



Het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot de kortetermijnverhuur van accommodaties – Standpunt van Airbnb

1. SAMENVATTING

Om de alsmaar stijgende kosten van levensonderhoud het hoofd te kunnen bieden, gaan steeds meer Europese burgers hun woning verhuren. **Ruim 40% van alle mensen in de EU die via het Airbnb-platform hun accommodatie verhuren, geeft aan dit te doen vanwege de snel stijgende kosten van levensonderhoud.**¹

Wij zijn van mening dat met duidelijke, evenredige en eenvoudige regels meer mensen van de voordelen van verhuren kunnen profiteren. Deze extra verdiensten kunnen immers een uitkomst zijn voor degenen die moeilijk rond kunnen komen. We zijn al druk bezig om in samenspraak met beleidsmakers uit de hele EU eerlijke en transparante regels voor kortetermijnverhuur (en de handhaving daarvan) te formuleren, zodat het delen van woningen op een verantwoorde manier gebeurt. **Vanuit die gedachte is Airbnb blij met het voorstel van de Europese Commissie** voor een verordening betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot kortetermijnverhuur van accommodaties.

Wij denken echter dat de EU veel verder kan gaan. Dit voorstel daargelaten heeft Airbnb steeds aangedrongen op een meer gecoördineerde aanpak van kortetermijnverhuur en andere problemen in de toeristische sector op de interne markt van de EU. Tijdens de COVID-19-pandemie hebben we allemaal gemerkt hoe belangrijk EU-afspraken waren om ervoor te zorgen dat deze sector kon overleven, zich kon aanpassen en duurzaam kon doorgroeien. Wij vinden dat meer coördinatie en harmonisatie op EU-niveau onontbeerlijk zijn, of dat nu via een onafhankelijk orgaan, een agentschap voor toerisme of een andere instantie gebeurt. Onze reactie op dit voorstel is door die insteek ingegeven: **we willen dat de uiteindelijke verordening daadwerkelijk geharmoniseerde en evenredige regels bevat, met name voor degenen die hun accommodaties voor korte termijnen verhuren.** Vanuit onze ervaringen in de EU-lidstaten en in de rest van de wereld willen we wat ideeën aanreiken over het vereenvoudigen en harmoniseren van de uitwisseling van gegevens tussen platforms, lidstaten en bevoegde autoriteiten. We pleiten ook voor een grotere rol van de Europese Commissie bij het waarborgen van een eerlijke en evenredige registratie op lokaal niveau.

In deze paper brengen we de volgende verbeterpunten voor het voorstel in:

1. Een geharmoniseerd kader voor gegevensuitwisseling opzetten dat in de praktijk werkt, met inbegrip van een **centraal digitaal toegangspunt op EU-niveau (in plaats van op**

¹ Gebaseerd op een Airbnb-enquête onder ruim 36.000 hosts met reserveringen tussen 1 juni 2021 en 31 december 2021 die tussen 17 februari 2022 en 31 maart 2022 is afgenomen. Foutmarge minder dan 2%. Meer informatie is [hier](#) te vinden.



nationaal niveau) om de gegevensuitwisselingsprocessen in overeenstemming met ons [EU-actieplan voor hosts](#) te stroomlijnen.

2. **Een duidelijkere rol van de Europese Commissie** bij het beoordelen en verifiëren van de evenredigheid van de door de bevoegde autoriteiten vastgestelde registratie- en andere regels voor kortetermijnverhuur, in haar hoedanigheid van voorzitter van de coördinatiegroep voor centrale digitale toegangspunten.
3. **Handhaving** van de dienstenrichtlijn in geval van **onevenredig strenge regels voor kortetermijnverhuur die buiten het toepassingsgebied van dit voorstel vallen**.

