**Onderwerp**
Voorlopig resultaat onderhandelingen over samenwerkingsovereenkomst met Airbnb

**Het college besluit:**
I Te bespreken: Het resultaat tot nu toe van de onderhandelingen met Airbnb over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ter vervanging van het huidige Memorandum of Understanding, waarvan de belangrijkste punten zijn:

1. Het college en Airbnb willen allebei dat mensen de ruimte hebben om af en toe hun woning te verhuren. Om Amsterdam leefbaar te houden zijn er duidelijke en transparante regels voor vakantieverhuur. Iedereen wil namelijk in een fijne en rustige buurt wonen zonder overlast. Beide partijen willen ook graag dat gasten een goede ervaring hebben in Amsterdam. Daarom maken het college en Airbnb samen afspraken 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.
Het college en Airbnb zijn het erover eens dat zij het oneens blijven over het proactief op grote schaal verstrekken van individuele data van Airbnb aan de gemeente, volledig geautomatiseerde handhaving door Airbnb en het beleid inzake twee maanden, sociale huurwoningen en maximaal vier personen;

2. Airbnb gaat een inspanningsverplichting aan om samen met de gemeente in de komende twee jaar illegale toeristische verhuur terug te brengen met als gezamenlijke doel dat iedereen zich aan de regels houdt, waarbij de volgende instrumenten wordt ingezet:
   a. Door regelmatige bestandscontroles door Airbnb waarbij het bestand op geautomatiseerde wijze wordt
      doorgelicht op basis van zowel de doelstellingen van de gemeente als die van Airbnb;
   b. Speciale aandacht voor de rol van de zogenaamde 'sleutelbedrijven' die tussen Airbnb en de verhuurder als verhuurbemiddelaar een rol spelen;
   c. Het leveren door Airbnb aan de gemeente van gegevens ten behoeve van geldige en bindende rapporten van
      buitengewone opsporingsambtenaren;
   d. Uitbreiden van de voorlichting;

3. Het sluiten van een aparte overeenkomst over het terugdringen van toeristische verhuur in sociale huurwoningen door Airbnb en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;

4. De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee jaar en zal gezien het verdergaande karakter dan de huidige Memorandum of Understanding een samenwerkingsafspraak worden genoemd.

II Op basis van het hier voorgelegde onderhandelingsresultaat richting te geven aan de onderhandelaars ten aanzien van een concept samenwerkingsovereenkomst van gemeente en Airbnb zoals die na een nieuw gesprek met Airbnb ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

**Onderbouwing besluit**
**Ad I1:** *Doel en methodiek*

ON

**Opmerking [Office1]:** Zeer goede inleiding!

**Opmerking [Office2]:** Misschien beter om meteen duidelijk te maken dat we een [redacted]

**Opmerking [EA3]:** De positieve boodschap toegevoegd, waarmee ook voorkomen wordt dat het meteen negatief begint.

**Opmerking [Office4]:** We doen dat wel gedeeltelijk, door ons kwaliteitssysteem

VERTROUWELIJK

Ten aanzien van de doelstellingen, waaronder het terugdringen van illegaal aanbod, zijn het college en Airbnb het eens. Maar ten aanzien van de methodiek blijven er ~~principiële~~ bepaalde verschillen van mening bestaan.

Airbnb~~n~~ (en ook andere vergelijkbare webbedrijven) heeft vanaf den beginne duidelijk gemaakt geen individuele gebruiksdata op grote schaal proactief met autoriteiten te willen delen, tenzij sprake is van een gerechtelijke vordering hiertoe. Airbnb stelt dat dit haar vanwege privacywetgeving niet toegestaan zou zijn. Het in algemene zin proactief leveren van alle individuele gebruikers data is de afgelopen jaren al meermaals besproken en in dit overleg niet meer aan de orde gekomen.

