Nummer ZD2016-008383

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Nr. 93 Bijlage bij mail 11 november 2016 in document 1:
College van B&W Voordracht Overeenkomst Airbnb

Voordracht voor de collegevergadering van 22 november 2016

Beperkt Kabinet

Portefeuille Bouwen en Wonen (39)

Agendapunt Do

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

In te stemmen met de overeenkomst met Airbnb betreffende toeristische verhuur van woningen

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te stemmen met de overeenkomst van de gemeente Amsterdam met Airbnb betreffende woningen die via het platform Airbnb worden aangeboden voor kortdurende verhuur aan (met name) toeristen met als doelstellingen dat illegale verhuur wordt teruggedrongen en dat gasten in Amsterdam een goede ervaring wordtgeboden met respect voor de leefomgeving, waarin het volgende is afgesproken:

1. De afspraken uit het Memorandum of Understanding lopen door;
2. De gemeente en Airbnb verbeteren de informatie aan verhuurders en aan toeristen, waaronder een teller die aangeeft wanneer de maximale termijn van 60 dagen in zicht is;
3. Airbnb gaat advertenties identificeren die niet aan de genoemde doelstellingen voldoen en schorst, pauzeert of verwijdert indien nodig advertenties van verhuurders, waarbij een dergelijke maatregel alleen ongedaan gemaakt wordt indien de verhuurder Airbnb toestemming geeft om bij de gemeente informatie over het adres in te winnen;
4. Airbnb werkt mee aan een bestuursrechterlijk onderzoek indien een daartoe bevoegde opsporingsambtenaar (BOA) hierom verzoekt;
5. Airbnb levert de gemeente geaggregeerde data die aangeven in hoeverre illegale verhuur via haar platform procentueel afneemt als gevolg van deze overeenkomst en voegt hierover een accountantsverklaring bij. Daarnaast deelt Airbnb met de gemeente elke zes maanden data die inzicht verschaffen over het aanbod op haar website;
6. De gemeente benadert andere platformen actief om ook met hen afspraken te maken waarbij deze overeenkomst als voorbeeld geldt;
7. Indien de onder punt 5 genoemde data aangeven dat illegale verhuur via Airbnb afneemt, gaat de gemeente als logisch gevolg zich met de vrijkomende capaciteit meer richten op het aanbod op websites van andere platformen;
8. De gemeente deelt openbare informatie over voornoemde aanpak met Airbnb;
9. De gemeente en Airbnb gaan zogenaamde 'sleutelbedrijven' actief informeren en aanspreken over het beleid en indien nodig deze bedrijven ieder op eigen wijze aanpakken;
10. Airbnb en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hebben de intentie om afspraken over het tegengaan van illegale verhuur van corporatiewoningen vast te leggen in een aparte overeenkomst;
11. Airbnb ondersteunt Amsterdam Marketing bij initiatieven voor verantwoord toerisme;
12. Voor een aantal van de in deze overeenkomst afgesproken maatregelen wordt een implementatietermijn van zes maanden aangehouden;
13. De gemeente en Airbnb komen elkaar drie maanden bijeen om de uitvoering van de overeenkomst te bespreken. Ten behoeve van de externe communicatie voeren de voorlichters van beide partijen regelmatig overleg;

Beperkt Kabinet

14. De overeenkomst geldt tot 1 januari 2019 en kan door beide partijen tussentijds onder opgaaf van redenen worden opgezegd.

II In te stemmen met een aanpassing van het bet beleid vakantieverhuur, zodanig dat voor de termijn van maximaal 60 dagen verhuur per jaar vanaf 1 januari 2017 wordt gelezen: maximaal 60 dagen per *kalender*jaar.

III In te stemmen om geheimhouding op te leggen op de voordracht en de bijlage op grond van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10, eerste lid onder f en g van de Wob tot het moment waarop B&W en Airbnb overeenkomen naar buiten te treden.

Kernboodschap

Met deze overeenkomst met Airbnb, het grootste verhuurplatform ter wereld betreffende korte verhuur van woningen aan (met name) toeristen, delen gemeente en Airbnb de doelstellingen dat gasten in Amsterdam een goede ervaring moet worden geboden, met respect voor de leefomgeving en waarbij illegale verhuur wordt teruggedrongen. Dit doen zij door de voorlichting en informatie over de regels aan huurders en verhuurders met elkaar af te stemmen, afspraken te maken over het tegengaan van overtredingen en door bepaalde gegevens met elkaar te delen.

