Nr. 56 Bijlage bij 20161110 Fwd concept again

PREAMBULE / gezamenlijke boodschap
Amsterdammers mogen af en toe hun woning kunnen verhuren aan toeristen. Daarvoor heeft de gemeente beleid opgesteld. De bedrijfsfilosofie van Airbnb om onbenutte ruimtes te delen sluit hierbij aan. Beide partijen streven dezelfde doelen na: dat gasten een goede ervaring hebben in Amsterdam en het terugdringen van illegale verhuur. Om Amsterdam leefbaar te houden zijn er duidelijke en transparante regels voor vakantieverhuur. Iedereen wil in een fijne en rustige buurt wonen zonder overlast. Daarom worden afspraken gemaakt over het terugdringen van illegale verhuur, uitleg van de regels aan Amsterdammers die tijdens hun vakantie hun woning willen verhuren en het stevig aanpakken van overtreders. Het gezamenlijk doel is dat iedereen zich aan de regels houdt. Dit doen we door afspraken te maken over handhaving, voorlichting en het doorgeven van bepaalde gegevens.

Dutch (The Dutch version prevails. De Nederlandse versie heeft voorrang).

OVEREENKOMST TOERISTISCHE VERHUUR VAN WONINGEN EN WOONBOTEN

Overeengekomen door de gemeente Amsterdam en de eigenaar/beheerder van het platform Airbnb teneinde de op dit platform door derden aangeboden toeristische verhuur van woningen en woonboten op verantwoorde wijze te doen plaatsvinden en het aanbod van illegale verhuur te voorkomen en terug te dringen.

DEFINITIES

Andere platforms
Andere websites en/of apps dan het platform van Airbnb waarop accommodaties door derden worden aangeboden die kunnen vallen onder het beleidskader vakantieverhuur (zoals HomeAway, Booking, Wimdu, etc.).

Beleid vakantieverhuur
Beleid van de gemeente Amsterdam inzake toeristische verhuur van woningen, waarin de voorwaarden voor de verhuur worden benoemd, waarvan de belangrijkste zijn dat een gehele woning maximaal zestig dagen per jaar mag worden verhuurd (tenzij de verhuurder een short stay vergunning heeft) aan maximaal vier personen tegelijkertijd, deze verhuur niet mag in sociale huurwoningen en dat toeristenbelasting moet worden betaald[1].

College
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam.

De gemeente
De gemeente Amsterdam.

Host
Een derde die op het platform Airbnb een accommodatie te huur aanbiedt.

Kalenderjaar
Het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

[1] Zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 12 februari 2014 in de notitie 'Ruimte voor gasten, een uitwerking van de notitie toeristische verhuur van woningen (vakantieverhuur)'.

Sleutelbedrijf
Een bedrijf (of persoon/groep personen) dat bedrijfsmatig de verhuur voor hosts op het platform Airbnb ondersteunt en daarbij het beheer van de boekingen van de host overneemt, online of offline.

Partijen
1. De gemeente Amsterdam (hierna: de gemeente)
2. Airbnb Ireland (hierna: Airbnb).

Platform Airbnb
De website van Airbnb en de door Airbnb aangeboden apps (voor computer, tablet of smartphone) waarop onder meer accommodaties door derden worden aangeboden die kunnen vallen onder het beleidskader vakantieverhuur.

INTRODUCTIE

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 12 februari 2014 de notitie “Ruimte voor Gasten, een uitwerking van de notitie toeristische verhuur van woningen (vakantieverhuur)” vastgesteld. Daarmee heeft de raad beleidsmatige uitgangspunten voor de toeristische verhuur van woningen vastgesteld.
Het college is belast met de uitvoering van dit beleid. De uitvoering van dit beleid kent meerdere aspecten, waaronder samenwerking met bedrijven die woningen voor toeristische verhuur aanbieden op hun websites. Het college heeft in 2014 expliciet aangegeven te zoeken naar methoden van samenwerking met deze bedrijven, waar Airbnb als enige gehoor aan heeft gegeven, dat wil zeggen vastgelegd in een overeenkomst.

