

De belangenverenigingen Binnenstad Noord, De Oude en De Nieuwe Delf, en Zuidpoort

p/a Rietveld 15
2611 LG Delft

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van Delft

Delft, 16 juli 2020

Kenmerk: BBN2020-12

Onderwerp: Vakantieverhuur

Referte: Afdoen toezegging totaaloverzicht handhavingsverzoeken vakantieverhuur (2019-19)
d.d. 18 juni 2020

Geacht College,

In het najaar is er vanuit onze belangenverenigingen aandacht gevraagd voor de toename van woningen in Delft die permanent verhuurd worden via platforms als Airbnb. Dit zorgt ervoor dat woningen niet meer beschikbaar zijn voor de reguliere verhuur, zet de sociale structuur van straten onder druk – zeker in combinatie met bewoning door andere ‘passanten’ - en kan ook gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Omdat dit gebruik als regel in strijd is met het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening hebben we voor diverse panden de gemeente gevraagd tot handhaving over te gaan, en we zijn blij dat de gemeente dat ook opgepakt heeft.

Naar aanleiding van de handhavingsverzoeken hebben we begin november een gesprek gevoerd met een van de betrokken wethouders, waarbij ons is verzocht – gegeven de handhavingscapaciteit – terughoudend te zijn met het indienen van formele handhavingsverzoeken. De gemeente gaf toen aan beleid aan het voorbereiden te zijn.

We begrepen de argumenten; de wethouder zegde ons toe “Periodiek, doch in ieder geval 1x per kwartaal, zal ambtelijk een terugkoppeling worden gegeven aan de BBN waarin op adresniveau de uitkomsten van het onderzoek zullen worden bericht en waarbij wordt aangegeven op welke wijze deze bevindingen zullen worden doorvertaald in formele juridische actie(s).”

We vroegen de gemeente bij onze reactie duidelijker te maken wat nu niet kan, om verdere groei te voorkomen “we verzoeken dat de gemeente z.s.mop de website helder toelicht dat permanent toeristisch verhuren van woonruimte met het vigerend beleid niet mag (daar gaat hopelijk een preventieve werking vanuit), en dat hier op gehandhaafd wordt”

Op een groot aantal van de formele handhavingsverzoeken hebben we een reactie gekregen; we zien in de praktijk bij diverse van de betreffende verhuurders dat ze de woning niet meer voor toeristische verhuur aanbieden, en incidenteel dat een woning zelfs is verkocht en nu weer regulier bewoond wordt

of inmiddels een huurder is gezocht voor minstens 12 maanden. Dat is positief. Toch zien we ook enkele verhuurders die nog door lijken te gaan met toeristische verhuur. In de bijlage bij deze brief ons overzicht van de panden waar we bij de gemeente een handhavingsverzoek hebben ingediend vanuit onze drie verenigingen. En er is hiernaast een groep die we, gegeven de beperkte handhavingscapaciteit, alleen informeel bij de gemeente hebben gemeld. De behandelend ambtenaar heeft ons hierover in april bericht dat de onderzoeken vanwege het coronavirus tijdelijk niet mogelijk waren.

Een lijst met de voortgang zoals beloofd hebben we nog niet ontvangen, u heeft wel recent de brief Afdoen toezegging totaaloverzicht handhavingsverzoeken vakantieverhuur (2019-10) naar de raad gestuurd, referte. In die brief geeft u aan sinds augustus 2019 acht verzoeken tot handhaving van ons te hebben ontvangen betrekking hebbende op veertien woningen. Volgens ons eigen overzicht, zie de bijlage bij deze brief betreft het 9 verzoeken en 15 woningen.

In uw brief aan de raad referte staat "Bij vijf van de veertien woningen is na onderzoek vastgesteld dat er geen verboden vakantieverhuur plaatsvindt. Op grond hiervan is het verzoek om handhaving voor deze woning afgewezen." U doelt dan op de appartementen aan de Asvest, waarvoor vanuit de Belangenvereniging Zuidpoort een handhavingsverzoek is ingediend. Ondanks dat u daar persoonlijke spullen zou hebben aangetroffen, hebben wij een andere indruk van deze verhuurder. Zie hieronder onder punt 5.