Bestuurlijke achtergrond

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 de beleidsmatige uitgangspunten voor toeristische verhuur van woningen vastgesteld.

In december 2014 is met Airbnb een Memorandum of Understanding (MOU) gesloten. Deze is met een jaar verlengd tot 1 januari 2017. Het college heeft in 2016 een evaluatie van het beleid inzake toeristische verhuur laten uitvoeren, alsmede van het toezicht op en handhaving van de toepasselijke regelgeving. Eén van de conclusies van de evaluatie was dat B&W een nieuwe overeenkomst met Airbnb wilden afsluiten, mits onder de voorwaarde dat Airbnb illegale verhuur terugdringt. De evaluatie is in de gemeenteraad van 2 juni 2016 vastgesteld.

De overeenkomst wordt onder geheimhouding aangeboden omdat pas na het definitieve besluit er zekerheid is over de precieze tekst van de overeenkomst en partijen pas daarna naar buiten kunnen treden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Beperkt
Kabinet

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet

Lid 1e: Het college is in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Net als het MOU wordt deze overeenkomst aangegaan op basis van vrijwilligheid van beide partijen. De overeenkomst is niet juridisch bindend in de zin dat gemeente en Airbnb in rechterlijke procedures elkaar zullen aanspreken op de gemaakte afspraken. Mochten er verschillen van mening ontstaan, dan kunnen zowel de gemeente als Airbnb op elk moment de overeenkomst opzeggen.

De gemeenten en Airbnb hebben elkaar gevonden op de gemeenschappelijke doelstellingen dat illegale verhuur wordt teruggedrongen en dat gasten in Amsterdam een goede ervaring wordt geboden met respect voor de leefomgeving. Uitgangspunt daarbij is dat elke verhuurder/'host' zich moet houden aan de beleidsregels voor vakantieverhuur.

Ad I Overeenkomst

Ad 1: Afspraken MOU

Alle afspraken uit de MOU gaan over naar de nieuwe overeenkomst, dit betreft zaken als

a: het door Airbnb halfjaarlijks sturen van e-mail berichten naar haar hosts over de regels van de gemeente;

b: het onderhouden van een speciale informatiepagina met links naar de informatie op de website of brochures van de gemeente;

c: het alleen advertenties kunnen plaatsen als de host een button aanvinkt waar de regels van Amsterdam staan vermeld;

d: het informeren door Airbnb van de gemeente over mogelijk strafbare feiten;

e: het door Airbnb verwijderen van adressen indien de gemeente haar informeert over handhavend optreden op dat adres met bestuursrechtelijke sancties als bestuurlijke boete, last onder dwangsom of sluiting van de woning.

Ad 2:Verbeteren informatie

a: Airbnb gaat een teller op de persoonlijke pagina van iedere host plaatsen waarop te zien is hoeveel nachten de woning is verhuurd. Bij 50 nachten wordt visueel duidelijk gemaakt dat de maximale termijn nadert. Dit geldt uiteraard niet voor Bed & Breakfast en short stay waarbij het gehele jaar mag worden verhuurd;

Beperkt
Kabinet

b: Airbnb richt een eigen meldpunt in waar bewoners overlast vanwege vakantieverhuur kunnen melden. Airbnb verzoekt deze mensen hun klacht ook bij het Meldpunt Zoeklicht van de gemeente te melden. Op die manier wordt de mogelijkheid om op te treden tegen overlast verbreed;

c: Gemeente, Amsterdam Marketing en Airbnb gaan een pagina voor bezoekers op de website van Airbnb maken met een aantal "do's and dont's" voor hun bezoek aan Amsterdam. Zo wordt bijgedragen aan een verantwoorde wijze van toerisme in Amsterdam;

d: Bij voorlichtingsbijeenkomsten van Airbnb voor haar hosts zullen ambtenaren van de gemeente aanwezig zijn om het beleid van de gemeente toe te lichten.

