



HOST CLUB UTRECHT

thuis in gastvrijheid

positioning paper

'Het is geweldig wonen in Wittevrouwen, maar een oud huis vraagt veel zorg en dat brengt hoge kosten met zich mee. De extra inkomsten helpen me om het huis goed te onderhouden. Zodat ik kan blijven wonen waar ik woon.'

Host Saskia

Utrechtse

hosts aan

het woord

'We krijgen vooral mensen die een paar maanden voor werk of studie naar Utrecht komen. Ze vinden een hotel te prijzig. Een reguliere woonruimte gaat vaak op jaarcontract. Voor deze gasten vormt onze logeerkamer dé oplossing.'

Host Jeanette

De romantiek van 'living like a local' tegenover de jungle van feesten en beesten; massatoerisme tegenover het bewaren van de eigenheid van de stad; hotelletje spelen tegenover meedoen in een gelijk speelveld van de gastvrijheidsindustrie.

In dit krachtenveld werpt Host Club Utrecht zich op als de belangenbehartiger van de ongeveer 2000 houders van kleinschalige, particuliere logies in Utrecht. Inzet is behoud en verruiming van deze persoonlijke vorm van gastvrijheidsverlening en het daarbij behorende kleinschalige ondernemerschap.

We richten ons bij onze belangenbehartiging op de eerste plaats op de lokale politiek en het gemeentebestuur. Daarnaast op toeristische organisaties, horecabelangenbehartigers en de Utrechtse samenleving in het algemeen.

Met dit positioning paper kiezen wij plaats in het maatschappelijk-politieke debat en de besluitvorming/regelgeving en publieke beeldvorming die van invloed zijn op de vrijheid van ondernemen.

Particuliere logies in Utrecht

Aantal hosting adressen – ongeveer 2000¹

Opbrengst verhuringen per jaar – minstens 14.750.000 euro bij 165.285 overnachtingen²

Aantal gasten toeristische verhuur – tussen 285.000 en 315.000 overnachtingen per jaar³

Logiesvormen en regelgeving

- bed-and-breakfasts, gastenkamer(s), couch-surfing. Maximaal een percentage van de totale woonoppervlakte naargelang locatie in de stad, eigenaar/exploitant woont zelf in het huis en is doorgaans aanwezig, aantal nachten ongelimiteerd.
- particuliere vakantieverhuur. Hele woning of deel daarvan, eigenaar/bewoner niet verplicht gedurende de logeertijd zelf aanwezig te zijn. Maximaal 60 nachten per jaar.
- elke logieshouder, ongeacht soort logiesverlening, is belastingplichtig voor de toeristenbelasting en gehouden aan de veiligheidsvoorschriften. De bijdrage van particuliere hosts aan de toeristenbelasting beloopt 750.000 euro⁴ per jaar.

Waarde van particuliere hosting voor de stad

Utrecht is een gastvrije stad, waar de menselijke maat en vriendelijkheid de toon zetten. Kennisinstituten, grote bedrijven, de Jaarbeurs en sportieve en culturele evenementen trekken een internationaal publiek. Daarnaast trekt het



middeleeuwse stadsschoon met zijn unieke werven steeds meer toeristen uit binnen- en buitenland aan. De zakelijke bezoeker en de vrijetijdsbezoeker vormen tezamen een tijdelijke populatie van jaarlijks naar schatting ongeveer 1-miljoen personen. Voor al deze bezoekers kent Utrecht een aantrekkelijke logiesdiversiteit waardoor voor elke beurs en naar ieders behoefte een geschikte accommodatie is te vinden. Zoals bijvoorbeeld voor gezinnen met kinderen, voor wie een hotelverblijf geen optie is.

- Circa 30 procent² van de bezoekers kiest voor verblijf in een accommodatie voor toeristische verhuur. De persoonlijke ambiance, betrokken hulpbetoon, de beschikbaarheid van alle normale huiselijke voorzieningen in tegenstelling tot een hotel (strijkplank, aparte tv ruimte, wasmachine, keuken e.d.) en de betaalbaarheid vormen belangrijke motieven.
- Particuliere hostadressen liggen verspreid over de hele stad. Hierdoor wordt de toeristische druk op de oude binnenstad en aanpalende wijken minder. Aldus is er sprake van minder overlastervaring bij de vaste bewoners.
- Gasten dragen bij aan de economie van de wijk. Ze kopen hun spullen bij bijvoorbeeld de buurtsuper, pizzeria of de espressozaak. Zaken die ze anders niet waren tegengekomen.