Wel uitgebreid aan de orde gekomen is de wens van het college en de gemeenteraad om op geautomatiseerde wijze, door aanpassingen in het systeem, te voorkomen dat woningen in strijd met het beleid worden aangeboden, dan wel verhuurd. Airbnb zegt dat ze haar systeem niet kan aanpassen, zodanig dat woningen niet meer kunnen worden aangeboden of verhuurd, dan wel automatisch van de website verwijderd worden. Airbnb geeft hiervoor onder meer de volgende redenen:

1. Kern van de bedrijfsfilosofie is dat Airbnb een open platform biedt voor een ´community´ van mensen die hun woning tijdens hun tijdelijke afwezigheid willen delen met toeristen. Airbnb geeft mensen de mogelijkheid om rechtstreeks met elkaar in contact te treden, maar kan daarbij niet als rechter optreden.
2. Airbnb is principieel van mening dat zij geen handhaver is van lokaal beleid. Zij wil wel de handhavende overheid helpen met preventieve boodschappen en in specifieke zaken. Verder kan Airbnb ook om zakelijke redenen bepaalde maatregelen nemen. Airbnb verwijst ~~echter~~ in dit kader naar de Europe regelgeving (E-Commerce Directive) wanneer het geautomatiseerde screening betreft; die regelgeving staat lidstaten (en daaronder ook lokale overheden) namelijk niet toe om algemene monitoringverplichtingen op te leggen aan platformen.
3. Airbnb vindt het technisch onuitvoerbaar. Airbnb benadrukt de complexiteit van de Amsterdamse regelgeving. Met varianten als Bed & Breakfast en Short stay met ieder eigen regels (en ook aangeboden op Airbnb) is het volgens Airbnb nagenoeg onmogelijk om geautomatiseerd de verschillende varianten foutloos te kunnen onderscheiden. Zo kan een Bed & Breakfast wel meer dan twee maanden worden verhuurd en Short stay ook, maar dat laatste weer niet minder dan zeven nachten aaneengesloten. Airbnb is door bepaalde hosts zelfs gedagvaard geweest toen zij hen van het platform verwijderde (de hosts waren meer dan 60 dagen actief, maar bed & breakfasts die legitiem meer dan 60 dagen actief kon zijn).
4. Airbnb is ook van mening dat het probleem niet wordt opgelost als alleen Airbnb actie onderneemt. Slimme hosts kunnen heel gemakkelijk naar andere platforms overstappen na 60 dagen.

Airbnb heeft in de gesprekken aangegeven het Amsterdamse beleid ~~streng~~ te restrictief te vinden. Gemeenten die beleid hebben ontwikkeld waarbij toeristische verhuur van woningen mogelijk is, hanteren doorgaans ruimere termijnen dan de Amsterdamse termijn van maximaal twee maanden per jaar. Ook vindt zij dat het beleid tevens zou moeten gelden voor (alle) huurwoningen. Tenslotte vindt zij het gestelde maximum van vier personen bij een verblijf voor een gezin te beperkend. In de gesprekken is van de zijde van Amsterdam aangegeven dat het Amsterdamse beleid in het kader van deze overeenkomst niet ter discussie gesteld wordt.

**Ad I2a:** *Minder illegaal aanbod*

Om het gemis aan volledige geautomatiseerde handhaving te compenseren, is Airbnb bereid een grote stap te zetten. Zij wil de inspanningsverplichting aangaan om gedurende de looptijd van

**Opmerking [Office5]:** "Principiele" verschillen is misschien wat te sterk, want dit komt over alsof we fundamenteel anders over de methodiek denken. De methodiek verschilt meer vanwege het bestaan van een grijs gebied en business overwegingen.

**Opmerking [EA6]:** Bruggetje gezien andere opbouw van Ad I1.

**Opmerking [EA7]:** @[redacted] het is jouw zin, maar eigenlijk begrijp ik 'm niet. Kan die laatste zin ook weg of anders geformuleerd?

**Opmerking [EA8]:** Twee laatste punten weggehaald iom [redacted] Hierdoor wat minder defensief en korter.

**Opmerking [EA9]:** Streng klinkt wat steviger dan strak.

**Opmerking [EA10]:** Tekst wat ingekort

VERTROUWELIJK

deze overeenkomst haar bestand te schonen van aanbod dat (onder meer) in strijd lijkt te zijn~~is~~ met het gemeentelijk beleid met als doelstelling dat iedereen zich aan de regels houdt