In december 2014 is met Airbnb een eerste Memorandum of Understanding (MOU) gesloten. Deze is met een jaar verlengd tot eind 2016. In dit MOU is de intentie uitgesproken om op basis van de ervaringen, te bespreken en te beoordelen in welke mate vervolgafspraken kunnen worden overeengekomen in een nieuwe overeenkomst vanaf 1 januari 2017. De gemeente heeft in 2016 een evaluatie uitgevoerd van het beleid op toeristische verhuur en het toezicht en de handhaving van toepasselijke regelgeving in Amsterdam. De groei van deze toeristische verhuur, de (deels negatieve) maatschappelijke effecten hiervan en het grote aandeel verhuurders dat via Airbnb verhuurt, zijn aanleiding om nieuwe, verdergaande, afspraken te maken. De afspraken, gevat in deze overeenkomst, gaan over het terugdringen van illegale toeristische verhuur en het verbeteren van de voorlichting en communicatie over toeristische verhuur van woningen.

In wederzijdse gesprekken hebben partijen afspraken gemaakt over een aantal werkvelden, te weten:
a. Voorkomen en terugdringen van illegale toeristische verhuur.
b. Voorlichting en communicatie over het gemeentelijk beleid vakantieverhuur.
c. Delen van informatie.

Partijen hebben in een aparte fiscale overeenkomst afspraken gemaakt over de toeristenbelasting. Die fiscale overeenkomst maakt geen onderdeel uit van deze overeenkomst.

DE GEMEENTE AMSTERDAM EN HET PLATFORM AIRBNB KOMEN ALS VOLGT OVEREEN

1. ALGEMEEN

1.1 Deze overeenkomst wordt door beide partijen aangegaan op basis van vrijwilligheid in een geest van goede wil.

1.2 De gemeente is gehouden een gelijk speelveld voor vergelijkbare marktpartijen te creëren en streeft daarbij naar het maken van vergelijkbare afspraken met verschillende platforms.

1.3 Het Nederlands recht is op deze overeenkomst van toepassing.

CONFIDEN

2. DUUR

2.1 Deze overeenkomst gaat in op 1 januari 2017 en eindigt op 31 december 2018.

2.2 Om eventuele technische aanpassingen in de systemen van beide partijen te kunnen implementeren, wordt een periode van maximaal zes maanden vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst afgesproken waarbinnen deze werkafspraken door partijen worden geïmplementeerd.

2.3 Onder bovenstaande technische aanpassingen wordt mede begrepen een nadere specificatie van de frequentie van de in deze overeenkomst overeengekomen maatregelen zoals genoemd in paragraaf 3. (Voorkomen en terugdringen illegale verhuur)

2.4 Partijen kunnen deze overeenkomst tussentijds opzeggen door een schriftelijke mededeling daarvan onder opgaaf van redenen aan de andere partij.

3. VOORKOMEN EN TERUGDRINGEN ILLEGALE VERHUUR

Partijen delen als gezamenlijk doel dat elke host zich houdt aan de beleidsregels voor vakantieverhuur voor zover de regels op de betreffende verhuursituatie van toepassing zijn. Met als doel voor ogen dat er geen illegale verhuur meer wordt aangeboden op het platform nemen partijen voortdurend diverse maatregelen:

Informatie aan hosts

3.1 Airbnb wijst de hosts indringend op hun plicht om woningen aan te bieden binnen de daarvoor in de gemeente geldende regels, door verschillende maatregelen. Deze maatregelen worden in samenwerking met de gemeente op hun effectiviteit beoordeeld en waar nodig bijgestuurd. Een stijgende lijn van gebruik overeenkomstig het beleid moet blijken uit periodieke objectieve metingen van data. Partijen erkennen dat legale verhuur voor meer dan 60 dagen mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer een host een legitieme bed & breakfast of short stay toestemming heeft. Partijen houden daar bij metingen en de communicatie hierover rekening mee.

3.2 Airbnb stuurt iedere zes maanden een e-mailbericht aan haar hosts in Amsterdam om hen te herinneren aan de regels van de gemeente rond particuliere vakantieverhuur. Het geautomatiseerde bericht zal elke zes maanden opnieuw verstuurd worden. Partijen schrijven dit bericht samen zodat de gemeenschappelijke boodschap duidelijk is.

3.3 Airbnb plaatst op de persoonlijke pagina van de host een teller die aangeeft hoeveel nachten de woning is verhuurd in het kalenderjaar. Bij 50 nachten wordt een visueel duidelijk signaal gegeven dat de termijn van 60 nachten nadert.

