



VERSLAG BEREK :

Ontwerp van beraadslaging

geen opmerkingen - zie bijlage

Monumentenzorg en Stads kern vernieuwing. Beleids optie m.b.t. vakantiewoningen

De Gemeenteraad,

Overwegende dat er een groeiende vraag is naar vakantiewoningen in de binnenstad; dat vakantiewoningen per definitie niet-permanente vormen van bewoning zijn; dat hierdoor ook geen volwaardige inschakeling van deze woonvormen in de sociale context (het buurschap) van de stad bekomen wordt; dat de integratie zich beperkt tot het benutten van eventuele winkel- en horecavoorzieningen en de culturele infrastructuur die vooral gericht zijn op het toerisme;

Gezien de studienota d.d. 21.03.2002 omtrent deze problematiek ;

Gelet op de externe adviezen en overleg nl :

1. de conclusies van de Stedenbouwkundige Begeleidingscommissie d.d. 11.06.2001 nl.
 - Vakantiewoningen **kunnen niet toegelaten worden** in de binnenstad omwille van sociale verdringing en overdreven opwaardering van de vastgoedprijzen.
Het gevoerde beleid van relatieve hotelstop dient dus verruimd met een "vakantiewoningenstop".
 - Als **enig mogelijke uitzondering**, en dit ter voorkoming van **structurele leegstand boven winkels**, kunnen eventueel vakantiewoningen toegelaten worden in de hoofdhandelstraten en poortstraten.
 - Voor de **randgemeenten** wordt **geen uitspraak** ten gronde geformuleerd en wordt in dit stadium geen bezwaar geformuleerd. Het fenomeen wordt evenwel best nauwgezet opgevolgd.
2. het advies dienst Toerisme d.d. 10.05.2001
"Er dienen inderdaad meer specifieke voorwaarden schriftelijk te worden vastgelegd en beleidsmatig te worden bekrachtigd teneinde een volledige "wildgroei" van logiesmogelijkheden tegen te gaan"
3. het advies van de Raad van Buurtwerken 6.07.2001
*M.b.t. vakantiewoningen (tweede verblijven) : de druk van het aantal vakantiewoningen in buurten mag een bepaalde tolerantiedrempel niet overschrijden (is dit b.v. vast te leggen in BPA's ?). Indien het aantal vakantiewoningen in het woningpark van een wijk te groot wordt, dan weegt dit op de leefbaarheid omdat het evenzoveel quasi leegstaande panden zijn (slechts in weekends en vakantieperiode is er bewoning)
Overigens moet het stadsbestuur erop toezien dat het woningpark in de binnenstad (stadsvlucht tegengaan) maximaal beschikbaar is voor permanente bewoning.*
4. het verslag overleg Horeca 16.07.2001
Vakantiewoningen :
*De aanwezigen op de vergadering zijn het erover eens dat **best een restrictief beleid** dient gevoerd. Evenwel worden de voorstellen geformuleerd door de dienst niet echt weerhouden. Vandaar dat de vergadering het voorstel formuleert om veeleer uit te gaan van een **beperkte spreiding over de binnenstad** gekoppeld b.v. aan een **maximaal percentage vakantiewoningen per straat Bv. 5%**. Op een bestand van ca. 10.000 panden in de binnenstad zou dit ca. 500 vakantiewoningen betekenen.
Het is dringend noodzakelijk dat – in samenwerking met de cel leegstand - gewerkt wordt aan **een zo volledig mogelijk inventaris** van de vakantiewoningen.
De dienst voor Toerisme stelt voor om dit quotum ook aan te houden in de randgemeenten en in de buitendorpen als Lissewege, Dudzele, ...
De optie om dit quotum in de rand aan te houden wordt niet weerhouden door de andere leden van de vergadering. Het probleem van een onrustbarende groei stelt zich niet echt in de rand, de toerist verkiest toch de binnenstad als verblijfslocatie.*
5. Gezien het advies Financiën d.d. 24.07.2001
"De vakantiewoningen werden in 1999 bewust uit deze verordening geschrapt en vallen met ingang van 1 januari 2000 onder de verordening van de tweede verblijven. Er werd immers geopteerd voor een taxatie op basis van gegevens die rechtstreeks te controleren zijn, namelijk geen inschrijving in de

bevolkingsregisters. De woonverblijven die door de eigenaars voor zomerverhuur worden bestemd komen nu eveneens in aanmerking voor tweedeverblijfsbelasting. In die optiek is het, zoals reeds medegedeeld op de vergadering, ons inziens **geenszins opportuun de taksverordening op de tweede verblijven nogmaals te herzien en een nieuwe verordening voor vakantiewoningen uit te werken.** We gaan ervan uit dat met dit standpunt wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van een eventuele bijsturing van het beleid ter zake."

