



Universiteit Utrecht

Faculteit Geowetenschappen
Sociale Geografie en Planologie

Airbnb monitor Utrecht

**Editie 5 – de ontwikkeling van Airbnb
in de gemeente Utrecht tot juni 2020**
Egbert van der Zee & Jan Douwe Krist

Colofon

Auteurs

Egbert van der Zee¹ e.l.vanderzee@uu.nl
Jan Douwe Krist¹

¹ Universiteit Utrecht, Sociale Geografie en Planologie

Sociale Geografie en Planologie

Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht
Princetonlaan 8a
3584 CB Utrecht

Website

<https://www.uu.nl/onderzoek/sociale-geografie-en-planologie>

Oktober 2020

Omslagfoto: © Niels Struis

Grafische verzorging: C&M [9862], Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht

Inhoud

Samenvatting	5
Begrippenlijst	7
1 Introductie – Airbnb in de gemeente Utrecht	9
1.1 Methodiek: De analyse en visualisatie van Airbnb data	10
2 Overzicht van Airbnb in de gemeente Utrecht	13
2.1 Beschikbaarheid van Airbnb's in Utrecht	13
2.2 Gemiddeld dagelijks aanbod van Airbnb's in Utrecht	14
2.3 Het aanbod en de omvang van Airbnb in 2019	15
2.4 De ruimtelijke spreiding van Airbnb's in de gemeente Utrecht	17
2.5 Samenvatting	23
3 De activiteit van Airbnb's in de gemeente Utrecht	24
4 De ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht, oktober 2014 – december 2019	30
4.1 Ontwikkeling in vraag naar en aanbod van Airbnb's tussen oktober 2014 en december 2019	30
4.2 Verandering in de spreiding van vraag en aanbod van Airbnb over de gemeente Utrecht	32
4.3 De effecten van een veranderende vraag en aanbod van Airbnb's	34
4.4 De particuliere en formele accommodatiesector vergeleken	35
5 Airbnb in de gemeente Utrecht vergeleken met de rest van de provincie	38
6 Invloed van de Coronacrisis op de ontwikkeling van Airbnb in gemeente en provincie Utrecht	41
Conclusie	45
Referenties	48

Samenvatting

- Deze monitor geeft inzicht in de ontwikkelingen van het particuliere vakantieverhuur in de gemeente Utrecht. We richten ons op het aanbod op het platform Airbnb, de wereldwijde marktleider en met afstand de grootste aanbieder in Utrecht. Accommodaties aangeboden op Airbnb kunnen echter ook actief zijn op andere platformen of kanalen (bijv. Booking.com). De data die wij gebruiken, verkregen van het databedrijf AirDNA, staan het toe om ook de activiteiten van deze accommodaties op andere platformen mee te nemen. We spreken in het rapport daarom over 'Airbnb's' maar wanneer cijfers over aantallen reserveringen e.d. worden genoemd nemen we ook de activiteiten van deze Airbnb's buiten het platform Airbnb mee.
- Het aanbod van Airbnb's stagneert en loopt in 2019 zelfs terug in de gemeente Utrecht. In 2019 waren 2.161 Airbnb's ten minste één keer verhuurd. Vergeleken met 2017 zijn er in 2019 met 935 Airbnb's op een gemiddelde dag bijna 25% minder Airbnb's beschikbaar.
- Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's stijgt daarentegen nog wel licht, met 169.000 gereserveerde nachten zijn er in 2019 zo'n 3,5% meer nachten gereserveerd dan in 2018. In dezelfde periode groeit het aantal hotelovernachtingen wel harder, dit neemt toe met ruim 9%. Het marktaandeel van Airbnb loopt hierdoor in 2019 voor het eerst iets terug, in 2019 vonden naar schatting 2,9 op de 10 toeristische overnachtingen plaats in een Airbnb, iets minder dan in 2018 toen het 3 op de 10 was. Dit marktaandeel is vergeleken met andere steden, zoals Rotterdam en Den Haag wel erg hoog.
- Het aantal Airbnb reserveringen in kamers neemt toe waar het aantal reserveringen in gehele woningen iets afneemt. Gehele woningen zijn echter nog wel het sterkste vertegenwoordigd, van de 2.161 Airbnb's waren er 71,5% gehele woningen. 66% van de overnachtingen vond plaats in een gehele woning.
- In 2019 werden 632 gehele woningen (40,9% van de aangeboden woningen) meer dan de wettelijke toegestane 60 nachten verhuurd. Er werden 300 kamers (48,8%) meer dan 60 nachten verhuurd. Verreweg het grootste deel van de overnachtingen, bijna 90%, vindt plaats in Airbnb's die meer dan 60 nachten werden gereserveerd.
- Vooral buurten rondom de historische binnenstad (Vogelenbuurt, Pijlsweerd-Zuid, buurten in Lombok) zijn belangrijk voor het aanbod van Airbnb's. In deze buurten neemt, in tegenstelling tot buurten in de historische binnenstad, het aantal Airbnb's en gereserveerde nachten in 2019 nog verder toe.
- In 2019 bevond 60% van de actieve Airbnb's in de provincie Utrecht zich in de gemeente Utrecht. Met 1,3 actieve Airbnb's per 100 huishoudens heeft de gemeente Utrecht ook relatief het hoogste aantal Airbnb's.
- In de gemeente Utrecht wordt een lager gemiddeld aantal verhuurde nachten gerealiseerd dan in de meeste andere gemeenten in de provincie. 56% van de gereserveerde nachten werden in de gemeente Utrecht gerealiseerd, de overige 44% in de rest van de provincie.
- Zowel het aantal actieve Airbnb's als het aantal gereserveerde nachten groeit in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) sneller dan in de gemeente Utrecht, in december 2019 waren er meer Airbnb's en gereserveerde nachten buiten de gemeente Utrecht dan binnen de gemeente. De verwachting is dat deze trend zich door zal zetten.
- Gedurende de Coronacrisis is het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in zowel de provincie als de gemeente Utrecht sterk teruggelopen. In april 2020 werden bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht 53% minder nachten gereserveerd in Airbnb's dan in april 2019 en in de provincie Utrecht was dit 41%. Hotels in de gemeente en provincie realiseerden in deze maand zelfs 93% minder gereserveerde nachten als een jaar eerder. Bij de vergelijking van cijfers over

hotelovernachtingen en gereserveerde nachten in Airbnb's is het echter wel belangrijk om mee te nemen dat deze volgens een verschillende methodiek verzameld worden, wat wellicht een vertekend beeld kan geven. Voor een toelichting, zie hoofdstuk 6.

- Na het dieptepunt in april 2020 herstelt het aantal hotelovernachtingen in de gemeente en provincie licht, in juni behalen ze 32% respectievelijk 50% van het aantal overnachtingen van juni 2019.
- Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) herstelt sneller, in juni 2020 werd 70% van het aantal overnachtingen van juni 2019 gereserveerd.
- Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de gemeente Utrecht blijft juist achter bij zowel de Airbnb's in de rest van de provincie als bij de hotelovernachtingen binnen en buiten de gemeente Utrecht. In juni 2020 wordt met 5.360 gereserveerde nachten (een afname van 65% vergeleken met juni 2019) een voorlopig dieptepunt behaald.
- Waar de vraag naar Airbnb's in de Coronacrisis stevig lijkt te zijn aangetast, ontwikkelt het aanbod aan Airbnb's zich volgens de eerder vastgestelde patronen. In de gemeente Utrecht worden ongeveer 20% minder Airbnb's aangeboden dan in dezelfde maanden een jaar eerder, in de provincie Utrecht worden zelfs meer Airbnb's aangeboden.
- Onder invloed van de Coronacrisis lijkt de opkomst van Airbnb buiten de grote steden definitief vorm te krijgen. Het aanbod buiten de gemeente Utrecht neemt toe en het aantal gereserveerde nachten herstelt sneller buiten de gemeente Utrecht dan binnen de gemeente Utrecht. De komende periode moet uitwijzen of dit patroon doorzet.

Begrippenlijst

Airbnb's – Accommodaties die aangeboden worden op het platform van Airbnb. Het kan hierbij gaan om een gehele woning, een privé kamer of een gedeelde kamer welke voor bepaalde tijd wordt aangeboden voor verhuur.

Professionele Airbnb's – Waar het platform bekend is vanwege het 'peer-to-peer' verhuur, oftewel het particulier verhuur van woningen of kamers voor een korte termijn, wordt het platform ook gebruikt door de formele accommodatiesector. Hotels, hostels en Bed & Breakfasts kunnen ook kamers aanbieden op het platform, in de monitor wordt dan gesproken van een 'Professionele Airbnb'.

Actieve en inactieve Airbnb's – de database waarop de monitor gebaseerd is, behelst alle Airbnb's die in de periode tussen oktober 2014 en juli 2020 voor verhuur zijn aangeboden op het platform. Een actieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden ten minste één keer verhuurd geweest, een inactieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden niet verhuurd geweest. Onder deze groep vallen ook Airbnb's die niet meer voor verhuur worden aangeboden of die tijdelijk niet verhuurd worden.

Beschikbaarheid en activiteit van Airbnb's – De beschikbaarheid van een Airbnb is het aantal nachten dat de Airbnb voor verhuur wordt aangeboden. Dit kan tussen Airbnb's behoorlijk verschillen. Waar sommige Airbnb's slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere Airbnb's nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De activiteit van een Airbnb is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd. Hierin is niet alleen de activiteit via het platform Airbnb meegenomen, maar ook de activiteit van de accommodatie op andere platforms als Booking.com wordt in de data meegenomen.

Totaal aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per maand – In de monitor wordt de situatie rondom Airbnb zowel bekeken in het gehele jaar 2019 als per maand vanaf het eerste moment dat de data verzameld is (oktober 2014 t/m juni 2020). Het totaal aantal aangeboden Airbnb accommodaties per maand is een optelsom van alle Airbnb accommodaties die in de betreffende maand ten minste één nacht beschikbaar waren voor verhuur. Ook Airbnb's die in deze maand niet verhuurd zijn worden hier meegenomen.

Gemiddelde dagelijkse aanbod – Een aangeboden Airbnb is in de betreffende maand vaak niet de gehele maand beschikbaar voor verhuur. Over de gehele periode is een aangeboden Airbnb gemiddeld zo'n 23 dagen per maand beschikbaar voor verhuur. Het gemiddeld dagelijks aanbod van Airbnb in de gemeente Utrecht wordt berekend door het aantal aangeboden dagen van alle beschikbare Airbnb's in de betreffende maand op te tellen, en te delen door het aantal dagen in de maand. De uitkomst van deze formule geeft weer hoeveel Airbnb's er op een gemiddelde dag in de betreffende maand beschikbaar zijn voor verhuur, en toont hiermee de gemiddelde dagelijkse capaciteit van Airbnb in de gemeente Utrecht.

Verhouding tussen Airbnb's en huishoudens – Per buurt en per gemeente is de verhouding tussen het aantal in de buurt of gemeente wonende huishoudens en het aantal actieve Airbnb's berekend. Dit laat de relatieve aanwezigheid van Airbnb zien als een percentage van de aanwezige huishoudens. Het aantal huishoudens wordt gebaseerd op data van het CBS.

Directe economische impact van Airbnb op een buurt – in deze monitor wordt met de directe economische impact de som van de omzet van alle Airbnb's in de buurt bedoeld. Dit bedrag laat zien hoeveel de verhuurders in een buurt bij elkaar hebben ontvangen door woningen en kamers te verhuren. Hier zijn kosten als schoonmaak, bemiddeling en toeristenbelasting niet meegenomen.

Indirecte economische impact van Airbnb op een buurt – naast het bedrag dat verhuurders ontvangen, de directe economische impact, geven huurders van een Airbnb ook geld uit in de buurt. Dit wordt de indirecte economische impact genoemd. In deze monitor wordt dit niet berekend of meegenomen.

Aantal reserveringen en gereserveerde nachten – Airbnb's worden voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit net onder de 4 nachten, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. In de monitor wordt naar beide gekeken, in sommige maanden volgt de ontwikkeling van reserveringen en gereserveerde nachten namelijk niet dezelfde trend. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer er in een maand meer, maar kortere reserveringen plaatsvinden. Dit is vaak het geval in december of rond feestdagen.

Bezettingsgraad – De bezettingsgraad van een Airbnb is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de Airbnb beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat de wanneer de Airbnb beschikbaar is deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de Airbnb ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de Airbnb laag is, maar de Airbnb wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen Airbnb's meegenomen die ten minste één nacht beschikbaar zijn geweest in de betreffende periode.

Gemiddelde prijs – Airbnb's worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen gaan prijzen bijvoorbeeld vaak omhoog. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben, en houdt rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden.