Geautomatiseerd schorsen of verwijderen van advertenties

3.4 Airbnb zal op regelmatige tijden en op geautomatiseerde wijze advertenties identificeren die niet overeenkomen met de gemeenschappelijke doelstellingen zoals hierboven benoemd van beide partijen. Deze doelstellingen zijn dat via het platform van Airbnb toeristen en de lokale gemeenschap een positieve ervaring wordt geboden, waarbij overlast wordt tegengegaan en hosts hun woning verhuren volgens de voorwaarden van het beleid[2].
Wanneer de geautomatiseerde systemen van Airbnb middels geautomatiseerde criteria constateren dat niet aan deze doelstellingen lijkt te zijn voldaan, worden de advertenties van het adres (of adressen) geschorst, gepauzeerd tot het einde van het kalenderjaar of definitief verwijderd. Hosts kunnen deze schorsing of verwijdering van Airbnb gemotiveerd aanvechten bij Airbnb en dienen in dat geval toestemming te geven aan Airbnb om bij de gemeente te informeren naar de status van het desbetreffende adres(sen).

[2] Voor alle duidelijkheid, het beleid laat in bepaalde gevallen verhuur voor meer dan 60 dagen toe.
Airbnb heeft in het verleden vrijwillig al een groot aantal advertenties verwijderd of geschorst in Amsterdam. Airbnb heeft als doel dit te blijven doen in de toekomst wanneer uit geautomatiseerde checks blijkt dat advertenties worden aangeboden in strijd met de doelstellingen.

Airbnb zal deze geautomatiseerde selectie reactief en proactief op zeer regelmatige wijze uitvoeren. Het resultaat van deze selecties moet tot uitdrukking komen in een verhoogde kwaliteit van het aanbod (minder overlast, positieve advertenties) en in een daling van het illegale aanbod zoals moet blijken uit de cijfers als genoemd in 3.16.

Gelijk speelveld

3.5 De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving van haar regelgeving en zal waar nodig tegen eenieder optreden die de regels overtreedt, ongeacht via welk platform. Partijen erkennen dat hosts op meerdere platformen actief kunnen zijn. De gemeente verschaft Airbnb openbare informatie over de samenwerking met de andere platformen en over de handhaving op andere platformen. Doordat de gemeente en Airbnb opnieuw afspraken maken, en indien de genoemde maatregelen effectief blijken en er een stijgende lijn is in het aantal hosts op Airbnb dat ~~overeenkomstig het beleid verhuurt~~gehele woningen voor minder dan 60 dagen per jaar verhuurt, komt er minder illegaal aanbod op dit platform. Dan is minder overheidsscreening nodig op de op Airbnb aangeboden adressen. Hierdoor kan als logisch gevolg meer capaciteit worden ingezet voor de handhaving op illegaal aanbod op andere platformen, om te voorkomen dat het probleem wordt verschoven naar platformen die niet willen samenwerken met de gemeente Amsterdam. Om inzicht te krijgen in het mogelijk doorschuiven van illegaal aanbod wordt de implementatieperiode als bedoeld onder 2.3 gebruikt om afspraken te maken over de gezamenlijke aanpak hiervan. ~~Op het einde van deze eerste 6 maanden zullen de P~~partijen maken in deze periode verdere afspraken ~~maken~~ over welke geaggregeerde gegevens ~~de Dienst Handhaving~~de gemeente aan Airbnb zal verschaffen om aan te tonen dat het beleid ~~van de Dienst Handhaving~~ er onder meer op gericht is te vermijden dat de illegale verhuur van een platform naar een ander platform verhuist. Deze werkafspraken worden getoetst door de Autoriteit Persoonsgegevens. Als andere platformen net als Airbnb hun maatschappelijke verantwoordelijkheid willen nemen, gelden de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst als voorbeeld.

De gemeente zal andere platformen ~~(zoals Booking.com)~~ actief benaderen en er bij hen ook op aandringen om afspraken te maken. Het hoofddoel is hier dat de illegale verhuur niet van een platform naar het andere verhuist.

Sleutelbedrijven

3.6 Airbnb en de gemeente informeren ieder voor zich sleutelbedrijven over het beleid vakantieverhuur met als doel ervoor te zorgen dat sleutelbedrijven hun businessmodel in lijn brengen of houden met het gemeentelijk beleid. Airbnb kan advertenties van sleutelbedrijven verwijderen van het platform als deze niet in lijn zijn met de in 3.4. genoemde doelstellingen. Sleutelbedrijven worden actief benaderd door de gemeente. De gemeente zal waar nodig handhavend optreden tegen sleutelbedrijven die in strijd met het beleid woningen toeristisch (doen) verhuren.

Delen van informatie

3.7 Airbnb werkt, indien daartoe op geldige en bindende wijze verzocht, mee aan een strafrechtelijk onderzoek door de daartoe bevoegde instanties.