6. het advies van de Adviesraad voor Toerisme d.d. 17.10.2001

Mogelijke beleidsopties

- *beperken tot het toeristisch gebied*
- *niet in de woonbuurten toelaten*
- *wel in de hoofdhandelszaken en de poortstraten*
- *voldoen aan de gemeentelijke verordeningen en aan het decreet van de ruimtelijke ordening*
- *zelfs in het toeristisch gebied mag men niet helemaal het wonen uitsluiten, maar moet men de woonstraten beschermen*

7. het advies van de dienst Toerisme : *niet afschaffen maar beperken*

Overwegende dat vakantiewoningen economisch en sociaal een afwijkend patroon genereren dat het woningaanbod, de kwaliteit van de woningen zelf en de kwaliteit van de woonomgeving negatief kunnen beïnvloeden :

- het **financieel rendement** van het verhuren van vakantiewoningen ligt beduidend hoger dan bij gewone eengezinswoningen. (wat normaliter op maandbasis kan geïnd worden als huur, wordt minimum op weekbasis (som midweek en weekend) geïnd.
- dit resulteert in een actuele tendens van **exponentiële stijging van de vastgoedprijzen** van modale panden.
De wetenschap dat de kostprijs van de woning gerecupereerd kan worden door verhuur als vakantiewoning, is actief aanwezig bij alle vastgoedhandelaars en kopers .
- **doorsnee eengezinswoningen zullen financieel niet meer bereikbaar zijn voor burgers met een modaal budget** . Dit zal een leegloop van de stad genereren.
- Een benutting van de panden met tijdelijke woonvormen doet **afbreuk aan de het wonen** in de binnenstad. Vakantiewoningen worden slechts gedurende een beperkt aantal maanden per jaar benut. Dit houdt in dat er gedurende langere en vooraf niet gekende periodes een **structurele leegstand** optreedt in het pand
- tussen de bewoners van de buurt en de bezoekers.
- De inrichting van vakantiewoningen kan zich tot een minimum beperken. De technische accommodatie is meestal zeer goed uitgerust (keukenuitrusting), doch de interne ruimtebenutting (max. aantal bedden per slaapkamer) wordt meestal wel gemaximaliseerd (slaapbank in living, stapelbedden in slaapkamers). De vrees bestaat dat men kleine woningen met een minimum aan middelen zal opknappen en inrichten om een maximaal rendement op te strijken. Een dergelijke aanpak kan op termijn de **intrinsieke woonkwaliteit van de panden naar beneden halen**.
- Eén vakantiewoning hier of daar kan niet echt een hinder genoemd worden. Evenwel **als het aantal vakantiewoningen dermate groeit**, kan men verwachten dat hierdoor het **normale woonklimaat van een woonbuurt dreigt aangetast te worden** en het wonen weggeduwd zal worden. Er ontstaat **geen enkele sociale binding** met de buurpanden. Er kan geen blijvend "buurschap" ontstaan

Overwegende dat om deze ontwikkelingen nu reeds in de hand te houden, en niet te wachten tot de woonverdringing een feit geworden is, er een duidelijk en strikt beleid dient gevoerd;

Overwegende dat uit de onderzoekscijfers blijkt dat de problematiek van de vakantiewoningen in de rand rond Brugge beduidend ondergeschikt blijft aan de binnenstad;

Overwegende dat bij de actualisatie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan de genomen beleidsopties als uitgangspunt en doelstelling dienen opgenomen te worden in de herwerkte versie; dat om dit beleid te ondersteunen en gedragen te weten door een breed maatschappelijk en politiek draagvlak het nuttig en noodzakelijk is deze beleidsopties te bekrachtigen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT :

1. een "vakantiewoningenstop" te hanteren enkel in de binnenstad
2. bij de toekomstige actualisatie van het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan deze beleidsoptie als uitgangspunt en doelstelling op te nemen

In zitting van