Verslag gesprek met Airbnb van 19 juli 2016.

In dit derde gesprek zijn we dieper ingegaan op de medewerking van Airbnb aan onderzoeken naar illegale vakantieverhuur. Airbnb wil absoluut niet op geautomatiseerde wijze handhaven, ofwel door aanbieders de toegang te weigeren ofwel door hun van de site afgooien. Dit is een onbespreekbare weg voor Airbnb waar ze vanuit hun standpunt gezien niet onlogische argumenten voor aanvoeren. Airbnb is een open platform en controle is pas aan de orde als aanbieders ('hosts') actief zijn en kunnen worden beoordeeld op hun daden.

Maar Airbnb wil ver gaan bij het ondersteunen van onderzoek van fraude en in hun eigen acties (die we vooralsnog neutraal als 'kwaliteitsfilters' hebben benoemd in plaats van 'verwijderacties'). Bovendien zijn ze akkoord met het terugbrengen naar NIHIL overtredingen op termijn, rekening houdend met een glijdende overgang en met het feit dat er altijd enige 'ruis' zal blijven. Van een bepaald percentage legale of illegale verhuur dat nog mogelijk is, wordt dus afgestapt. Het einddoel is NUL illegale verhuur. Hiermee is het effect feitelijk hetzelfde als bij 'geautomatiseerde verwijdering', zij het dat de correctie achteraf plaatsvindt en in een breder kader.

De afspraken gaan zover dat wordt voorgesteld om niet meer over een MOU te spreken, maar over een samenwerkingsovereenkomst.

Wat in principe is afgesproken:

- Airbnb werkt mee aan informatiedeling als het verzoek komt van een daartoe bevoegd ambtenaar (een BOA). Deze kan dan aanvullende informatie vragen over bv aantal verhuurde dagen of aantal personen aan wie verhuurd is. Hiermee wordt de bewijslast beter en vergroot dat de kans op juridisch succes. Bij gebleken overtreding wordt deze listing door Airbnb geschrapt (was al afspraak). Voor de handhaving op de twee maanden termijn is dit grote winst, omdat die zonder aanvullende info moeilijk te bewijzen is.
- Het kwaliteitsfilter (dat naast onze wettelijke voorschriften ook hun eigen criteria omvat zoals goede reviews, geen klachten e.d.) wordt minimaal vier keer per jaar over het bestand gelegd. Aanbieders die niet aan de criteria voldoen (waaronder dus de onze) worden tijdelijk geschorst dan wel verwijderd. Tijdelijk geschorst wil zeggen dat een aanbieder de rest van het jaar niet meer mag verhuren omdat hij over de termijn van 60 dagen is gegaan.
- In het kwaliteitsfilter gaat Airbnb meer aandacht schenken aan het tegengaan van discriminatie (is een internationaal aandachtspunt voor Airbnb).
- Het kwaliteitsfilter wordt de komende jaren uitgerold. Vóór 1 januari 2019 moet het resultaat zijn dat geen illegaal aanbod op de site van Airbnb meer voorkomt. Wat dan nog meer dan twee maanden wordt verhuurd, moet verklaard kunnen worden uit short stay (mag langer dan twee maanden), B&B (idem) of 'ruis' (onduidelijk adres, overlapping meetmomenten e.d. maar mag slechts gering aantal betreffen).
- De tijd moet worden genomen omdat het technisch nieuw is en in de praktijk bewezen moet worden en om te voorkomen dat Airbnb wordt overspoeld door vragen en klachten van aanbieders die geschorst of verwijderd worden (wat in de praktijk bij elke verwijderactie veel voorkomt). Bovendien moet Airbnb duidelijker onderscheid kunnen maken tussen gehele verhuur en B&B.
- Uit tussentijdse metingen (één keer per half jaar) moet blijken dat er een oplopende schaal van legaal gebruik is (percentage gehele woningen dat langer dan 60 dagen wordt verhuurd, moet dus afnemen).