2. EEN GROTE STAP VOORWAARTS

We staan achter de algemene aanpak van de Commissie:

- Het formuleren van een aantal **algemene beginselen voor registratieregelingen voor kortetermijnverhuur over de hele linie**, ongeacht de gegevensuitwisselingsactiviteiten (artikel 4). Maar al te vaak zijn de lokale regels voor kortetermijnverhuur onnodig omslachtig en ingewikkeld voor verhuurders, vooral voor degenen die dit niet dagelijks doen. In Berlijn bijvoorbeeld moeten alle verhuurders een omslachtige offline registratie- en vergunningsprocedure doorlopen, zelfs als het om de verhuur van hun hoofdwoning gaat. In dit voorstel voor een verordening wordt duidelijk aangegeven hoe een eerlijke en evenredige registratieregeling voor verhuurders eruit moet zien in alle EU-lidstaten, zoals een interne markt betaamt.
- De toegang tot gegevens over kortetermijnverhuur laten afhangen van het bestaan van evenredige registratieregelingen en lokale regels die in het verlengde van de EU-rechtskaders liggen (artikel 12, lid 2, letter b). Dit komt erop neer dat **autoriteiten gegevens alleen voor handhavingsdoeleinden mogen inzien wanneer de onderliggende regels die de autoriteit beoogt te handhaven in overeenstemming zijn met de nationale en Europese wetgeving**.
- We staan achter de verplichting voor de lidstaten om een **register van registratienummers op te zetten en bij te houden (artikel 4, lid 4)**. Dit zal zowel verhuurders als platforms meer transparantie en rechtszekerheid bieden. Bovendien kunnen platforms dan geautomatiseerde steekproefcontroles uitvoeren (artikel 7, lid 1, letter c).

3. ANDERE VERBETERPUNTEN

Airbnb is verder van mening dat dit nieuwe rapportagekader voor gegevens in de praktijk alleen zal werken als het voorstel de gegevensuitwisselingsprocessen voor platforms, lidstaten en bevoegde autoriteiten **nóg** meer vereenvoudigt en harmoniseert en de eerlijke en evenredige registratie voor incidentele verhuurders **nóg** sterker waarborgt. Daarom geven we hieronder nog enkele verbeterpunten aan.



- **Een kader voor gegevensuitwisseling opzetten dat in de praktijk werkt**

Airbnb waardeert het feit dat de Commissie probeert de uitwisseling van gegevens voor alle platforms in de EU te harmoniseren, bijvoorbeeld door duidelijk te definiëren welke gegevens de grotere platforms moeten delen en hoe vaak (artikel 9, lid 1).

De onderliggende architectuur voor dit kader blijft echter nationaal. Met 27 verschillende 'centrale' digitale toegangspunten is de kans groot dat de technische interface per lidstaat anders wordt opgezet. Dat kan de naleving vertragen, zoals we onlangs hebben ervaren met een nationale API in Frankrijk. Onze ervaring met het ontwikkelen van dit soort producten leert dat elk technisch verschil tussen de nationale systemen een aparte platformoplossing vergt. Dit betekent dat platforms, lidstaten en lokale autoriteiten nieuwe producten moeten maken, met alle extra nalevingskosten van dien.

Het is van essentieel belang dat het voorstel geen verdere versnippering veroorzaakt, maar een concrete invulling vormt van de ambitie om gegevensuitwisselingsprocessen te verduidelijken, te harmoniseren en te vereenvoudigen. **Daarom dringen we er nogmaals op aan dat er één centraal digitaal toegangspunt moet komen voor de hele EU (in plaats van nationale toegangspunten) om de gegevensuitwisseling te stroomlijnen en te vergemakkelijken.** Eén technische oplossing biedt duidelijkheid voor platforms. Bovendien beschikken ook de lidstaten dan over één efficiënte oplossing voor het beheer van en de rapportage over kortetermijnverhuur.

De Commissie zou op zijn minst in een uitvoeringshandeling (zoals bepaald in artikel 10, lid 5) moeten vastleggen hoe eventuele nationale technische interfaces tot stand moeten worden gebracht én de adviserende rol van de platforms bij dit proces moeten bevestigen. Zo kunnen we waarborgen dat er goed functionerende technische processen komen waarvan we kunnen testen of ze compatibel zijn met de platformtools voor het delen van gegevens. Dit geeft technische duidelijkheid en levert een kader voor gegevensrapportage op dat aan de beoogde doelen voldoet.

