Gemeente Amsterdam

airbnb

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

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

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, Ebab, Wimdu, enzoverder).

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

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.
2. "Airbnb" is Airbnb Ireland.

Platform
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.

Raad
De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam.

INTRODUCTIE

De Raad van Amsterdam heeft in 2014 beleidsmatige uitgangspunten voor de toeristische verhuur van woningen vastgesteld in het beleid 'vakantieverhuur'.

Het College is belast met de~~het~~ uitvoering van dit beleid. De uitvoering van dit beleid kent meerdere aspecten. In het kader van deze samenwerkingsovereenkomst is van belang dat het college in 2014 heeft aangegeven te zoeken naar methoden van samenwerking met webbedrijven die derden de mogelijkheid bieden woningen voor toeristische verhuur aan te bieden.

In december 2014 is met Airbnb een eerste Memorandum of Understanding (MOU) gesloten. Deze is met een jaar verlengd tot eind 2016. In deze MOU is de intentie uitgesproken om op basis van de ervaringen die worden opgedaan, te bespreken en te beoordelen in welke mate vervolgafspraken kunnen worden overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst na afloop van het MOU.

Ook heeft de gemeente in 2016 een evaluatie uitgevoerd van toeristische verhuur van woningen in Amsterdam. De groei van deze toeristische verhuur in Amsterdam, de (deels negatieve) maatschappelijke effecten hiervan en het grote aandeel in toeristische verhuur dat de Airbnb hosts community heeft, zijn aanleiding om de huidige MOU te vervangen door een samenwerkingsovereenkomst waarin verdergaande afspraken worden gemaakt over het terugdringen van illegale toeristische verhuur en het verbeteren van de voorlichting en communicatie over toeristische verhuur van woningen.

In de wederzijdse gesprekken hebben partijen afspraken gemaakt over een aantal praktische werkvelden, namelijk:

a. Samenwerking ten behoeve van 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 vaststellingsovereenkomst afspraken gemaakt over de toeristenbelasting. Die overeenkomst maakt geen onderdeel uit van deze samenwerkingsovereenkomst, maar wel van de samenwerking die in het kader van deze overeenkomst wordt voortgezet.

DE GEMEENTE AMSTERDAM EN HET PLATFORM AIRBNB KOMEN ALS VOLGT OVEREEN

1. ALGEMEEN

1.1 Deze samenwerkingsovereenkomst wordt door beide partijen aangegaan op basis van vrijwilligheid in een geest van goede wil, en zal daarom niet worden geïnterpreteerd in het nadeel van partijen. Partijen komen overeen om gedurende de beoordelingsperiode geen juridische of financiële actie jegens elkaar te ondernemen, noch derden daarin te ondersteunen, die één van de in deze samenwerkingsovereenkomst genoemde onderwerpen betreft.

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. Zolang er met andere platforms geen gelijkwaardige afspraken zijn gemaakt, zal de gemeente in haar handhavingsprioriteiten daar rekening mee houden. De gemeente informeert Airbnb over de samenwerking met de andere platformen en over de handhaving rond de andere platformen.

1.3 Deze samenwerkingsovereenkomst wijzigt in geen enkel opzicht de rechten en plichten die partijen reeds voor het sluiten van deze samenwerkingsovereenkomst ten opzichte van elkaar hebben.

1.4 Het Nederlands recht is op deze samenwerkingsovereenkomst van toepassing.

1.5 Partijen spreken af zich in hun communicatie niet negatief uit te spreken over de in deze samenwerkingsovereenkomst overeengekomen afspraken.

Opmerking [Office1]: Let's discuss. This clause may have more downside than upside. Let's make the agreement around comms more specific (e.g., Amsterdam to play an ambassador role).

CONFI

2. DUUR

2.1 Deze samenwerkingsovereenkomst 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 drie maanden vanaf de ingangsdatum van deze samenwerkingsovereenkomst afgesproken waarbinnen deze werkafspraken door partijen worden geïmplementeerd.

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

3. SAMENWERKING TEN BEHOEVE VAN VOORKOMEN EN TERUGDRINGEN ILLEGALE VERHUUR

Partijen delen als gezamenlijk doel dat elke verhuurder zich houdt aan de beleidsregels voor vakantieverhuur zoals deze zijn vastgesteld in 2014 (voor zover de betreffende regels op de betreffende verhuurder van toepassing zijn). Om te bereiken dat er voor 1 januari 2019 geen illegale verhuur meer wordt aangeboden op het platform nemen partijen meerdere maatregelen.