Waarde voor de hosts

Het bieden van kleinschalige gastvrijheid vormt voor nagenoeg elke host een leuke vorm van sociaal ondernemen. Het persoonlijk contact met de gast en de rol van wegwijzer in stad en omgeving dragen zonder meer bij aan de ervaring van het positieve verschil te kunnen maken.

Daarnaast is in veel gevallen sprake van materiële waardetoevoeging, van belang bij logieshouders die met inkomensvermindering te maken hebben.

Hosts tenslotte die dankzij een normaal inkomen wel de vaste lasten en de dagelijkse levensbehoeften kunnen betalen kunnen dankzij de extra inkomsten groot onderhoud en verduurzaming van hun woning bekostigen.

Issues

Er bestaat een hardnekkig beeld dat de kleinschalige logieshouder oneerlijk concurreert met hoteleigenaren, aanleiding geeft tot overlast voor de buurt en afbreuk doet aan het veilige gevoel van de (mede-)wijkbewoners.

Host Club Utrecht herkent zich niet in dat beeld.

Gastvrijheidsmarkt

Vooroordeel: kleinschalige logies schieten onder de duiven van de hotels. Hosts zouden niet hoeven te voldoen aan de regelgeving, waardoor ze een concurrentievoordeel hebben.

Feit: Hosts moeten zich net als de hotels aan de regels houden, zoals het betalen van gemeentelijke en landelijke belastingen en het naar rato op orde hebben van de brandveiligheid.

Overlast

Uit een enquête die de gemeente onder Utrechters hield komt het beeld naar voren dat 12 procent last ervaart van toeristen in hun buurt⁵.

'Ik heb altijd veel kunst verzameld. Dus is de benedenverdieping in stijl verbouwd. Gasten waarderen het. Lokale kunstenaars maakten het meubilair en er hangt ook veel kunst, een mix van vintage en hedendaags.'

Host Ineke

Reacties van gasten

'We hebben genoten van ons verblijf. Helemaal omdat we onze in Utrecht studerende zoon konden bezoeken. Jullie hebben hem en ons geweldig geholpen bij de oplossing van een netelig probleem.'

*Gustaf en Barbara,
Seattle (Australië)*

vervolg *Reacties van gasten*

'We verbleven vier nachten in het appartement en het was zonder meer perfect. Een mooie buurt en alles, zoals winkels, restaurants, cafés en openbaar vervoer, zat op loopafstand. We konden makkelijk overleggen met de host en het in- en uitchecken verliep gladjes. Als we weer naar Utrecht komen boeken we deze mooie plek zeker weer. Het uitzicht vanaf het gezellige balkon was geweldig.' –
Sanja, Duitsland



Een klein percentage ten opzichte van andere klachten. Niettemin staat dit beeld uit de enquête in schrilte tegenstelling tot het geringe aantal werkelijk ingediende klachten op het meldpunt van de gemeente: de laatste jaren hooguit een tiental per jaar.

Host Club Utrecht heeft voor haar leden een gedragscode opgesteld ter voorkoming van overlast en als die zich toch voordoet de klacht van de wijkbewoner serieus op te laten lossen door de host. Daarnaast nemen veel hosts preventieve maatregelen, eventueel met inschakeling van een bnb-conciërgeservice, zoals

- vooraf screenen van de gasten
- huisregels
- monitoring

Sociale cohesie

Een veelgehoorde klacht is dat kleinschalige logies afbreuk doen aan de sociale cohesie. Het tegendeel is waar.

Een woning waarvan de vaste bewoners op vakantie of zakenreis zijn vormt een extra uitnodiging voor inbraak, vandalisme en ander ongewenst gedrag.

Vakantieverhuur voorkomt die tijdelijke leegstand en helpt onregelmatigheden te voorkomen. Wel zo geruststellend voor zowel de eigenaar/bewoner als de burens.

In het geval van bed-and-breakfastverhuur is de eigenaar/bewoner in de regel zelf aanwezig en aanspreekbaar. Deze neemt zijn verantwoordelijkheid voor de buurt en waarborgt als zodanig het gevoel van veiligheid en de sociale controle.

Speerpunten

- Met de (wijzigings-)Wet Toeristische Vakantieverhuur van 7 oktober 2020 die per 1 januari 2021 van kracht is geworden is de gemeente aan de slag gegaan met lokale regelgeving. Host Club Utrecht maakt zich sterk voor regelgeving zonder rompslomp en zonder hosts op kosten te jagen.
- Aanpassing van de 60-nachtenregel. Nu er een nieuw wettelijk kader voor vakantieverhuur is en de gemeente nadere regelgeving daarop afstemt ziet Host Club Utrecht geen reden meer om vakantieverhuur tot 60 nachten te maximeren. Host Club Utrecht streeft ernaar dat vakantieverhuurders een hoger aantal nachten mogen verhuren.
- Een al langer bestaand pijnpunt is de suggestie die Airbnb Monitor Utrecht wekt dat veel hosts zich bij vakantieverhuur niet houden aan de 60-nachtenregel. Deze monitor baseert zich op de datascraping-methode van AirDnD. Deze is echter te grof is om een betrouwbaar beeld voort te brengen. Het gemeentebestuur vaart echter wel op dit beeld. Host Club Utrecht blijft aandringen op verbetering van datavergaring en heeft diverse keren ook medewerking aangeboden.
- Onverhoeds is de toeristenbelasting van 2018 op 2019 verhoogd van 5 naar 6 procent. Host Club Utrecht vindt dat met dit heffingspercentage de grens wel is bereikt. Verlaging is altijd welkom, maar in elk geval zien we graag dat het huidige percentage bevroren wordt, met behoud van de forfaitaire aftrek. Daarnaast is het interessant om een vereenvoudiging van de toeristenbelasting te overwegen in de vorm van een vast bedrag per nacht.

Beleidsinzet komende jaren

Host Club Utrecht vertrouwt erop dat de gemeente, de toeristische instellingen en de horeca onze unieke vorm van kleinschalige gastvrijheidsverlening in hoge mate appreciëren, mede vanwege de waardetoevoeging aan onze stad als gastvrije plek met plaats voor ieder. Host Club Utrecht mag dan ook verwachten dat de gemeente en de instellingen ook in de komende jaren zoveel mogelijk armslag en ruimte zullen bieden aan de kleinschalige gastvrijheidsverlening in onze stad.

Utrecht, 8 april 2021

Bestuur Host Club Utrecht

Werend Griffioen, voorzitter

Sytse Koopmans, secretaris

Nota bene

Cijfers dateren veelal van vóór de coronamaatregelen. Verwacht wordt dat na opheffing van de lockdown het toeristisch bezoek weer toeneemt, al zal het lang duren voor de logiesbezettingen weer op het oude peil komen.

Voetnoten

¹ – Dit aantal fluctueert. Gebaseerd op de Airbnb Monitor die in 2019 2166 actieve advertenties vermeldt.

² – Airbnb Monitor 2019, editie 4, Ontwikkeling Airbnb in Utrecht tot april 2019, gepubliceerd oktober 2019. Cijfer betreft het jaar voorafgaand aan april 2019. Faculteit Geowetenschappen vakgroep sociale geografie en planologie, Egbert van der Zee e.a.

³ – Ontleend aan Utrecht Monitor 2020 over de periode 2019. Schatting betreft echter 2018. Over 2019 vermeldt de Utrecht Monitor geen gegevens over het aantal personen.

⁴ – Ontleend aan Airbnb Monitor 2019, editie 4, alsvoren.

⁵ – Bron Utrecht Monitor 2020 over de periode 2019. Het werkelijke aantal klagers betreft 823 respondenten in de enquête, blijkt na navraag door HCU bij de afdeling onderzoek van de gemeente Utrecht.

”

Host Club
Utrecht maakt
zich sterk voor
regels zonder
rompslomp en
zonder hosts
op kosten te
jagen.

”