Resultaat onderhandelingen over samenwerkingsovereenkomst met Airbnb

Notitie over het resultaat tot nu toe van de onderhandelingen met Airbnb over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ter vervanging van het huidige Memorandum of Understanding.

Uitgangspunt

Over het uitgangspunt is overeenstemming. Gemeente 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 in een fijne en rustige buurt wonen zonder overlast. Beide partijen willen ook graag dat gasten een goede ervaring hebben in Amsterdam. Daarom zijn 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 wordt bewerkstelligd door afspraken te maken over handhaving, voorlichting en het doorgeven van bepaalde gegevens.

Geen overeenstemming over geautomatiseerd blokkeren of verwijderen aanbod door Airbnb

Airbnb (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. Dit is vanwege privacywetgeving niet toegestaan. Het in algemene zin proactief leveren van alle individuele gebruikersdata 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 wil haar systeem niet 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. Airbnb wil een open platform bieden voor mensen die hun woning tijdens hun tijdelijke afwezigheid willen delen met toeristen. Dat is hun filosofie. Airbnb wil niet als rechter optreden. Zelf handhaven vragen wij ook niet, maar Airbnb ziet het weren van mensen "aan de poort" door dit zo te programmeren wel degelijk als handhaving, omdat mensen zonder nader onderzoek worden geweerd van de site.
2. 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.
3. Het maatschappelijke probleem van illegale verhuur wordt niet opgelost als alleen Airbnb actie onderneemt. Slimme hosts kunnen heel gemakkelijk naar andere platforms overstappen na 60 dagen.

In de gesprekken is het Amsterdamse beleid door beide partijen niet ter discussie gesteld. Het beleid is ook voor Airbnb een gegeven.

Door de gemeente wordt een extern advies gevraagd aan Nauta Dutilh over het al dan niet kunnen verplichten tot levering van specifieke data door websites als Airbnb. De uitkomst hiervan zal voor Airbnb overigens geen reden zijn de overeenkomst aan te passen, omdat Airbnb vindt dat zij zich aan de wet houdt.

VERTROUWELIJK

Overeenstemming over zelfregulering door Airbnb

Op zeer regelmatige basis en met gebruik van verschillende methoden en technieken gaat Airbnb haar bestand schonen van verhuur van meer dan 60 dagen. De gezamenlijke doelstelling is daarbij het bieden van een kwalitatief goed aanbod, zowel voor wat betreft goede verhuur zonder overlast en met goede recensies als voor wat betreft navolging van het beleid. Airbnb legt conform haar beleid daarbij de focus op meer dan 60 dagen en het op grote schaal verhuren van panden of meerdere adressen. Per kwartaal wordt gerapporteerd over de resultaten waarbij al op korte termijn een positieve trend (minder illegaal aanbod bij Airbnb) te zien zal zijn.

Airbnb voert de controles 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. Aanbod dat aantoonbaar 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. Door het getemporiseerd te doen, kan Airbnb het proces zo sturen dat de output goed verwerkt kan worden. Aanbieders moeten in de gelegenheid worden gesteld om aan te tonen dat zij wel juist hebben verhuurd, omdat anders Airbnb met juridische procedures wordt geconfronteerd (hetgeen in de praktijk al gebeurt). In stappen terugdringen van het illegale aanbod betekent ook dat tussentijds geleerd wordt over de gebruikte methode en de juistheid van de gemaakte selecties.

Het streven is dat 100% van het bestand correct wordt verhuurd. Maar in de praktijk is dat onhaalbaar. 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. Maar indien succesvol uitgevoerd, zal deze methode het illegale aanbod aanmerkelijk verkleinen tot een punt waarop gesteld kan worden dat er – rekening houdend met onvermijdelijke afwijkingen – geen illegaal aanbod meer is.

Voor Airbnb is deze zelfregulering een grote stap omdat zij hiermee de gemeente actief gaat ondersteunen door het "schoonhouden" van haar site, mede gebaseerd op het gemeentelijk beleid met als doelstelling dat iedereen zich aan de regels houdt.

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.

Of deze methode succesvol is, moet blijken uit de cijfers over de verhuur 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.