Informatie aan hosts

3.1 Airbnb zal een host indringend wijzen op zijn 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 ~~legaal gebruik~~verhuur voor minder dan 60 dagen moet blijken uit periodieke objectieve metingen van data. Partijen erkennen evenwel dat er een legaal gebruik voor meer dan 60 dagen mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer een host een legitieme bed & breakfast heeft, en partijen zullen daar bij metingen en besluitvorming dan ook rekening mee houden.

3.2 Airbnb zal iedere zes maanden een e-mailbericht ~~en dashboard alert~~ sturen aan haar hosts in Amsterdam ~~met een kopie aan de gemeente~~ om hen te herinneren aan de regels van de gemeente rond particuliere vakantieverhuur. Het geautomatiseerde bericht zal elke zes maanden opnieuw verstuurd worden. Partijen zullen het bericht samen schrijven zodat de gemeenschappelijke boodschap duidelijk is.

Geautomatiseerd systeem dat helpt kwaliteit te verzekeren

3.3 Airbnb werkt op vrijwillige basis aan een geautomatiseerd systeem dat als doel heeft advertenties te identificeren die niet de unieke gebruikerservaring bieden die gasten normaal gezien verwachten op het Airbnb platform. ~~Vier keer per jaar past Airbnb een kwaliteitsfilter toe op haar bestand. Hosts die niet aan de kwaliteitseisen van Airbnb voldoen, worden geschorst of definitief verwijderd.~~ Hierbij spelen naast ~~overtreden van gemeentelijk beleid~~intensiteit van het gebruik ook andere criteria als de kwaliteit van de recensies, geen overlastmeldingen, etc. ~~integriteit (geen discriminatie), voorkomen van overlast, goede recensies etc.~~ een rol. Advertenties die niet aan de geautomatiseerde criteria voldoen, kunnen worden geschorst of definitief verwijderd. Ook hosts wiens advertenties niet aan de criteria voldoen, kunnen worden geschorst of definitief verwijderd. Hosts kunnen hun schorsing (of de schorsing van hun advertentie) gemotiveerd aanvechten bij Airbnb, ~~maa~~en~~r~~ dienen ~~wanneer de schorsing het overtreden van het gemeentelijk beleid betreft,~~ toestemming te geven aan Airbnb om bij de gemeente te informeren naar de status van het desbetreffende adres. Een onderzoek van de gemeente ter plekke kan onderdeel uitmaken van deze informatie.

Gelijk speelveld

3.4 De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving van haar regelgeving en zal waar nodig tegen eenieder optreden die de regels overtreedt. Zolang er met andere platformen geen gelijkwaardige afspraken zijn gemaakt, ~~kunnen~~ zullen betere resultaten van Airbnb aanleiding zijn om deze andere platformen scherper te controleren. ~~De gemeente zal inzicht verschaffen~~

Met opmaak: Lettertype: Vet, Onderstrepen

Opmerking [Office2]: Bespreken vanuit ECD oogpunt.

Met opmaak: Lettertype: Vet, Onderstrepen

Opmerking [Office3]: Nota voor de gemeente: Ik ben aan het nakijken wat we hier precies rond anti-discriminatie in kunnen zetten.

Opmerking [Office4]: Bespreken vanuit privacy oogpunt.

Opmerking [Office5]: @[redacted] Kunnen we bespreken of dit erbij moet? Ik probeer me voor te stellen wat journalisten hiervan zouden kunnen maken.

aan Airbnb over de samenwerking met de andere platformen. Als de genoemde maatregelen effectief blijken en er een stijgende lijn is in het aantal hosts van volledige woningen op Airbnb dat zich aan de regels houdtverhuurt voor minder dan 60 dagen, wordt de handhaving van de gemeente steeds verder geconcentreerd op andere platformen. De gemeente zal voldoende inzicht verschaffen aan Airbnb over de samenwerking met de andere platformen en over de handhaving op andere platformen en zal aan Airbnb het nodige cijfermateriaal geven zodat Airbnb kan nagaan of de gemeente haar engagement nakomt.

Notice-and-takedown / Neerhalen van advertenties

3.5 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).