Ad 3: Advertenties identificeren

Een belangrijke stap in het bereiken van de gemeenschappelijke doelen is de identificatie door Airbnb van adressen die niet aan de doelen van deze overeenkomst voldoen. Dat kan de 60 dagen termijn zijn, maar ook verhuur door één host van meerdere adressen of het niet voldoen aan de eisen van Airbnb van verantwoorde verhuur zoals het veroorzaken van overlast of het discrimineren van bezoekers. Voor de gemeente is het hierdoor terugdringen van illegale verhuur een wezenlijke vooruitgang. De selecties vinden zeer regelmatig plaats door middel van geautomatiseerde criteria. Hoe en wanneer deze selecties precies plaatsvinden wordt door gemeente en Airbnb onderling afgestemd, maar is in deze overeenkomst niet opgenomen om overtreders niet wijzer te maken dan ze al zijn. Op grond van de selecties kunnen adressen worden gepauzeerd (bijvoorbeeld als de 60 dagen termijn is overschreden), worden geschorst of definitief verwijderd. Indien het een overtreding van de gemeentelijke regels betreft en de host dit betwist, herziet Airbnb de maatregel alleen als de host Airbnb toestemming geeft om bij de gemeente te informeren naar de status van het adres.

Gevolg van deze selecties moet zijn dat het percentage illegaal aanbod daalt.

Ad 4: Bestuursrechtelijk onderzoek

Een andere belangrijke stap tegen illegale verhuur is het meewerken van Airbnb aan onderzoeken door daartoe bevoegde inspecteurs, de zogenaamde BOA's. Dit gaat verder dan de huidige afspraak in het MOU omdat het hier niet om al geconstateerde en gesanctioneerde overtredingen gaat, maar om onderzoeken naar vermoedelijke overtredingen. Door de informatie van Airbnb (bijvoorbeeld over het verhuurgedrag) kan het dossier worden aangevuld en mogelijk aangescherpt.

Ad 5: Geaggregeerde data

Twee keer per jaar levert Airbnb, niet tot adres herleidbare, data over de verhuur in Amsterdam. Data als aantal nachten, welk type woning, onderverdeling in cohorten (0-60 nachten, 60-90 nachten) etc. Deze data moeten inzicht geven in de beoogde toename van legale verhuur van woningen via Airbnb, alsmede informatie verschaffen over het algemene beeld van vakantieverhuur via Airbnb. Daarnaast kunnen gemeente en Airbnb andere data overeenkomen, maar alleen als Airbnb dat niet bezwaarlijk vindt vanwege bedrijfseconomische redenen. De data worden voorzien van een accountantsverklaring die waarborgt dat de overeengekomen data op de juiste wijze zijn verkregen.

Beperkt
Kabinet

Ad 6, 7 en 8: Handhaving op andere platformen

Deze overeenkomst moet ertoe leiden dat illegale verhuur wordt teruggedrongen op het platform van Airbnb. Maar voorkomen moet worden dat mensen dan via andere platformen hun woning illegaal gaan verhuren, want dan wordt het positieve effect teniet gedaan. Indien inderdaad de illegale verhuur bij Airbnb afneemt, ligt het dan ook voor de hand en is het zelfs wenselijk dat de handhaving op andere verhuur websites wordt verscherpt. Het is daarnaast niet wenselijk dat mensen helemaal niet meer willen verhuren via Airbnb maar via platformen die geen overeenkomst met de gemeente hebben, omdat de gemeente niet een voor Airbnb ongelijk speelveld wil creëren. De gemeente gaat dan ook nogmaals andere platformen benaderen voor het sluiten van een overeenkomst waarbij de overeenkomst met Airbnb als voorbeeld geldt. Als hierop niet of onvoldoende gereageerd wordt, is dat des te meer reden om de aandacht van de handhaving meer op deze platformen te richten, met name door te onderzoeken welke aanbieders van platform wisselen om zo illegaal te kunnen verhuren buiten Airbnb om. De gemeente informeert Airbnb over de voortgang van de contacten met andere platformen en over de handhaving op illegale verhuur. Dit betreft openbare informatie.

Een en ander laat onverlet dat tegen alle illegale verhuur wordt opgetreden. Airbnb heeft hierbij geen aparte status. Klachten van burgers worden allemaal onderzocht, ongeacht de website via welke de verhuur heeft plaatsgevonden. Handhaafbesluiten zijn immers gebaseerd op geldende wet- en regelgeving en niet op deze overeenkomst.