Wij hebben al met al nog een aantal vragen::

1. Hoe gaat u verder met de afhandeling van de formele en informeel ingediende handhavingsverzoeken nu de coronasituatie zich aan het wijzigen is?
2. We zien dat het beleidskader toeristische verhuur is uitgesteld naar Q3 en horen graag of en hoe u de stakeholders bij het vormgeven van dit beleidskader wilt betrekken
3. We zien enkele verhuurders van de panden waarvoor een handhavingsverzoek was ingediend nog steeds aanbieden via Airbnb en dan voor minimaal 20 dagen; volgens ons voldoet die vorm van verhuur nog steeds niet aan de definitie van 'wonen' en is dit dus illegaal – hoe ziet u dat?
4. We zien dat een verhuurder die veel panden bezit aan de Asvest (of zijn zaakwaarnemer of rechtsopvolger) deze nog vrijwel alle als voorheen aanbiedt voor vakantieverhuur (zie bijlage), deels nadat u op het handhavingsverzoek had geconstateerd dat er niet sprake zou zijn van toeristische verhuur.
Hoe hier mee verder, gegeven uw verzoek terughoudend te zijn met handhavingsverzoeken maar onze wens dat deze woningen weer terugkomen in de woningvoorraad? Concreet gaat het om appartementen op Asvest 30, 38 en 20 en (minstens) twee verschillende juridische eigenaren.
5. Wanneer komt op de website te staan dat permanente verhuur van woningen in Delft verboden is, tenzij de eigenaar een vergunning hiervoor heeft?

Met vriendelijke groeten, namens de

Belangenvereniging Binnenstad Noord,
Belangenvereniging De Oude en De Nieuwe Delf,
Belangenvereniging Zuidpoort,

J.T. Gravesteijn, voorzitter
R. Stikkelman, interim voorzitter
D. van Seters, vice-voorzitter

Bijlage: Panden met handhavingsverzoek

Panden met handhavingsverzoek

Voor deze panden zijn verzoeken ingediend:

Formele verzoeken:	Datum verzoek	Resultaat	Feitelijke situatie nu
Houthaak 5	11 april 2019	Verzoek afgewezen, want eigenaar stopt met vakantieverhuur	Niet meer te vinden op platform
Nieuwe Langendijk 30 (samen ingediend met NLD 100)	29 augustus 2019	Last onder dwangsom nodig; voor 18 mei 2020 moet eigenaar stoppen met vakantieverhuur	In de verhuur bij o.a. AirBnB voor 20 dagen of meer
Nieuwe Langendijk 100 (samen ingediend met NLD 30)	29 augustus 2019	Last onder dwangsom nodig; voor 18 mei 2020 moet eigenaar stoppen met vakantieverhuur	In de verhuur bij o.a. AirBnB voor 20 dagen of meer. Lijkt recent verhuurd via Björnd voor minimaal 12 maanden
Visstraat 8	4 oktober 2019	Verzoek afgewezen, want eigenaar is gestopt met vakantieverhuur	Niet meer te vinden op platform
Doelenstraat 47	9 oktober 2019	Last onder dwangsom nodig; voor 1 juli 2020 moet eigenaar stoppen met vakantieverhuur	Is nog in de vakantieverhuur, lijkt niet meer te boeken na 1 juli?
De Vlouw 1	7 oktober 2019	Last onder dwangsom nodig; voor 1 juli 2020 moet eigenaar stoppen met vakantieverhuur	Niet meer te vinden op platform; staat te huur vanaf 1 juni voor minimaal 12 maanden
Vlamingstraat 36	1 oktober 2019	“Door de coronamaatregelen kunnen we op dit moment helaas ook geen definitief besluit nemen over de locatie Vlamingstraat 36. We nemen dat besluit zodra de situatie dit weer toelaat.”	Niet meer te vinden op platform
Trompetstraat 85	19 oktober 2019	Verzoek afgewezen, want eigenaar stopt met vakantieverhuur	Niet meer te vinden op platform
Verwersdijk 184	25 september 2019	Niets op gehoord. Pand inmiddels verkocht door eigenaar.	Reguliere bewoning door nieuwe eigenaren
Hippolytusbuurt 15	13 september 2019	Last onder dwangsom termijn verlengd tot 1 september 2020 ivm vertraging verzoek bij rechtbank voor voorlopige voorziening door corona	Niet meer te vinden op platform