Transparantie van de eigen controles

Lastig punt blijft het inzicht in de gebruikte methodieken. Vanuit de gemeente is transparantie van belang omdat anders twijfels zullen blijven bestaan over de deugdelijkheid van de overeenkomst. Voor de gemeente wordt het dan lastiger om te communiceren dat Airbnb "het wel goed zal doen" zonder aan te geven hoe Airbnb te werk gaat. Voor Airbnb is het belangrijk dat in de overeenkomst niet tot in detail wordt ingegaan op de methoden die worden gebruikt om illegale verhuur te voorkomen, omdat dit overtreders (huisjesmelkers, illegale hotels) in de kaart speelt. Zij verge-

VERTROUWELIJK

lijkt dit met de geheime methoden die bijvoorbeeld de Belastingdienst of credit card maatschappijen hanteren om fraude op te sporen. Vanuit de handhaving bij Wonen (en uiteraard ook door Airbnb) wordt er voorts op gewezen dat een overstappen van aanbieders naar andere websites omdat teveel de nadruk wordt gelegd op controles van hun adressen, niet in het voordeel van de handhaving is.
Door transparant te zijn over haar resultaten wil Airbnb bewerkstelligen dat de gebruikte methoden buiten de overeenkomst blijven. De accountant geeft daarbij een verklaring af over de integriteit van de controles.

Aanpak andere websites
In het verlengde van voorgaande heeft Airbnb 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 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. Daarom is afgesproken dat de gemeente actief gaat inzetten op de handhaving van andere websites, zonder dat dit overigens inhoudt dat adressen van Airbnb niet meer gehandhaafd zouden mogen worden. Airbnb heeft al eerder aangegeven geen probleem te hebben tegen methoden als scrapen om fraude op te sporen. De gemeente deelt met Airbnb informatie die moet aantonen dat (en in welke mate) handhaving op andere websites plaatsvindt.

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.

De screening op atypische verhuur omvat mede die sleutelbedrijven voor zover zij herkenbaar optreden (bijvoorbeeld profielen met meer dan één woning). 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. Airbnb en de gemeente delen actief welke sleutelbedrijven bonafide zijn en welke niet.

Levering specifieke data door Airbnb
Airbnb wil volledig de wet volgen. Doorgeven van data op basis van strafrechtelijke overtredingen was al geregeld in het huidige Memorandum of Understanding, alsmede bestuursrechtelijke overtredingen waarop was gehandhaafd met een sanctie. In deze overeenkomst worden onderzoeken van een Buitengewone opsporingsambtenaar (BOA) toegevoegd. Als deze 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.

VERTROUWELIJK

Uitbreiden voorlichting

In deze overeenkomst ligt de nadruk weliswaar meer op het door verhuurders houden aan de regels, 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.

Aparte overeenkomst met corporaties

In het beleid vakantieverhuur is opgenomen dat sociale huurwoningen niet voor toeristische verhuur gebruikt mogen worden. Daarvoor is wel een overeenkomst nodig met de corporaties omdat verhuur onder de twee maanden alleen op grond van het huurcontract kan worden aangepakt. Airbnb en de AFWC hebben in aanwezigheid van de gemeente met elkaar gesproken en willen een overeenkomst aangaan om verhuur in sociale huurwoningen tegen te gaan. Ingezet wordt op een gelijktijdig ingaan van deze overeenkomst en de overeenkomst van Airbnb met de corporaties, maar ook als dat niet lukt, gaat de overeenkomst met de gemeente in ieder geval op 1 januari 2017 in omdat het huidige Memorandum of Understanding op 31 december 2016 afloopt.

Overeenkomst geldt twee jaar

De overeenkomst geldt tot 1 januari 2019 en zal door het volgende college geëvalueerd worden. De financiële vaststellingsovereenkomst (betreffende de toeristenbelasting) wordt ongewijzigd voortgezet.

Positie Airbnb

Airbnb vindt dat zij ver is gegaan met deze overeenkomst. Een overeenkomst als deze is voor haar uniek in de wereld. Dat kan goed zijn voor haar naam, maar heeft ook zekere risico's. Er is door Airbnb expliciet aangegeven dat dit de grens is tot waar ze wil gaan.

VERTROUWELIJK