3.8 Wanneer Airbnb aanwijzingen heeft dat op een via haar platform aangeboden adres strafbare handelingen plaatsvinden, informeert zij de gemeente. Deze samenwerking wordt verder vastgelegd in werkafspraken. Hiervoor wordt een protocol opgesteld en ter toetsing

Opmerking [Office1]: Ik ben deze clausule intern aan het bespreken.

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Opmerking [Office2]: Ik denk dat de zin niet helemaal klopte. Of misschien had ik hem gewoon niet begrepen, dat kan ook ;-)

Opmerking [redacted]: Mee eens!

Opmerking [Office4]: We hebben dit veelvuldig besproken: het is onmogelijk exact te meten of mensen de wet naleven. We kunnen wel meten hoeveel adressen voor meer dan 60 dagen worden verhuurd.

Opmerking [redacted]: Die bestaat niet de dienst handhaving..

Opmerking [redacted]: Dat moet wel. Als we nu eerder de afspraken voorleggen, dus niet pas na zes maanden, hoeft het niet vertragend te werken.

Opmerking [Office7]: Gaat dat dan niet heel lang duren? Wij willen enkel geaggregeerde data bespreken, geen gebruikersdata. Ik begrijp daarom niet waarom de AP een opinie moet verstrekken.

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Opmerking [redacted]: Ik vind het niet zo chique om namen te noemen. En ook niet passen in een overeenkomst.

voorgelegd aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

3.9 Ter voorkoming van recidive kan de gemeente Airbnb informeren over adressen waar vanwege een overtreding van de gemeentelijke regels inzake het beleid vakantieverhuur handhavend is opgetreden (door oplegging van een bestuurlijke boete en/of een last onder dwangsom en/of sluiting van de woning).

3.10 Als de gemeente Airbnb informeert als bedoeld onder 3.9, verwijdert Airbnb op het platform de advertentie voor het betreffende adres voor een periode van minimaal twee jaren. Dit kan korter zijn als de situatie op het adres zodanig is gewijzigd, dat de verwijdering niet meer het beoogde doel van voorkoming van recidive dient. Airbnb overlegt hierover in dat geval met de gemeente.

3.11 Airbnb werkt, indien daartoe op geldige en bindende wijze verzocht, mee aan een bestuursrechtelijk onderzoek door de daartoe bevoegde instanties. Bij een geldig verzoekschrift van een Buitengewoon Opsporingsambtenaar (BOA) zal Airbnb individuele verhuurgegevens delen met de gemeente om het dossier vollediger te maken.

3.12 Airbnb deelt de onder deze overeenkomst verkregen informatie niet met derden. Belanghebbenden kan de formele brief van de gemeente aan het platform over het specifieke adres worden overlegd, maar worden voor verdere informatie doorverwezen naar de gemeente. De gemeente neemt in het handhavingsbeleid op waar en op welke wijze de informatie kan worden ingezien.

Sociale huurwoningen

3.13 Wanneer op een adres van een woningcorporatie door de gemeente wordt gehandhaafd, gelden de onder 3.7 tot en met 3.12 vermelde afspraken.

3.14 Voor de overige aspecten ten aanzien van toeristische verhuur in sociale huurwoningen leggen Airbnb en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties afspraken vast in een aparte overeenkomst.

Meldpunten van Airbnb en van de gemeente

3.15 Teneinde overlast van vakantieverhuur verder tegen gaan, richt Airbnb een eigen meldpunt in waar overlast vanwege vakantieverhuur gemeld kan worden. Airbnb verzoekt mensen die klagen zich tevens te melden bij het Meldpunt Zoeklicht van de gemeente Amsterdam.

Geaggregeerde data

3.16 Elke zes maanden deelt Airbnb de volgende geaggregeerde data met de gemeente:
- Totaal aantal actieve hosts (minimaal één verhuring in het afgelopen kalenderjaar)
- Totaal aantal niet actieve hosts
- Totaal aantal actieve advertenties
- Totaal aantal geboekte nachten in het afgelopen kalenderjaar
- Advertenties gehele huizen, nachten hele huizen
- Advertenties privé/gedeelde kamers, nachten privé/gedeelde kamers
- Nachten geboekt voor gehele woningen in het afgelopen kalenderjaar (onderverdeeld: korter dan 60 nachten, tussen 61 en 90, tussen 91 en 120, tussen 121 en 180 nachten, 180+ nachten)
- Aantal advertenties waarin de woning aan meer dan vier personen wordt aangeboden

3.17 Bovengenoemde data zijn openbaar, tenzij Airbnb om bedrijfseconomische redenen hiertegen bezwaar heeft tegen openbaarmaking van één of meerdere data. Die data worden in dat geval wel vertrouwelijk aan college en raad ter beschikking gesteld.