3.6 Als de gemeente Airbnb informeert als bedoeld onder 3.5, 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.

Sleutelbedrijven

3.7 Airbnb en de gemeente zullen samen naar de sleutelbedrijven toe communiceren over het gemeentelijk vakantieverhuurbeleid met als doel ervoor te zorgen dat sleutelbedrijven hun business model in lijn brengen of houden met het gemeentelijk beleid. Airbnb kan advertenties van sleutelbedrijven verwijderen van het platform als haar geautomatiseerd systeem de advertenties identificeert als niet in lijn met de home sharing ervaring die de Airbnb gasten verwachten. Sleutelbedrijven worden door gemeente en Airbnb gecontroleerd en deze informatie wordt tussen Airbnb en gemeente gedeeld. Het kwaliteitsfilter zal leiden tot verwijdering van overtredende sleutelbedrijven. Gemeente en Airbnb gaan samen in gesprek met goedwillende sleutelbedrijven om deze waar mogelijk te steunen.

Informatie delen, persoonsgegevens

3.8 Om hosts waarvan het vermoeden bestaat dat deze in strijd met de regels van het beleid vakantieverhuur verhuren aan te kunnen pakken, delen de gemeente en Airbnb informatie binnen de grenzen van wat de privacywetgeving toestaat.

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

3.10 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) kan Airbnb individuele gebruikersdata delen binnen de grenzen van wat de privacywetgeving toestaat.

Sociale woningen

3.11 Wanneer een woningcorporatie een vermoeden van fraude op een specifiek adres deelt met Airbnb, zal het platform dit vermoeden doorgeven aan de host (indien het platform een

Met opmaak: Lettertype: Vet, Onderstrepen

Met opmaak: Lettertype: Vet, Onderstrepen

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Arial, 10 pt, Tekstkleur: Tekst 1

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm

Met opmaak: Lettertype: Vet, Onderstrepen

advertentie kan localiseren voor dit specifiek adres) dat de woningcorporatie het platform heeft gecontacteerd. Airbnb en de corporaties kunnen specifieke templates uitwerken en processen afspreken om deze communicatie zo helder en efficiënt mogelijk te maken. ~~met de vermelding dat dit tegen de regels is en monitoren of de host het adres van de site haalt.~~

3.12 Wanneer op een adres van een woningcorporatie door de gemeente wordt gehandhaafd, geldt de onder 3.10 opgenomen afspraak.

3.13 Airbnb deelt de onder deze samenwerkingsovereenkomst 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.

Hotlines van Airbnb en van de gemeente

3.14 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. Omgekeerd verzoekt de gemeente mensen die bij het Meldpunt Zoeklicht klagen over overlast dit tevens te melden bij Airbnb.

Opmerking [Office6]: @[redacted] Kijk jij even na of dit goed is voor CX / het team dat de binnenkomende klachten van de neighbor tool behandelt?

Geaggregeerde data

3.15 Elke zes maanden deelt Airbnb de volgende geaggregeerde data met de gemeente:

- Totaal aantal 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 nachten, tussen 91 en 120 nachten, tussen 121 en 180 nachten, 180+ nachten).
- Aantal dagtellers op rood
- Aantal informatiedoorgifte mails aan hosts die langer dan 60 dagen verhuren.
- Aantal informatiedoorgifte mails aan hosts van een woningcorporatie.

3.16 Partijen zijn zich ervan bewust dat hosts het systeem van het platform kunnen pogen te omzeilen. Om dit te voorkomen en bestrijden, zullen partijen intensief samenwerken en leren van deze aanpak.

4. VOORLICHTING OVER GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Airbnb continueert op het platform een speciale webpagina die prominent zichtbaar is voor iedereen die woonruimte aanbiedt met informatie en links naar regels 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 wordt doorgelinkt.

4.3 Airbnb continueert de publicatie op het platform van een link naar de door de gemeente gemaakte brochure over het vakantieverhuurbeleid met de mogelijkheid voor hosts om de door de gemeente op haar website geplaatste "notitiekaart voor buren" te kunnen downloaden.

4.4 Airbnb continueert op het platform een ~~checkbox~~ button op de pagina waarop hosts hun advertentie plaatsen, waarmee de host aangeeft de Amsterdamse regels te kennen, begrijpen en na te zullen leven. In een venster boven de button ~~In de checkbox~~ wordt kort vermeld welke regels de gemeente stelt, met een link naar de "Responsible Hosting Page" die specifiek voor de gemeente Amsterdam werd geschreven. ~~Deze optie moet worden aangevinkt~~Een nieuwe host moet deze button aanklikken alvorens zij of hij de advertentie definitief ~~geplaatst~~ kan ~~worden~~ plaatsen. Het venster met de informatie~~en~~ dient om ervoor te helpen zorgen dat hosts de regels voor particuliere vakantieverhuur in Amsterdam kennen.