Belangrijkste methode hierbij is het regelmatig maken van selecties van het aanbod en deze te screenen op de gezamenlijke doelstellingen van Airbnb en de gemeente, zijnde een kwalitatief goed aanbod. Kwalitatief slaat hierbij zowel op een goede verhuur zonder overlast en met goede recensies als op navolging van het beleid. Airbnb voert zelf de geautomatiseerde selecties uit op basis van bepaalde atypische aanbod- en verhuurgegevens. Een overschrijden van de termijn van maximaal twee maanden is zo'n voorbeeld van atypische verhuur. Vervolgens kan er dan een rehabilitatieproces zijn waarin hosts kunnen aangeven en officieel verklaren en aantonen dat zij wel de regels volgen en wel een goede gebruikerservaring bieden.
~~Vervolgens kan worden getoetst aan de diverse verhuurwijzen, zoals Bed & Breakfast en Short stay, waarmee voorkomen wordt dat te grofmazig wordt geoordeeld.~~ Aanbod dat niet aan de eisen voldoet, wordt definitief verwijderd, dan wel tijdelijk geblokkeerd (bijvoorbeeld als de termijn van twee maanden is overschreden). Op deze manier houdt Airbnb de controle over haar website in eigen hand, maar committeert zich ook aan het gemeentelijk beleid. De bestandselecties vinden meerdere keren per jaar plaats. Door het getemporiseerd te doen, kan Airbnb het proces zo sturen dat de output goed verwerkt kan worden. De praktijk heeft uitgewezen dat het verwijderen van hosts van de website tot veel reacties leidt, tot juridische procedures aan toe. Hosts gaan doorgaans niet zomaar akkoord met een dergelijke maatregel en zij moeten ook in de gelegenheid worden gesteld om aan te tonen dat zij wel juist hebben verhuurd. De administratieve druk kan derhalve voor Airbnb groot zijn en daarom wil zij de tijd krijgen om gefaseerd het bestand door te lichten.

Het regelmatig, maar niet continu, maken van selecties betekent dat er altijd enige 'ruis' kan blijven. Iemand die tijdens de selectie geen afwijkend verhuurgedrag had, kan dat wellicht korte tijd na de selectie wel vertonen (bijvoorbeeld door plotseling veel te verhuren). En er zullen altijd hosts zijn die via trucjes het systeem proberen te omzeilen. Deze methode garandeert dan ook geen 1 op 1 juistheid voor elke woning op elk moment van het jaar. Vandaar ook dat het een inspanningsverplichting is en geen resultaatsverplichting. Maar indien succesvol uitgevoerd, zal deze methode het illegale aanbod aanmerkelijk verkleinen en zullen flagrante schendingen van het beleid zoals het doorlopend verhuren van een woning of het aanbieden van gehele panden, op de website van Airbnb nagenoeg niet meer voorkomen.

Of deze methode succesvol is, moet blijken uit de cijfers die regelmatig door Airbnb aan de gemeente zullen worden verstrekt. Vooral de duur van verhuur zal een belangrijke indicatie zijn voor de naleving van het beleid. De cijfers zullen door een door beide partijen aangewezen accountant worden voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.
Omdat het eenvoudiger is voor het maken van selecties door Airbnb, duidelijker voor de handhaving en voor de verhuurder wordt voorgesteld de maximale termijn van twee maanden per jaar te herdefiniëren naar maximaal twee maanden per *kalenderjaar*. Op 1 januari van elk jaar begint de telling dus opnieuw. Theoretisch zou dan één keer per twee jaar een woning vier maanden achtereen kunnen worden verhuurd (van november tot en met februari), maar de verwachting is dat dit niet veel zal gebeuren.

Airbnb heeft wel uitdrukkelijk aangegeven dat een vermindering van het illegale aanbod op haar website van de zijde van de gemeente moet leiden tot gerichte handhaving op de websites die geen soortgelijke overeenkomst met de gemeente willen sluiten. Anders is de kans groot dat mensen die het met de regels niet zo nauw nemen juist naar die websites gaan of eerst bij Airbnb als

**Opmerking [EA11]:** Accountant is een belangrijke toevoeging want voorkomt veel wantrouwen. Ook nog kosten beoordelen. @[redacted] akkoord?
Kalenderjaar hadden we helemaal vergeten.