In het huidige voorstel staat dat alle belanghebbenden binnen 24 maanden na de inwerkingtreding aan deze regels moeten voldoen (artikel 19). Of dat voor platforms haalbaar is, hangt echter af van de nalevingsdeadlines voor andere belanghebbenden. Bijvoorbeeld wanneer en hoe de bevoegde autoriteiten conform dit voorstel een evenredige registratie moeten invoeren en hoe en wanneer de lidstaten hun centrale toegangspunten en de bijbehorende technische interfaces voor de ontvangst van gegevens moeten opzetten. **Airbnb pleit dan ook voor gefaseerde nalevingsdeadlines. De platforms moeten 12 maanden de tijd krijgen om aan alle regels te voldoen (met inbegrip van het testen van de compatibiliteit met nationale interfaces). Daaraan voorafgaand hebben de lidstaten ook 12 maanden om alles te regelen.** Dit is voor alle belanghebbenden duidelijker en efficiënter.



- **Een duidelijkere rol van de Europese Commissie** bij het beoordelen en verifiëren van de verenigbaarheid van de door de bevoegde autoriteiten vastgestelde registratie- en andere regels

Airbnb pleit voor een grotere coördinerende rol van de Europese Commissie bij het beoordelen en verifiëren van de verenigbaarheid van lokale regels en registratieregelingen met de rechtskaders van de EU in het kader van dit voorstel (een uitbreiding van artikel 11). Het voorstel bevestigt de rol van de lidstaten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van bestaande en nieuwe lokale registratieregelingen met dit voorstel en de bredere EU-dienstenrichtlijn (artikel 12, lid 2, letter b). Door deze beoordeling uitsluitend bij de lidstaten neer te leggen zijn helaas enkele discrepanties in de ervaring van verhuurders en een versnippering van de interne markt ontstaan. Wij vinden dat de Commissie een grotere rol moet spelen bij het verdedigen van de beginselen van de interne markt en er actiever op moet toezien dat de lokale regels in het kader van dit voorstel evenredig zijn, met name om de toegang tot kortetermijnverhuur voor incidentele en niet-professionele hosts te steunen.

- Handhaving van de dienstenrichtlijn in geval van **onevenredig strenge regels voor kortetermijnverhuur die buiten het toepassingsgebied van dit voorstel vallen**

Het voorstel gaat niet in op gevallen van onevenredige lokale voorschriften die verder gaan dan alleen registratie en gegevensrapportage. Gevallen als Barcelona, waar incidentele en niet-professionele hosts het nakijken hebben omdat de verhuur van kamers in een hoofdwoning praktisch verboden is, vallen daardoor buiten de boot. Idem dito voor Berlijn, waar verhuurders van een hoofdwoning een vergunning nodig hebben die heel lastig te krijgen is, die zelden daadwerkelijk wordt verleend en die veel onhandige beperkingen heeft. Idem dito voor Amsterdam, waar alleen verhuurders van een hoofdwoning de vereiste vergunning kunnen aanvragen en waar je slechts 30 dagen per jaar mag verhuren. Idem dito voor Brussel, waar verhuurders eerst een uitvoerige aanvraagprocedure moeten doorlopen en aan lastige beperkende eisen moeten voldoen voordat ze een registratienummer krijgen. En dat terwijl de Commissie een inbreukprocedure tegen België heeft ingeleid.

Hoewel de Commissie in de vragen en antwoorden stelt dat een grotere transparantie en meer gegevens tot een beter onderbouwde en evenredigere besluitvorming zullen leiden, is niet ondenkbaar dat juist het tegenovergestelde gebeurt: dat de bevoegde autoriteiten de gegevens gebruiken om kortetermijnverhuurders onevenredige regels op te leggen.

Naast het toepassingsgebied van dit voorstel vraagt Airbnb de Commissie om sneller en efficiënter op te treden om de dienstenrichtlijn te handhaven en de interne markt te beschermen. De Commissie zou bijvoorbeeld autoriteiten snel moeten aanspreken wanneer de regels voor kortetermijnverhuur duidelijk onverenigbaar zijn met de EU-rechtskaders en een inbreukprocedure tegen niet-conforme lidstaten moeten inleiden. We wijzen erop dat de



nalevingsverplichtingen niet alleen bij de platforms voor kortetermijnverhuur liggen, maar ook bij de lidstaten en lokale autoriteiten.

