

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 672
van **GRETE REMEN**
datum: 17 mei 2016

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Digitale platformen voor verhuur van huizen als vakantiewoning - Regelgeving ruimtelijke ordening

De regelgeving ruimtelijke ordening (VCRO) voert een vergunningsplicht in voor een volledige of gedeeltelijke wijziging naar verblijfsrecreatie. Via het Vrijstellingenbesluit bestaan hier twee uitzonderingen op: een vrijstelling voor een tijdelijke functiewijziging van maximaal 90 dagen per jaar en een vrijstelling voor een gedeeltelijke functiewijziging van een bestaande woning - in woongebied - naar bijvoorbeeld verblijfsrecreatie, mits het gaat om een ondergeschikte functie (maximaal 100 m²).

In bepaalde gevallen worden volledige woningen gedurende langere periodes, soms zelfs het ganse jaar, verhuurd als vakantiewoning. Het gaat hier dus niet langer om de functie "wonen" maar wel "verblijfsrecreatie". Ook nieuwe initiatieven en platformen als Airbnb bieden meer en meer kamers en volledige huizen aan op de markt van logies. Airbnb is een multinational die met meer dan twee miljoen accommodaties in 192 landen actief is. Het is positief dat het Vlaamse Logiesdecreet aan Airbnb dezelfde voorwaarden oplegt als aan kleine logiesuitbaters. Op het digitale verhuurplatform worden ook volledige appartementen en huizen verhuurd. En wanneer een dergelijke accommodatie fulltime verhuurd wordt als verblijfsrecreatie is dit dus in se vergunningplichtig.

1. Hoe verhoudt de regelgeving ruimtelijke ordening zich tot het Logiesdecreet in dit concrete geval van verhuur van woningen en appartementen voor verblijfsrecreatie?
2. Hoeveel dagen kunnen volledige woningen verhuurd worden via platformen als Airbnb? Is de 90 dagenregel hier van toepassing? Zo ja, moeten Airbnb'ers die hun volledige woning verhuren dan een stedenbouwkundige vergunning aanvragen?
3. Hoe moet de bepaling van de 90 dagenregel worden geïnterpreteerd? Gaat het om een aaneengesloten periode of losstaande dagen?
4. Acht de minister het nodig de regelgeving op dit punt te verduidelijken of te wijzigen, gelet op de maatschappelijke evoluties zoals geschetst?
5. Op welke manier controleert de minister de 90 dagenregel uit het Vrijstellingenbesluit in het concrete geval van verhuur van huizen als vakantiewoning, al dan niet via het internet? Zal de minister hierover afspraken maken met Airbnb en andere platformen?

ANTWOORD

op vraag nr. 672 van 17 mei 2016

van **GRETE REMEN**

- 1-2. De concepten Airbnb (verhuur) en couchsurfing (gratis) kunnen worden beschouwd als vormen van verblijfsrecreatie aangezien zij een tijdelijk, niet-residentieel verblijf tot doel hebben.

Overeenkomstig artikel 2, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie wonen naar verblijfsrecreatie vergunningsplichtig.

Hetzelfde artikel voorziet in §3 evenwel een vrijstelling van vergunning voor het *“in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid”*, indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
- 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;
- 4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.

Daarnaast voorziet artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit een vrijstelling voor tijdelijke gebruikswijziging van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als dit een maximale duur van 90 dagen per jaar niet overschrijdt.

Samengevat komt de huidige regeling dus op het volgende neer:

A: Een woning wordt volledig ter beschikking gesteld in het kader van Airbnb of couchsurfing:

- dit kan zonder stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit indien de woning bestaat en hoofdzakelijk vergund of vergund geacht is en niet meer dan 90 dagen per jaar ter beschikking wordt gesteld;
- indien niet (langer) is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.3 moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

B: Een woning wordt gedeeltelijk ter beschikking gesteld in het kader van Airbnb of couchsurfing:

- dit kan zonder stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit indien de woning bestaat en hoofdzakelijk vergund of vergund geacht is en niet meer dan 90 dagen per jaar ter beschikking wordt gesteld;
- dit kan zonder stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 2, §3,

van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen mits aan de voorwaarden in dit artikel is voldaan. Het grote verschil met artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit is dat de ter beschikkingstelling onbeperkt in de tijd kan gebeuren;

- indien niet (langer) is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit of artikel 2, §3, van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.
3. Het vrijstellingsbesluit vereist niet dat het moet gaan om één aaneengesloten periode.
 4. Een aanpassing van het vrijstellingsbesluit ligt momenteel voor advies bij de Raad van State.
 5. Na aanpassing van het vrijstellingsbesluit zullen we evalueren of actie hier nodig is vanuit het Vlaams Gewest.