4.5 Airbnb zorgt voor informatiedoorgifte aan hosts die een gehele woning verhuren en bijna de 60-dagenlimiet overtreden. Wanneer een host die een gehele woning verhuurt volgens gestructureerde data in het systeem bijna de 60 dagen limiet bereikt, zal Airbnb de host een geautomatiseerd bericht sturen met juridische informatie. Deze informatie wordt verstuurd na 50 geboekte nachten.

4.6 De gemeente zal vier keer per jaar aansluiten voor uitleg van het beleid en de regels bij de door Airbnb georganiseerde 'host meet-ups' (informatiebijeenkomsten voor nieuwe hosts).

4.7 Airbnb plaatst een dagteller op de verhuurpagina van de host, waarbij na 60 dagen verhuur de teller ~~in het rood komt te staan~~helder aangeeft dat de verhuurder over de 60-dagen limiet is gegaan.

Opmerking [Office7]: De reden dat we hier niet zeggen dat het rood wordt, is omdat zo'n teller op verschillende manieren kan worden uitgewerkt, dus we willen nog even met ons product team kijken wat zij allemaal voorstellen.

4.8 De gemeente en Airbnb werken samen aan het 'opvoeden' van gasten en informeren elkaar over wederzijdse campagnes op dit onderwerp. Om overlast te voorkomen wordt aan gasten een do's en dont's lijst gemaakt in samenwerking met de gemeente.

4.9 In de media zal de gemeente Amsterdam duidelijk maken dat weglopen naar andere platformen voor regelovertreders geen zin heeft, gezien de aangepaste handhavingsprioriteiten ten opzichte van deze platforms.

Gemeente Amsterdam

airbnb

CONFIDENTIAL

5. NALEVING EN OVERLEG

5.1 Gedurende de beoordelingsperiode levert het platform twee keer per jaar gegevens aan de gemeente over de verhuuractiviteiten via haar platform in Amsterdam. Uit metingen moet blijken dat er een stijgende lijn (i.e., stijgend percentage) ~~van legaal gebruik~~ is van het aantal hosts dat gehele woningen voor minder dan 60 dagen verhuurt.

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 samenwerkingsovereenkomst te bespreken, waar nodig aan te passen en de mogelijke implementatie van bindende afspraken voor te bereiden.

5.4 Partijen vertrouwen op een vruchtbare samenwerking en zullen knelpunten ten aanzien van deze samenwerkingsovereenkomst constructief met elkaar bespreken.

6. COMMUNICATIE EN VERDERE SAMENWERKING

a. De gemeente en Airbnb stemmen met elkaar af en lichten elkaar in voordat er aankondigingen worden gedaan waarin Airbnb of homesharing worden vermeld.
b. Communicatie steun van de gemeente (bvb. positieve quotes) voor het regelmatig uitbrengen economische impact studies en andere positieve verhalen.
c. Samenwerken voor Cultureel Toerisme om de buitengebieden van Amsterdam te laten profiteren van toerisme. Airbnb zal de initiatieven van Amsterdam marketing ondersteunen om toerisme buiten het centrum van de stad te verspreiden, inclusief het promoten van de net gelanceerde buurten campagne (jamsterdam.com/neighbourhoods) bij de Airbnb community.
d. Gemeente meldt zich aan voor Airbnb Business Travel voor haar medewerkers.
e. Gemeente faciliteert betrokkenheid van Airbnb in 'Globale Sharing Cities Roundtable' activiteiten [Zij brengen ons in de discussies en fungeren als ambassadeur, leggen hun lokale beleid uit aan andere stad.]
f. Airbnb zal ook de host community voorzien van informatie over Amsterdam Marketing toerisme en culturele campagnes, inclusief uitnodigingen voor Amsterdam Marketing om te presenteren op host meet-ups.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Tabel met opmaak

Opmerking [Office8]: Ik heb dit toegevoegd omdat ik ervoor wil zorgen dat journalisten dit niet te kwader trouw verkeerd lezen.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Lijstalinea, Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,63 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Arial, 10 pt, Tekstkleur: Tekst 1

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 *20 september 2016*,

Municipality of Amsterdam, represented by
mr. L. Ivens, Alderman for housing, pursuant to the decision of the Council of Mayor and Aldermen of

Wethouder/Alderman Ivens

Wethouder/Alderman Ollongren

Airbnb Ireland

Datum