Ad 9: Sleutelbedrijven

Bedrijven die hosts ondersteunen bij de verhuur zijn sterk in opkomst. Indien werkend volgens de regels, kunnen zij een kwalitatieve meerwaarde hebben. Maar helaas wordt ook steeds meer geconstateerd dat de onderlinge concurrentie leidt tot illegale verhuur. De gemeente en Airbnb willen dit gezamenlijk, ieder vanuit de eigen rol en bevoegdheden tegengaan. Beide partijen gaan actief sleutelbedrijven informeren over de beleidsregels. Bij overtreding kan Airbnb advertenties verwijderen, terwijl de gemeente handhavend zal optreden.

Ad 10: Sociale huurwoningen

Het verhuren van sociale huurwoningen is niet toegestaan, zo zijn de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) overeengekomen en is in het beleid vastgelegd. Ten aanzien van vrije sector woningen geldt, net als bij particuliere huurwoningen, dat het aan de eigenaar is om vakantieverhuur (binnen de beleidsregels) toe te laten of geheel te verbieden. Airbnb en de AFWC gaan met elkaar in gesprek om afspraken te maken over het tegengaan van illegale verhuur via Airbnb van corporatiewoningen. Doel is om hierover een aparte overeenkomst te sluiten.

Ad 11: Ondersteuning Amsterdam Marketing

Airbnb ondersteunt Amsterdam Marketing daar waar het gaat om spreiding van toerisme en bepaalde activiteiten en culturele campagnes.

Ad 12: Implementatietermijn

Niet alle afspraken kunnen direct ingaan. Er zijn technische en organisatorische aanpassingen voor nodig. Hiervoor kunnen de eerste zes maanden van 2017 worden

Beperkt
Kabinet

gebruikt. In die periode kan ook bekeken worden hoe vaak en in welke vorm Airbnb selecties op adressen zal uitvoeren. Dit zal in onderling overleg worden bekeken, mede in het licht van de inzet die mogelijk is bij de handhaving. Tevens kan in deze periode worden bekeken welke algemene data de gemeente precies kan delen met Airbnb voor wat betreft de handhaving op illegale verhuur.

Ad 13: Overleg

Elke drie maanden vindt overleg plaats over de uitvoering van de overeenkomst, over de aanpak van gerezen knelpunten en over de effectiviteit van de overeengekomen maatregelen. Om "ruis" in de communicatie te voorkomen, houden de voorlichters van gemeente en Airbnb regelmatig contact.

Ad 14: Opzegging

De overeenkomst geldt tot 1 januari 2019. Maar het betreft een vrijwillige overeenkomst die op elk moment door gemeente of Airbnb kan worden opgezegd.

Overig

De fiscale overeenkomst wordt in ongewijzigde vorm voortgezet. De fiscale overeenkomst maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

Ad II Beleidswijziging termijn 60 dagen

Op dit moment geldt de termijn van 60 dagen vanaf elk moment in het jaar. In de praktijk is het lastig bij het genereren van data en voor de handhaving als jaarperiodes steeds verspringen. Ook is het voor hostst minder duidelijk en werkt de door de Airbnb in te voeren teller (punt 2) beter als de periode niet telkens verspringt bij elke verhuur. Daarom wordt vanaf 1 januari 2017 het kalenderjaar aangehouden. Het kan betekenen dat van 1 januari 2017 tot 1 maart 2017 onbeperkt de gehele woning kan worden verhuurd, maar daarna is het de rest van het jaar niet meer toegestaan.

Ad III Geheimhouding

Om te voorkomen dat één van beide partijen wordt verrast door persberichten van de ander, wordt het tijdstip van openbaarmaking in onderling overleg vastgesteld. Beide partijen kunnen daarna op eigen wijze de overeenkomst toelichten.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Uitvoering van de afspraken is belegd binnen de bestaande capaciteit van de afdelingen Wonen en Economie.

Beperkt
Kabinet

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Op te nemen in de besluitenlijst na openbaarmaking van het besluit.

Buiten de gemeente

Persbericht nadat B&W en Airbnb overeenkomen naar buiten te treden.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-067435	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2016-068781	Overeenkomst gemeente Amsterdam met Airbnb (msw12)
AD2016-068769	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Wonen : [redacted]@amsterdam.nl, [redacted]

Economie : [redacted]@amsterdam.nl, [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders