

Обновлённые результаты аудита за 2 года - Правила Краткосрочной Аренды: Городские Власти улучшают правоприменение, но не инструменты обработки данных

Проведённая нами в 2018 году аудиторская проверка законодательства Портленда о краткосрочной аренде показала, что было зарегистрировано только около 22 процентов квартир, а влияние на доступность и допустимость жилья неизвестно. Мы дали рекомендации по улучшению сбора данных и правоприменения, а также по мониторингу влияния краткосрочной аренды на рынок жилья.

В 2019 году Городские Власти сообщили, что они достигли соглашения о совместном использовании данных и регистрации с ключевым агентом по аренде и приняли постановление, требующее соблюдения от всех агентов. В 2020 году Городские Власти добились прогресса, используя общедоступные данные об аренде, чтобы ввести ограничения для хозяев жилья с несколькими объявлениями и хозяев жилья в коммерческих зонах. Однако Бюро Услуг По Развитию все ещё разрабатывает программное обеспечение, которое будет использоваться для анализа данных и обеспечения выполнения регистраций аренды. Бюро не уделяло первоочередного внимания обеспечению соблюдения закона во время пандемии. Жилищное Бюро начало отчитываться о краткосрочной аренде жилья, но все ещё должно работать над измерением ее воздействия на рынок жилья.

Статус Рекомендации: В Процессе

Городские Власти получили данные, но все ещё разрабатывает систему правоприменения

Мы рекомендовали Управлению По Доходам и Бюро Услуг По Развитию получать данные об активных хозяев жилья для краткосрочной аренды, списках и заполняемости от агентов по бронированию или из других общедоступных источников и использовать их для обеспечения соблюдения городского кодекса зонирования и налогообложения. В Июне 2019 года Городской Совет принял постановление, требующее, чтобы все агенты по бронированию, которые не заключили утверждённое соглашение о совместном использовании данных с городскими властями, указывали только адреса аренды, которые находятся в Городском Реестре Краткосрочной Аренды и разрешены Городскими Властями.

Городские Власти и Airbnb подписали соглашение о совместном использовании данных и регистрации в Августе 2019 года, и теперь городские власти получают информацию о хозяине жилья и бронировании напрямую от этой компании. Подразделение доходов использует эту регистрационную информацию и другие данные для обеспечения соблюдения Городских Правил краткосрочной аренды. Отдел Подразделения Доходов сообщает агентам по бронированию о несоответствующих объявлениях, чтобы они удалили их с их веб-сайтов.

Бюро По Развития Услуг все ещё разрабатывает прикладную систему для регистрационных данных и не разработало программное обеспечение для анализа данных об аренде. Бюро уделяло приоритетное внимание другой работе во время пандемии и связанного с ней экономического спада, что повлияло на его штатное расписание. Руководство заявило, что вряд ли технология будет доступна в ближайшее время.

Статус Рекомендации: В Процессе

Городские Власти используют данные от агентов по бронированию для обеспечения соблюдения правонарушений

Мы рекомендовали Городским Властям использовать упреждающее, основанное на оценке риска правоприменение для нацеливания на хозяев жилья с несколькими списками и потенциальной коммерческой деятельностью в жилых зонах. И у Отдела Доходов, и у Службы Развития теперь есть данные, позволяющие идентифицировать хозяев жилья, которые могут работать нелегально. Отдел Доходов использует данные агентов по бронированию и Городского Реестра Краткосрочной Аренды для определения хозяев жилья с несколькими объектами недвижимости. Затем результаты сообщаются в Службу Развития для принудительного исполнения по мере необходимости. Подразделение Доходов работает с персоналом служб развития, чтобы убедиться, что хозяева жилья в коммерческих местах работают на законных основаниях. Служба Разработки должна проделать работу, чтобы завершить процесс принудительного исполнения.

Статус Рекомендации: Не Реализовано

Бюро необходимо изменение зонирования для достижения целей удобства для жизни

Мы рекомендовали Службе Развития пересмотреть процесс выдачи разрешений для достижения целей безопасности и удобства проживания в районе. Бюро заявляет, что не может выполнить эту рекомендацию, пока Городской Совет не изменит кодекс зонирования, чтобы расширить объем проверок безопасности.

Статус Рекомендации: Реализовано

Городские Власти используют данные, чтобы обеспечить соответствие агентов по бронированию

Мы рекомендовали Управлению По Доходам использовать данные хозяина жилья, чтобы обеспечить соблюдение агентами бронирования Городского кодекса. Отдел По Доходам использует Airbnb, Реестр Краткосрочной Аренды и другие данные, чтобы определить, соблюдают ли агенты по бронированию Кодекс Города. Когда появляются объявления, которых нет в Городском Реестре Краткосрочной Аренды, но которые включены в данные агентов по бронированию, Отдел По Доходам рекомендует агентам удалить объявление. Если объявление не удалено, могут быть наложены штрафы.

Статус Рекомендации: В Процессе

Жилищное Управление сообщает об изменениях на рынке, работая над измерением эффектов

Мы рекомендовали Жилищному Бюро совместно с Советом добавить измерение влияния краткосрочной аренды на его жилищные цели в Кодекс Города и нормативные акты. В 2018 году Совет принял постановление, требующее, чтобы все жилые единицы, предназначенные для долгосрочной аренды, регистрировались в Налоговом Управлении Города. Эти данные будут использованы Жилищным Бюро для составления базовой инвентаризации единиц долгосрочной аренды. Этот инвентарь будет использован для сравнения с

инвентаризацией краткосрочной аренды, действующей в городе. Управляющие Жилищным Сектором заявили, что будут использовать эти данные для информирования правил и принятия решений.

Статус Рекомендации: В Процессе

Жилищное Управление начало сбор данных для оценки воздействия на жильё

Мы рекомендовали Жилищному Управлению получать данные о краткосрочной аренде у агентов по бронированию или из других общедоступных источников, отслеживать и сообщать данные, а также оценивать влияние на жильё. Жилищное Управление получило данные о краткосрочной аренде от компании, которая отслеживает списки различных агентов по бронированию. Жилищный Фонд включил описательную статистику из этого набора данных в отчет о состоянии жилищного строительства за 2019 год и сказал, что он будет включен в отчет за 2020 год. Жилищное Управление заявило, что будет отслеживать изменения на рынках долгосрочной и краткосрочной аренды.

Для получения дополнительной информации Alexandra.fercak@portlandoregon.gov