4. ANDERE TECHNISCHE KWESTIES

- **De beginselen van gegevensminimalisatie moeten aan de basis van alle vereisten voor het verzamelen van platformgegevens staan.** Platforms zouden alleen gegevens moeten rapporteren die ze als onderdeel van hun normale bedrijfsvoering verzamelen. Het voorstel legt platforms bijvoorbeeld de verplichting op om het aantal gasten dat in een accommodatie verblijft te melden. Wij houden echter alleen het aantal gasten bij dat een accommodatie heeft geboekt. Bovendien kan deze informatie veranderen (bijvoorbeeld vanwege reisincidenten of lastminutewijzigingen) en is het dus geen betrouwbare indicator van de activiteiten van gasten. Airbnb verzoekt de beleidsmakers om deze verplichting uit artikel 3, lid 11 te verwijderen of om op zijn minst te verduidelijken dat het gaat om gegevens die op het moment van reserveren bij het platform bekend waren.
- **Registratiebeginselen:** Naast de registratiebeginselen in artikel 4 moet in het voorstel ook worden vastgelegd dat **de registratieprocedure gratis moet zijn voor verhuurders**. Dat moet voorkomen dat verhuurders bij het betreden van de markt met belemmeringen geconfronteerd worden. Verder stimuleert dit de naleving en is evenredigheid voor alle hosts verzekerd, ook voor niet-professionele of incidentele hosts.
- **Registratievrijstellingen voor verhuurders:** Airbnb wil graag meer duidelijkheid over de praktische uitvoering van de gegevensrapportageverplichtingen in geval van verhuurders die vrijgesteld zijn van registratie. In veel landen gelden de registratieverplichting of andere wettelijke vereisten op nationaal en lokaal niveau niet voor bepaalde soorten accommodaties (zoals boten, privékamers, hotels of niet-traditionele woningen), contracten (wanneer die rechtstreeks aan de belastingautoriteiten worden doorgegeven, zoals in Portugal) of langetermijnverhuur (volgens de lokale of nationale definitie). Deze verhuurders hebben dus geen registratienummer nodig voor hun verhuuractiviteiten.

Dit moet in het voorstel verder worden uitgekristalliseerd. Platforms moeten kunnen aangeven dat zij in hun gebied zijn vrijgesteld van de registratieprocedure. Leg de platforms op dat zij de gegevens van dergelijke hosts steekproefsgewijs ter verificatie met de relevante bevoegde autoriteiten moeten delen. Hiervoor kan dezelfde procedure als voor registratienummers (artikel 6) worden gevolgd.

- **Steekproefcontroles:** Wij onderkennen onze verantwoordelijkheid om op de naleving door verhuurders toe te zien. Steekproefcontroles (artikel 7, lid 1, letter c) zijn een bruikbaar instrument waarmee bevoegde autoriteiten mogelijke gevallen van niet-naleving kunnen signaleren. Het is echter van groot belang dat alle verplichtingen op dit gebied (met name wanneer die gevolgen hebben voor de diensten van de informatiemaatschappij zoals gedefinieerd in Richtlijn 2000/31 inzake elektronische handel) in overeenstemming zijn met



artikel 31 van de digitaledienstenverordening (getiteld 'Op conformiteit gericht ontwerp') en eventuele latere toelichtingen op de interpretatie van die wetstekst, met inbegrip van de verwijzing naar het geautomatiseerde en willekeurige/beperkte karakter van deze controles om te voorkomen dat het platform een algemene monitoringverplichting wordt opgelegd (zoals voorzien in overweging 16). Dat neemt niet weg dat platforms die uitgebreidere controles willen uitvoeren, dit op eigen initiatief en vrijwillig moeten kunnen doen, zoals aangegeven in de digitaledienstenverordening (artikel 7).

Het voorstel van de Commissie is een grote eerste stap. Nu doen wij een beroep op het Europees Parlement en de lidstaten om ervoor te zorgen dat de beoogde ambities worden waargemaakt. We gaan graag met alle besluitvormers om de tafel zitten om hieraan te werken.

Airbnb
december 2022

BIJLAGE: De Airbnb-community in Europa

Voor burgers in de hele EU biedt verhuren op het Airbnb-platform grote economische voordelen. Zij kunnen zo hun reguliere inkomsten aanvullen én aan de algehele economie in Europa bijdragen. Ruim 40% van alle mensen in de EU die hun accommodatie via Airbnb verhuren, geeft aan dit te doen vanwege de stijgende kosten van levensonderhoud. Een gemiddelde verhuurder in de EU verdiende hier in 2021 iets meer dan 3000 EUR mee. Verhuurders in de EU hebben via Airbnb meer gasten verwelkomd dan alle andere regio's ter wereld. In totaal hebben zij daarmee meer dan 43 miljard EUR verdiend. De overgrote meerderheid van verhuurders in de EU heeft maar één accommodatie (1 miljoen van de 1,34 miljoen verhuurders in 2021). Veel accommodaties bevinden zich buiten stadscentra, wat een betere spreiding van de voordelen van toerisme bevordert. In 2019 was het reisverkeer via Airbnb goed voor bijna 345.000 banen in de EU en droegen de uitgaven van gasten bijna 19 miljard EUR bij aan het bbp.