3.18 Airbnb levert de in 3.16 genoemde data overeenkomstig letter en geest van deze overeenkomst en voegt hierover een accountantsverklaring bij.

3.19 Partijen zijn zich ervan bewust dat hosts het systeem van het platform kunnen pogen te omzeilen. Om dit te voorkomen en te bestrijden, werken partijen intensief samen en leren van deze aanpak. Teneinde een zo effectief mogelijke aanpak te bereiken worden methodes om illegaal aanbod terug te dringen niet opgenomen in deze overeenkomst.

3.20 Elke twaalf maanden deelt de gemeente Amsterdam met Airbnb de volgende informatie:

- Aantal handhavingsacties gericht tegen illegale verhuur
- Aantal uitgedeelde boetes
- Aantal ontvangen klachten

4. VOORLICHTING OVER GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Airbnb onderhoudt op het platform een speciale webpagina die prominent zichtbaar is voor iedereen die woonruimte aanbiedt met informatie en links naar regels en brochures ten aanzien van toeristische verhuur van de gemeente en andere relevante wet- en regelgeving.

4.2 De gemeente draagt zorg voor correcte informatie op de pagina's waarnaar via het platform kan worden doorgelinkt.

4.3 Een host kan alleen een advertentie plaatsen indien hij/zij via een aan te vinken button aangeeft de Amsterdamse regels te kennen, te begrijpen en na te zullen leven. In het venster naast de button staan de regels kort vermeld.

4.4 Partijen maken gezamenlijk een pagina op het platform waarin een aantal "do's and dont's" worden opgenomen voor toeristen om zo te bij te dragen aan verantwoord toerisme in de stad.

4.5 Ambtenaren van de gemeente zullen tijdens zogenaamde "host meet-ups" van Airbnb voorlichting geven over het beleid van de gemeente.

5. NALEVING EN OVERLEG

5.1 Gedurende de duur van deze overeenkomst levert het platform twee keer per jaar gegevens voorzien van een accountantsverklaring aan de gemeente over de verhuuractiviteiten via haar platform in Amsterdam. Uit metingen moet blijken dat er een stijgende lijn is (in percentages) van legale toeristische verhuur via Airbnb. Deze metingen worden beoordeeld door een onafhankelijke externe accountant.

5.2 Elke partij draagt er zorg voor dat de informatie die door de andere partij als (bedrijfs)vertrouwelijk is aangemerkt niet aan derden zal worden verstrekt, tenzij voor verstrekking aan derden of openbaarmaking van die informatie uitdrukkelijk toestemming is verleend door de andere partij of tenzij een uitdrukkelijke wettelijke verplichting tot het leveren van de informatie bestaat.

5.3 Partijen komen overeen om gedurende de beoordelingsperiode één keer per kwartaal de voortgang van deze overeenkomst te bespreken, indien nodig deze aan te passen vanwege mogelijk geconstateerde knelpunten en de mogelijke implementatie van bindende afspraken voor te bereiden.

6. COMMUNICATIE EN SAMENWERKING

6.1 De gemeente en Airbnb houden elkaar op de hoogte van aankondigingen waarin Airbnb of homesharing/vakantieverhuur worden vermeld.

6.2 Teneinde elkaar te informeren over de externe communicatie, voeren de voorlichters van Airbnb en de gemeente Amsterdam regelmatig overleg met elkaar.

6.3 Airbnb zal initiatieven van Amsterdam Marketing ondersteunen om toerisme te spreiden, inclusief het promoten bij de Airbnb community bijvoorbeeld op een do's en dont's pagina.

6.4 Airbnb zal ook haar "host community" voorzien van informatie over Amsterdam Marketing toerisme en culturele campagnes, inclusief uitnodigingen voor de gemeente om te presenteren op host meet-ups.

ONDERTEKEND DOOR EN TUSSEN / SIGNED BY AND BETWEEN

Gemeente Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Ivens, wethouder Wonen en mevrouw K. Ollongren, wethouder Economie, op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van .. *november 2016*,

Wethouder/Alderman Ivens

Wethouder/Alderman Ollongren

Airbnb Ireland

Datum .. november 2016