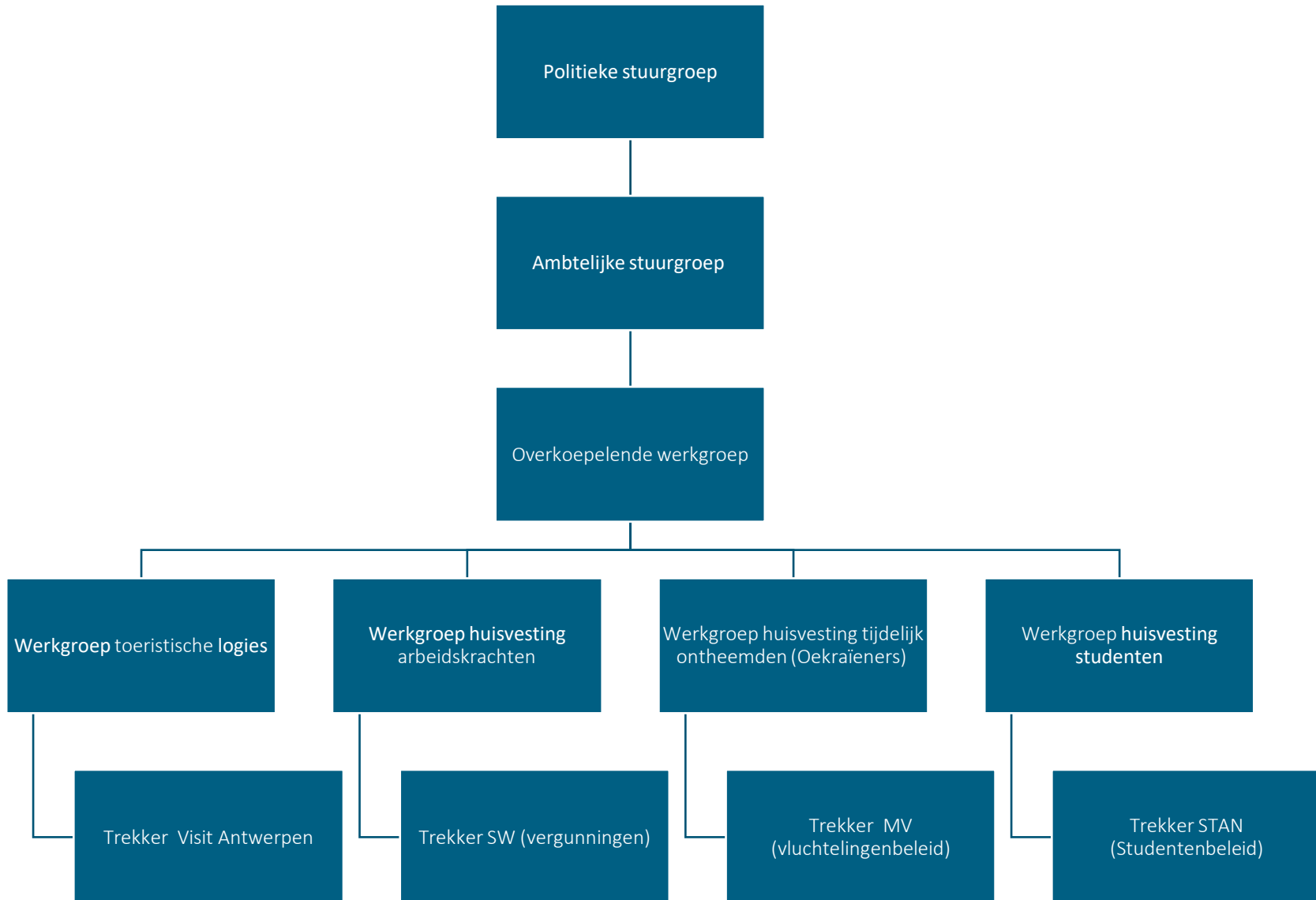
- Marktruimte en - behoefte regisseren en sturen
 - Toetsingskader ontwikkeld: economische, ruimtelijke , sociaal maatschappelijke kwaliteitscomponent, meerwaarde marktopzicht
 - adviesteam opgericht: samenwerking en informatiestroom intern geoptimaliseerd
- Vitaal en up-to-date aanbod stimuleren en garanderen
 - begeleidingstrajecten rond vitaliteit en transitie opzetten en begeleiden
 - informeren over vitaal en up-to-date aanbod, bestaand toelageaanbod uitbreiden voor logies (open calls, ondernemerscollectief)
- **Gelijk speelveld handhaven**
 - **Inrichting stedelijke werkgroep**
 - **implementatie toeristische tag in bestaande stedelijke systemen**
 - **meldingmogelijkheden verhogen**
 - **steekproefcontroles**