Airbnb wil meehelpen oplossingen te vinden voor de uitdagingen waarmee lokale gemeenschappen worden geconfronteerd. We zijn al druk bezig om in samenspraak met beleidsmakers uit de hele EU eerlijke en transparante regels voor kortetermijnverhuur (en de handhaving daarvan) te formuleren, zodat het delen van woningen op een verantwoorde manier gebeurt.



- We hebben met lokale en nationale autoriteiten aan **eenvoudige, online registratieregelingen voor verhuurders** gewerkt in steden in Frankrijk, Nederland, Duitsland, Hongarije, Portugal, Catalonië, Denemarken en Griekenland. We voeren inmiddels ook overleg met autoriteiten in Italië, Ierland en Brussel over nieuwe of herziene registratie in hun rechtsgebied.
- Het **Stadsportaal** is een speciaal ontwikkeld platform van Airbnb waar overheden Airbnb-gegevens kunnen inzien. Dit portaal is beschikbaar voor 174 overheden en autoriteiten in Europa. Airbnb is het enige platform voor kortetermijnverhuur dat een dergelijke tool voor Europese overheden heeft ontwikkeld.
- De **medewerking van Airbnb op het gebied van toeristenbelasting** heeft wereldwijd meer dan \$ 6 miljard aan belastinginkomsten opgeleverd, **waarvan € 511 miljoen in de EU**.²
- We delen al **gegevens over de inkomsten van verhuurders** met belastingdiensten in heel Europa, waaronder in Frankrijk, Spanje, Denemarken en Estland. We zijn een groot voorstander van EU-richtlijn DAC7, die platforms vanaf volgend jaar een geharmoniseerd kader biedt voor de rapportage van inkomsten van verhuurders.
- Sinds 2020 delen we in samenwerking met andere kortetermijnverhuurplatforms gedetailleerde samengevoegde gegevens op EU-niveau met **Eurostat**.³
- Airbnb heeft op lokaal niveau bij allerlei **vertrouwens- en veiligheidskwesties** geholpen. We hebben bijvoorbeeld telefoonnummers voor de ondersteuning van buurtbewoners opgezet om (geluids)overlast aan te pakken en ons wereldwijde verbod op feesten af te dwingen.
- We hebben ook onze technologische knowhow toegepast om de spreiding van toerisme te stimuleren, zoals in de vorm van flexibele reistools om de vraag van gasten te sturen.

We hopen dat de aanpak die de Commissie in dit voorstel heeft uiteengezet, de platforms meer rechtszekerheid zal geven. Dat stelt ons in staat om onze bestaande samenwerking met lokale en nationale autoriteiten beter vorm te geven en om de gegevensuitwisseling op het EU-recht af te stemmen, met name de AVG.

Raadpleeg voor meer informatie de onderstaande rapporten (in chronologische volgorde):

- [Hoe Airbnb duurzaam reizen in Europa ondersteunt](#) (november 2022 – Engelstalig)
- [Airbnb verwelkomt voorstellen voor EU-regels](#) (november 2022 – Engelstalig)
- [Flexibele zoekfunctie op Airbnb stimuleert duurzaam reizen in Europa](#) (november 2022 – Engelstalig)
- [Europeanen gaan verhuren vanwege stijgende kosten van levensonderhoud](#) (oktober 2022 – Engelstalig)

² Per 31 augustus 2022.

³ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/nl/ip_20_194



- [Nieuwe enquête: hosts in de EU vangen stijgende kosten van levensonderhoud op met Airbnb-inkomsten](#) (mei 2022 – Engelstalig)
- [Analyse van Oxford Economics: Airbnb-gasten in 2019 goed voor 300.000 banen in 30 gemeenschappen](#) (mei 2021 – Engelstalig)