Asvest 30 A, B en C en 38 A, B, en C	10 oktober 2019	Verzoek afgewezen, voor Asvest 38A heeft eigenaar aangegeven vanaf 9 januari voor 6 maanden te verhuren. In Asbest 30B, 30C, 38A, 38B en 38 C werden op 22 november persoonlijke spullen aangetroffen en zou geen sprake zijn van vakantieverhuur.	Er wordt voor deze en andere panden nog steeds geadverteerd. Weliswaar heet het op de airbnb site "long stay met adresregistratie" en "long stay" voor 2 van de panden maar de panden zijn nog gewoon voor korte periode te boeken (blijkt ook uit recensies). Op veel andere platforms worden deze twee en de andere inmiddels ook aangeboden en daar wordt deze beperking niet genoemd*
Informele verzoeken			
Geerweg 90	30 januari 2020	Door maatregelen ivm COVID-19 virus is het voorlopig niet meer mogelijk om onderzoek te doen.	Is nog in de vakantieverhuur
Molenstraat 32	30 januari 2020	Door maatregelen ivm COVID-19 virus is het voorlopig niet meer mogelijk om onderzoek te doen.	Wordt verbouwd tot microappartementen
De Vluw 36	30 januari 2020	Door maatregelen ivm COVID-19 virus is het voorlopig niet meer mogelijk om onderzoek te doen.	?
Molenstraat 28	30 januari 2020	Door maatregelen ivm COVID-19 virus is het voorlopig niet meer mogelijk om onderzoek te doen.	Is nog in de vakantieverhuur

* Asvest 30 met verschillende toevoegingen en Asvest 38 zijn panden die oorspronkelijk werden verhuurd door Kwok, nu deels via een agentschap J. Wong en we zien ook 'Sharing is Caring'. Kwok heeft nieuwe appartementen aan de Asvest gekocht, en vervolgens in de toeristische verhuur gedaan.

Naast diverse appartementen op nummer 30 en 38 gaat het om appartementen op Asvest 20 (a, b, c, d, e en f). Deze staan op naam van GAM van Leeuwen Beheer BV.

Het is lastig een advertentie aan een specifiek appartement te koppelen, omdat foto's zo zijn geplaatst dat de panden moeilijk te herkennen en te onderscheiden zijn. Nog een enkele advertentie staat op Airbnb (daar zogenaamd long stay, maar reserveren voor kort is mogelijk); bij Booking.com en Homeaway worden veel meer van de appartementen als vakantieverhuur aangeboden. Bij Booking worden wel huisnummers / panden genoemd.

We vonden begin juni de volgende advertenties, sommige gaan over hetzelfde appartement:

- <https://www.airbnb.nl/rooms/30713826>? (zgn Long stay met adresregistratie)
- <https://www.airbnb.nl/rooms/43104456>? (zgn long stay) op naam van Kwok; staat ook bij homeaway te huur <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9414890>? (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9414878> (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415235> (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415285>? (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9414897> (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415277> (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415224>? (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415118>? (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415197>? (op naam van J. Wong)
- <https://www.homeaway.nl/vakantiewoning/p9415177> (op naam van J. Wong) (Asvest 20 E)
- <http://www.booking.com/Share-jtBCVa> (Asvest 30)
- <http://www.booking.com/Share-vFsSdqh> (Asvest 30)
- <http://www.booking.com/Share-yo6LGN> (Asvest 30)
- <http://www.booking.com/Share-vTZTZey> (Asvest 38, Vermeer)
- <http://www.booking.com/Share-0JQDsS> (Asvest 38, Vermeer)
- <http://www.booking.com/Share-fjOVd5> (Asvest 38)
- <http://www.booking.com/Share-Zh55WOt> (Asvest 20B)
- <http://www.booking.com/Share-Qd6ntO> (Asvest 20F)