Aanpak handhaving illegale toeristische logies

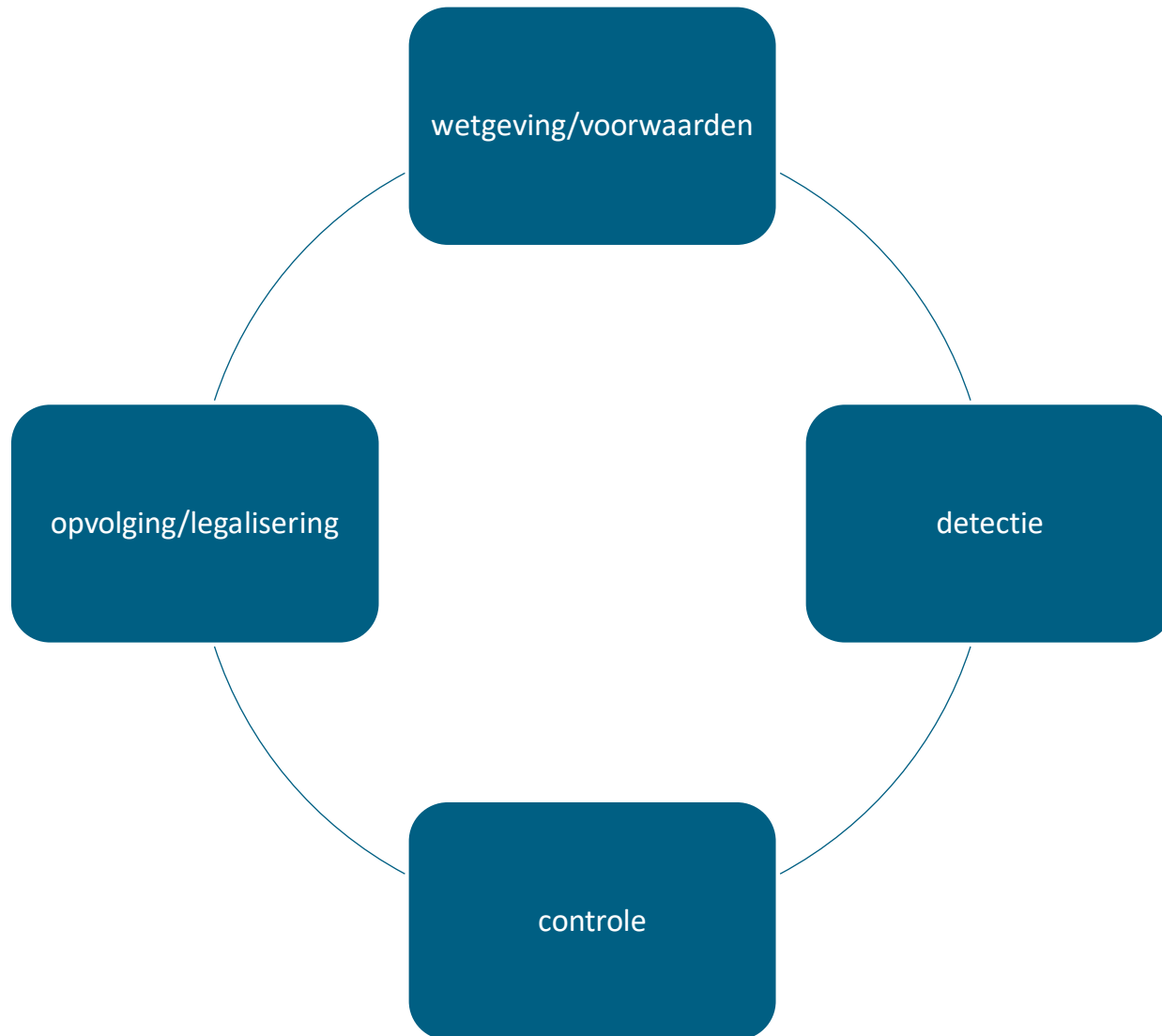
Short Term Rentals:

- Definitie: een gemeubelde ruimte die beschikbaar wordt gesteld voor een korte periode, gaande van een paar dagen tot verschillende weken aan één stuk.
- Hoewel vakantieverblijven (logiesdecreet) vooral bestemd zijn als verblijven voor toeristen zien we ook andere gebruikers zoals:
 - studenten
 - arbeidersmigranten
 - Vluchtelingen
- Aanpak doelgroepoverschrijdend

Projectstructuur



Flow 4 fasen



Wetgeving uitbaten toeristisch logies

Elk toeristische logies (kamer, woning, appartement,...) moet voldoen aan:

- **stedenbouwkundige voorschriften** (stedelijk):
 - Omgevingsvergunning (stedenbouwkundig luik of functiewijziging)
 - Rekening houdend met lokale uitvoeringsplannen of gewestelijke uitvoeringsplannen (RUP binnenstad bvb.)
- **Vlaamse uitbatingsvergunning logies** (Vlaanderen)
 - logiesdecreet
 - 3 categorieën:
 - Terreingerelateerd (met beschermde benamingen camping, camperterrein, vakantiepark)
 - Kamengerelateerd (met beschermde benamingen hotel, B&B, vakantie woning, hostel)
 - Jeugdverblijf

Detectie:

ACTIE:

- Overgang van receptief naar **proactieve** aanpak
- **Desk research/cross check:**
 - lijst screening bookingplatformen (MV/Visit)
 - lijst MV meldingen/vaststellingen (MV)
 - lijst inside Airbnb (meer dan 120 dagen verhuur) (Visit)
 - lijst meldingen sector (Visit)
 - lijst tags stedelijke systemen (Visit/MV/FI)
 - lijst van fiscaliteit (FI)
 - lijst indieners FOD economie cijfers (FI)
- Implementatie **toeristische tag** in systemen van SW/MV/FI: implementatie 1 lijst melding Toerisme Vlaanderen (VISIT)
- Registratie **meldingsapp** 'onwettig logies' op stedelijke app
- **Fysieke controles** (start piloot in probleemzones)

Controle:

- **Proactieve controle op niet aangemelde en foutief aangemelde** toeristische logies in basisregister Vlaanderen
 - Controle aanmelding voor Vlaamse **uitbatingsvergunning** toeristische logies
 - **Stedenbouwkundige** controle: Omgevingsvergunning, bouwvoertredinge
 - **Financiële controle**
 - Belasting **horeca-activiteit, citytax, belasting op wonen zonder inschrijving**
 - Meldingen van sluikstorten, lawaai, woonkwaliteit
 - Controle domicilie ter plaatse
- Fysieke controle **correct gebruik** gebouw

Controle: proeftraject 100 logies in historisch centrum

Pand X	Hoe?
stedenbouwkundige controle	Controle Omgevingsvergunning perceel Bouwovertredingen Uitzonderingsmaatregel 4 x 30 dagen? (FI & inside airbnb)
Controle Vlaamse uitbatingsvergunning	basisregister logies Vlaanderen
financiële controle: citytax, horeca activiteit, woning zonder inschrijving	overnachtingscijfers, FOD economie
sluikstort, lawaai, woonkwaliteit	controle meldingsdossiers (app/mailbox)
controle correct gebruik/detectie niet geregistreerde logies	controle op locatie

Proeftraject:

- 100 logies in historisch centrum (33 adressen)
 - Meldingen van overlast
 - Regiokeuze
 - Te Boeken op airbnb
- De locaties zijn gecheckt op:
 - Stedenbouwkundige conformiteit: functie en bouwtechnisch
 - Geen enkel in regel
 - domicilie
 - 33%
 - Vlaamse uitbatingsvergunning logies
 - 71% aangemeld of erkend maar niet op correcte manier (13% correct)
 - Belastingplicht + uitzonderingsmaatregel (4x30 dagen)
 - 85% wordt belast en zijn gekend

Opvolging/legaliseren: voorstel beleid

Stedelijk niveau:

- Pro-actieve communicatie rond regelgeving:
 - Verwijzing regelgeving bij elke communicatie vanuit overheid (taxen, stedenbouw,...)
 - Infosessie regelgeving naar alle aangemelde, erkende en gekende logies in Antwerpen
- monitoring aanbod/cross check verschillende kanalen:
 - Link tussen basisregister Vlaanderen en CRM stad (TDMS), **delen info eigenaars**
 - Tags in verschillende registratie systemen: woon/bouw/financiële toezichters
 - Plotten aanbod in gis-laag stad in cijfers: basisregister TVL, meldingen, gekende FI
 - Verplichte vermelding huurdata (FI): **geen controle van huurmomenten buiten inside airbnb**
 - Aanbod 2de verblijven en logies tov vaste bewoning in kaart brengen
- Aanpassing stedelijke bouwcode of BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling)
 - Regelgeving rond draagkracht gebied: **knelpunt parameters aanbod/overlast**
 - Overrulen uitzonderingsmaatregel (4x30 dagen): **geen registratie (enkel inside airbnb)**
 - Extra regelgeving vakantiewoningen: verplichting domicilie

Vlaams niveau

- Stedenbouwkundige conformiteit koppelen aan uitbatingsvergunning
- Registratie identiteit huurder voor alle logies
- Verplichte melding registratienummer op alle communicatiekanalen

Europees niveau

- Wetsvoorstel tot de verplichte uitwisseling van gegevens over toeristische logies bij promotie en reservatieplatformen
- Inclusief registratienummer ter identificatie van het logies