

Airbnb reactie concept-bestuurlijk rapport ‘handhaving vakantieverhuur’

Introductie

Het rapport van de Rekenkamer bevat een uitgebreide en gedegen analyse omtrent handhaving van vakantieverhuur in de gemeente Amsterdam. De inzichten die volgen uit deze analyse kunnen een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van procedures en de samenwerking tussen betrokken partijen. Airbnb waardeert dan ook de mogelijkheid om bij te dragen aan dit rapport en bedankt de Rekenkamer hiervoor. In deze reactie geven we ons perspectief op een aantal bevindingen. We sluiten af met twee concrete suggesties om op basis van deze bevindingen het gesprek aan te gaan met de gemeente om te onderzoeken hoe we de handen ineen kunnen slaan en de samenwerking kunnen verbeteren.

Verhuurders en bezoekers hebben onnodig negatieve ervaringen

De Rekenkamer concludeert dat ‘het afhandelen van vermoedens van illegale vakantieverhuur door het Team Vakantieverhuur in het algemeen redelijk goed verloopt’. Airbnb constateert dat op basis van de feiten uit dit onderzoek er twee redenen zijn om te concluderen dat het huidige handhavingproces te kort schiet.

1. Uit het onderzoek blijkt dat in het laatst onderzochte jaar (2018) in slechts 18% van de onderzochte woningen een overtreding werd geconstateerd waarna een handhavingprocedure werd gestart. Als wordt ingezoomd op de reguliere meldingen zakt dit percentage zelfs tot 13%. Een groot deel van de vermoedens leidt dus niet tot sancties. Daarnaast valt op dat het totaal aantal sancties (146 in 2018) laag is als dit wordt afgezet tegen het totaal aantal advertenties dat alleen al via Airbnb wordt aangeboden (>20.000).
2. Ook blijkt dat verhuurders de wijze waarop de gemeente hen en de huurders van de woning heeft behandeld, beoordelen met een zware onvoldoende: een 2,4. Typeringen die verhuurders geven aan de bezoeken zijn onder andere ‘opdringerig, brutaal, beangstigend, intimiderend en onbeschoft’. Tevens worden verhuurders niet geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek als er geen overtredingen zijn geconstateerd.

Met andere woorden: bij ruim 80% van de onderzoeken bij verhuurders wordt geen overtreding geconstateerd waarna een handhavingprocedure wordt gestart. Verhuurders die te maken hebben gehad met een verdenking voelen zich geschonden in hun privacy en betogen dat de feiten niet goed worden weergegeven. Na bezoek van de eigen woning volgt een periode van onzekerheid waarin een boete boven het hoofd hangt die kan oplopen tot €20.500. In het overgrote deel van de gevallen blijft een boete uit, maar wordt dit niet gecommuniceerd. Vanzelfsprekend leidt dit alles tot onzekerheid en spanningen bij goedwillende Amsterdamse verhuurders. Deze behandeling van verhuurders lijkt daarmee disproportioneel. Airbnb roept de gemeente Amsterdam op om de handhaving zo vorm te geven dat het woongenot en privacy van Amsterdammers niet onnodig wordt geschonden.

Overlast aanpakken en voorkomen

De Rekenkamer concludeert dat gaandeweg de nadruk bij het opstellen van nieuwe regels steeds meer is komen te liggen op het bestrijden van woonfraude, bijvoorbeeld door het instellen van een maximum voor het aantal dagen dat een woning mag worden verhuurd. Volgens de Rekenkamer wordt met dergelijke regels overlast niet direct aangepakt, maar kan hooguit indirect enig effect worden gerealiseerd.

Airbnb onderschrijft de conclusie van de Rekenkamer. Airbnb heeft diverse voorstellen gedaan om samen te werken met de gemeente rondom overlast maar helaas heeft dit tot op heden niet geleid tot een vruchtbaar gesprek. Recent heeft Airbnb aangegeven een [nieuw pakket aan maatregelen](#) te willen introduceren tegen overlast en daarover in gesprek te gaan met belanghebbenden. Het college van Burgemeester & Wethouders, stadsdeelbestuurders en

vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie zijn uitgenodigd voor deze gesprekken. Voor Airbnb staat vast dat er op het platform geen ruimte is voor gebruikers die overlast veroorzaken en we rekenen dan ook op steun van de gemeente Amsterdam om samen overlast als gevolg van vakantieverhuur te bestrijden.

Samenwerking gemeente en platform verbeteren

De Rekenkamer concludeert dat de samenwerking tussen de gemeente en derden beperkt is en de gemeente derden niet actief betreft bij het stellen van nieuwe regels. Airbnb deelt deze observatie en betreurt dat de gemeente niet bereid is tot samenwerking met vakantieverhuur platforms. In februari 2019 is door de gezamenlijke platforms een voorstel gedaan tot samenwerking. Dit voorstel staat wat Airbnb betreft nog steeds en we hopen dat de gemeente bereid is tot een gesprek over toekomstige samenwerking met vakantieverhuur platforms.

Geen inzicht in maatschappelijk effecten

Uit het onderzoek blijkt dat over de realisatie van de maatschappelijke effecten die de gemeente voor ogen heeft bij het bestrijden van woonfraude - waaronder vakantieverhuur valt - geen gegevens beschikbaar zijn. De Rekenkamer concludeert dan ook dat het inzicht in de mate waarin handhaving leidt tot de gewenste maatschappelijke effecten beperkt is.

Airbnb is van mening dat alvorens de gemeente vakantieverhuur inperkt en handhaving start, onderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke partij) moet aantonen dat er een relatie bestaat tussen woonfraude, leefbaarheid en de aanwezigheid van vakantieverhuur. Daarnaast zou eerst in kaart moeten worden gebracht wat een maatregel oplevert, welke risico's ermee gepaard gaan en welke ongewenste effecten dit met zich meebrengt. Deze analyses ontbreken op dit moment. Airbnb wil graag meewerken aan een dergelijk onderzoek waarbij het bereiken van maatschappelijke doelen centraal staat. Wat ons betreft onderstreept het huidige gebrek aan inzicht in maatschappelijke effecten de noodzaak om de aandacht te verleggen naar een gezamenlijke aanpak in plaats van het voeren van een zeer restrictief beleid op vakantieverhuur.

Volgende stappen

Op basis van het Rekenkamer rapport stelt Airbnb de volgende twee stappen voor:

1. De opzet van een taskforce waarin gemeente Amsterdam, vakantieverhuur platforms, verhuurders en andere betrokkenen samenwerken aan verantwoord vakantieverhuur. Airbnb is bereid een substantiële bijdrage te leveren in de vorm van mensen en middelen om deze taskforce mogelijk te maken. Daarbij kan worden gestart met het gezamenlijk vaststellen van gewenste maatschappelijke effecten.
2. Een gesprek tussen de gemeente Amsterdam en Airbnb om een nieuw pakket aan maatregelen te bespreken omtrent overlast (de uitnodiging hiervoor is reeds verstuurd eind oktober).