**Opmerking [Office12]:** Akkoord! En ja, goede toevoeging van het kalenderjaar.

CONCEPT

meest bezochte site verhuren en na 60 dagen alsnog overstappen naar een andere website. Dan verbetert de situatie in Amsterdam niet, terwijl Airbnb wel een concurrentienadeel lijdt. De gemeente zal Airbnb informatie en data leveren die aantonen dat (en in welke mate) handhaving op andere websites plaatsvindt.

**Ad I2b:** *Sleutelbedrijven*
Het toenemend verhuren van woningen aan toeristen heeft tot een nieuwe bedrijfstak geleid, in dit verband als 'sleutelbedrijven' aangeduid. Deze bedrijven ondersteunen de verhuurders bij de verhuur van de woning en gaan hier heel ver in. De feitelijke verhuurder hoeft weinig meer te doen en kan geruime tijd weg gaan zonder zich om het huis te bekommeren. En juist dit gemak zorgt voor een groter risico dat woningen continu of geruime tijd worden verhuurd aan toeristen. Men hoeft niet voor een vaste huurder te zorgen of de woning te verkopen, want op afstand wordt alles geregeld tegen een lucratieve opbrengst. Sommige sleutelbedrijven rekruteren agressief verhuurders en willen alleen samenwerken met verhuurders die bereid zijn de regels te overtreden.

De onder I2a genoemde geautomatiseerde screening op atypische verhuur omvat mede die sleutelbedrijven voor zover zij herkenbaar optreden. De gemeente zal zelf streng optreden als bedrijven de regels overtreden, waarbij sleutelbedrijven kunnen worden beboet vanwege het fungeren als medepleger. Een hoge last onder dwangsom kan worden opgelegd en uiteraard krijgt ook de eigenaar/opdrachtgever een sanctie. Tenslotte zal de gemeente ook zelf deze bedrijven in de gaten houden en hen actief benaderen om hen te wijzen op het beleid.

***Ad I2c:*** *Meewerken aan de onderzoeken door buitengewone opsporingsambtenaren*
Op basis van het huidige Memorandum of Understanding verwijdert Airbnb al adressen als deze bestuursrechtelijk zijn gehandhaafd met een sanctie. Maar dan is het hele proces van bewijsvoering al achter de rug. In deze overeenkomst gaat Airbnb verder. Als een Buitengewone opsporingsambtenaar (BOA) een onderzoek is gestart naar een verdacht adres (er is al een dossier aangemaakt), kan hij/zij bij Airbnb nadere informatie vragen over de verhuur. Zo kan het dossier beter compleet gemaakt worden en is de bewijsvoering in een eventuele juridische procedure sterker.

***Ad I2d:*** *De voorlichting wordt uitgebreid*
In deze overeenkomst ligt de nadruk weliswaar meer op een kwalitatief goed aanbod en verhuur, maar Airbnb en gemeente blijven zich inzetten op voorlichting en communicatie die voor dit dossier essentieel zijn. Nieuwe elementen zijn:
1. Airbnb plaatst een dagteller op de informatiepagina van hosts waarop zij kunnen zien hoeveel dagen zij dat jaar hebben verhuurd. Bij 50 dagen wordt door een duidelijke aanduiding (bijvoorbeeld een kleur) aangegeven dat de kritische grens van 60 dagen wordt genaderd (geldt uiteraard niet voor Bed & Breakfast en Short stay').
2. Airbnb en gemeente maken samen een *do's and don'ts* pagina voor huurders die in een woning (gaan) verblijven. Daarin staan tips om op een sociale manier van Amsterdam te genieten.
3. De gemeente zal vertegenwoordigd zijn bij bijeenkomsten met nieuwe hosts om informatie te geven over het beleid. Ook Rijksbelastingen heeft hiervoor interesse uitgesproken.