- Per half jaar moet er een verbetering van minimaal 5% zijn (nu wordt 81% volgens de regels verhuurd).
- Voor Airbnb is het van belang dat hun inspanningen wel terug te vinden zijn in de aanpak van de websites die gewoon doorgaan zonder samenwerking. Als gemeente zijn we echter gehouden aan het handhaven op elke woonfraude, ongeacht website. Airbnb wordt dus niet ontzien. Maar als de cijfers positief zijn, zal de handhaafprioriteit steeds meer verlegd kunnen worden naar de sites die niet met Amsterdam samenwerken. Scrapen bijvoorbeeld zal dan daar kunnen worden geconcentreerd. Voorkomen moet worden dat een waterbedeffect ontstaat waarbij slecht willende aanbieders van Airbnb hun heil zoeken bij andere websites die het minder nauw nemen met de regels.
- In de voorlichtingspagina wordt ook voor huurders opgenomen dat illegale verhuur kan betekenen dat inspecteurs voor de deur kunnen staan en je uit het appartement kunt worden gezet. Dit geldt met name voor de eis van maximaal vier personen, want dan kan de huurder in spé zelf weten (of de aanbieder in strijd met andere regels handelt kan hij niet weten).
- De overlastmeldingen van de gemeente en van Airbnb worden voor wat betreft de informatie 'gekoppeld'. Mensen die bij Airbnb melden wordt verzocht ook bij de gemeente te melden en omgekeerd, zodat mensen beter kunnen melden en effectiever kan worden opgetreden.
- Airbnb gaat haar site scherp de 'sleutelbedrijven' in de gaten houden. Dit maakt onderdeel uit van het kwaliteitsfilter. Faciliteren zij illegale verhuur, dan worden zij verwijderd informatie wordt gedeeld met de gemeente. Omgekeerd informeert de gemeente Airbnb, cq vraagt zij informatie bij Airbnb.
- Om 'tips and tricks' te leren over hoe tussenpersonen/bedrijven kunnen werken en om de goede te kunnen steunen, wordt een gesprek georganiseerd moet goed bekend staande sleutelbedrijven.
- Teneinde de verhuurtermijnen inzichtelijker te maken voor aanbieders en de rapportages te vereenvoudigen wordt voorgesteld het beleid zodanig aan te passen dat voortaan wordt uitgegaan van een kalenderjaar. Theoretisch kan dan maximaal vier maanden aaneen verhuurd worden (november tot en met februari), maar er wordt niet verwacht dat dit in deze laagseizoenperiode veel zal voorkomen. Voor de basis van het beleid – maximaal twee maanden per jaar – maakt het niets uit. Intern bij Wonen hebben handhavers en juristen aangegeven hierin geen bezwaren te zien. Gemeentebelastingen werkt al zo bij toeristenbelasting.
- Voor wat betreft de corporaties is het nu zaak dat wordt overlegd tussen Airbnb en de AFWC (en de gemeente). Wat in het gesprek van gemeente met Airbnb al aan de orde is gekomen:
    - Algemene overdracht van gegevens van de corporaties aan Airbnb gaat juridisch te ver en is disproportioneel gezien het relatief geringe aandeel vakantieverhuur bij corporaties. Bovendien heeft AFWC aangegeven dat bij vrije sector woningen van corporaties het gemeentelijk beleid geldt. Dat maakt een goed bestand nog lastiger en de informatie voor Airbnb gecompliceerd.
    - Een idee is om mogelijke fraude waarbij de twee maanden worden overschreden te laten lopen via de handhaving van Wonen. Dan kunnen onze BOA inspecteurs er een zaak van maken en informatie bij Airbnb opvragen. De handhavers van de corporaties hebben geen wettelijke bevoegdheden zoals een BOA inspecteur. Hier zijn wel afspraken voor nodig in het kader van de samenwerking in Zoeklicht (nu ligt bijna alle handhaving primair bij de corporatie).

- Als een corporatie een verdacht adres signaleert, wil Airbnb dat doorgeven aan de aanbieder met de nadrukkelijke vermelding dat toestemming nodig is van de verhuurder of anders de consequenties groot kunnen zijn. Verwacht wordt dat de meeste aangesprokenen eieren voor hun geld zullen kiezen. Airbnb gaat nakijken of ze dit kunnen monitoren.

- Met de brandweer wordt volgende week gesproken over de mogelijkheid van meer dan vier personen als er kinderen bij zijn.
- Tenslotte hebben we afgesproken vanaf nu een mediastilte in acht te nemen.

Planning verdere traject

- 29 augustus laatste gesprek om het dan behaalde resultaat te bespreken. Dit aan de hand van een concept samenwerkingsovereenkomst.
- Op 6 september in B&W een bespreeknotitie over de samenwerking. Het concept vergezeld van een toelichting bij de conceptovereenkomst.
- Daarna afsluitend gesprek waarin resultaat B&W bespreking wordt meegenomen).
- B&W: 11 oktober.
- Cie Wonen: 2 november.
- Raad: 30 november.
- Tekening overeenkomst in december
- 1 januari 2017: start samenwerkingsovereenkomst