***Ad I3:*** *Sociale huurwoningen*
In het beleid vakantieverhuur is opgenomen dat sociale huurwoningen niet voor toeristische verhuur gebruikt mogen worden. Verhuur onder de twee maanden dient echter privaatrechtelijk door de corporaties te worden gehandhaafd op grond van het huurcontract, omdat er geen publiekrechtelijke basis is op grond waarvan de gemeente kan handhaven. Om toeristische verhuur in sociale huurwoningen tegen te gaan, zullen Airbnb en de Amsterdamse Federatie van Woningcor-

VERTROUWELIJK

poraties hierover een aparte overeenkomst sluiten. Deze overeenkomst zal overigens geen geautomatiseerde uitwisseling van adressenbestanden bevatten omdat dit uit privacy overwegingen (voor beide partijen) niet is toegestaan. Indien een woning van een corporatie door de gemeente wordt gehandhaafd op grond van publiekrechtelijke wetgeving (doorgaans huisvestingsverordening, bestemmingsplan en/of bouwverordening) gelden de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst. Ingezet wordt op een gelijktijdig ingaan van deze overeenkomst en de overeenkomst van Airbnb en de corporaties, zij het dat de samenwerkingsovereenkomst in ieder geval op 1 januari 2017 zal ingaan omdat het huidige Memorandum of Understanding op 31 december 2016 afloopt.

Opmerking [EA13]: Tekst voorgelegd aan [redacted]

***Ad I4:*** *Samenwerkingsovereenkomst*
De afspraken gaan veel verder dan die van het nu geldende Memorandum of Understanding, met name ten aanzien van het door Airbnb selecteren op atypische verhuur, het ondersteunen van onderzoeken van opsporingsambtenaren en uitgebreidere voorlichting. Daarom is gekozen voor het sterkere *samenwerkingsovereenkomst*. Juridisch verandert er niets, want ook deze overeenkomst wordt uit vrije wil gesloten waarbij Airbnb en de gemeente toezeggen elkaar niet juridisch aan te spreken over de onderwerpen van deze overeenkomst. De nieuwe naam onderstreept de blijvende wil van Airbnb en gemeente om door samenwerking toeristische verhuur van woningen maatschappelijk aanvaardbaar te houden. De overeenkomst geldt tot 1 januari 2019 en zal door het volgende college geëvalueerd worden. De financiële vaststellingsovereenkomst (betreffende de toeristenbelasting) wordt ongewijzigd voortgezet.

***Ad II:*** *Concept samenwerkingsovereenkomst*
Opmerking [EA14]: Nieuw onderdeel nav ons gesprek van dinsdag j.l.

Bij deze bespreeknotitie is nog geen kant en klare overeenkomst gevoegd. Deze notitie is de weergave van hoe de onderhandelaars de besprekingen hebben vertaald in een resultaat dat voldoende tegemoet zou moeten komen aan de opdracht die het college heeft gegeven in de evaluatie van toeristische verhuur, inhoudende dat *de samenwerking met Airbnb alleen wordt voortgezet onder voorwaarde dat Airbnb illegale verhuur terugdringt, in het bijzonder woningen die langer dan 60 dagen worden verhuur en corporatiewoningen*.

De onderhandelingen waren stevig, maar zijn opbouwend en in positieve sfeer gevoerd. Bij het verwoorden van hetgeen overeengekomen is echter wel de tegenstelling te zien tussen een commercieel bedrijf dat niet teveel naar buiten wil treden met details over concrete afspraken en een gemeente die juist helder en duidelijk wil communiceren over de operationele uitvoering. Airbnb vreest dat teveel uitvoeringsdetails juist mensen die kwaad willen de weg kunnen wijzen naar sluipwegen en concurrentiegevoelig is (verhuurders stappen bij voorbaat over naar andere bedrijven). Bovendien stelt Airbnb met recht dat zij het Memorandum van Understanding (dat soms ook redelijk vaag was geformuleerd) niet alleen naar de letter heeft uitgevoerd, maar zelfs veel meer heeft gedaan dan was overeengekomen.

Opmerking [EA15]: Stevig toegevoegd zodat het niet lijkt op een onderonsje in de kroeg

Opmerking [Office16]: Ik kan hierbij plechtig verklaren dat het zeker en vast stevig was!

Afgesproken is dat de overeenkomst ten aanzien van de uitvoering waar nodig niet in detail zal treden (als voorbeeld: hoe Airbnb het systeem doorlicht, wordt niet precies beschreven). Maar de uitvoering is zodanig dat de gemeenschappelijk doelstelling gerealiseerd wordt, hetgeen aangetoond zal worden door de cijfers over afnemende illegale verhuur op de website van Airbnb.

VERTROUWELIJK