1 Introductie – Airbnb in de gemeente Utrecht

Deze vijfde editie van de Airbnb monitor komt op een moment dat de toerismesector door de Coronacrisis een ongekende schok te verwerken heeft. Uiteraard heeft dit ook zijn invloed op Airbnb in Utrecht. Dit rapport zal daarom wat anders van opzet zijn dan de eerdere edities. In eerdere edities werden de ontwikkelingen in het jaar voorafgaand aan het meetmoment (mei of oktober) besproken en vergeleken. In de eerste hoofdstukken van deze vijfde editie wordt het gehele jaar 2019 besproken, en vergeleken met eerdere edities van de monitor. Vanwege de uitzonderlijke omstandigheden rondom de uitbraak van COVID-19 en de daaropvolgende internationale reisbeperkingen vanaf januari 2020 en de nationale ‘intelligente’ lockdown vanaf maart 2020 worden de eerste zes maanden van 2020 in een apart hoofdstuk besproken.

Ook buiten de invloed van de globale pandemie om gebeurde er de afgelopen jaren genoeg op de markt voor particulier vakantieverhuur. De vroegste beschikbare data, van eind 2014 tot eind 2015, liet een onstuimige groei in het aantal aangeboden Airbnb's zien, met een enorme piek rondom de ‘Grand Depart’ van de Tour de France in 2015. In 2016 zette deze groei door, maar vanaf 2017 nam deze groei af en stagneerde uiteindelijk. Het aantal Airbnb's dat minimaal één nacht verhuurd werd daalde de laatste edities van de monitor zelfs licht. In elke maand van 2018 werden bijvoorbeeld minder Airbnb's voor verhuur aangeboden dan in de corresponderende maanden van 2017. Ook 2019 laat eenzelfde trend zien: Het aanbod van Airbnb's lijkt het plafond te hebben bereikt en krimpt langzaam maar zeker.

Dat kan echter niet gezegd worden over de vraag: deze is ook na 2017 licht gestegen, wat ervoor zorgde dat een klein aantal zeer actieve verhuurders een steeds groter gedeelte van de markt voor particuliere vakantieverhuur voor zich nam. Omdat dit een signaal is van toenemende professionalisering, riep dit angst voor ‘Amsterdamse toestanden’ op. In de hoofdstad groeide vanaf 2016 het protest tegen Airbnb. Hierbij waren overlast en verstoring van de woningmarkt door het groeiende particuliere vakantieverhuur de belangrijkste maar niet de enige thema's. Daarop sloot Amsterdam in 2017 als eerste Europese stad een ‘citydeal’ met het platform, wat inhield dat het platform de stad hielp de ingevoerde maximale verhuurduur van 60 nachten te handhaven. Deze deal kwam tot een einde toen de gemeente Amsterdam het maximale aantal te verhuren nachten terug bracht naar 30 en verhuur via Airbnb in een aantal buurten zelfs helemaal verbood.

De gemeente Utrecht volgde in maart 2018 met eenzelfde soort begrenzing als initieel in Amsterdam gold. Gehele woningen mochten nog maximaal 60 nachten verhuurd worden. Er werd echter niet net als in Amsterdam een ‘citydeal’ gesloten, waardoor Airbnb niet actief hoefde mee te werken aan de begrenzing van de verhuur van accommodaties. In de monitors verschenen na maart 2018 (editie 3 en 4) bleek dat het aantal aanbieders dat deze grens overschreed niet afnam. Wel viel op dat er meer groei zat in de zeer actieve aanbieders van kamers. In tegenstelling tot de aanbieders van gehele woningen hoeven zij zich niet aan de grens van 60 nachten te houden, zolang ze zich maar wel aan de bed & breakfastregels houden: maximaal 60% van de woning mag verhuurd worden en de verhuurder dient ingeschreven te staan op het adres.

Begin 2020 ontstond onduidelijkheid over de door verschillende gemeentes ingestelde beleidsregels rondom particulier vakantieverhuur. Een uitspraak van de Raad van State in januari 2020 stelde dat het zonder vergunning verboden is om een woning te onttrekken van de woningvoorraad. Dergelijke vergunningsstelsels zijn echter in Nederlandse steden niet aanwezig. Op het moment van schrijven wordt daarom aan een landelijke wet gewerkt die het toeristisch verhuur van woonruimte moet reguleren,

welke naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treedt. In de aanloop naar deze wet nemen verschillende gemeenten echter al stappen, Den Haag verbodt particulier vakantieverhuur van woningen en Utrecht maakte eind juli 2020 bekend dat verhuurders een ontheffingsvergunning van initieel € 1278,50 aan moeten vragen. Later werd dit bedrag verlaagd naar € 153,50.

Kortom, sinds het begin van de monitoring is Airbnb belangrijk geworden voor de markt van toeristische overnachtingen in Utrecht, en wordt dat in de toekomst misschien nog wel meer. Dit bleek ook uit een vergelijking met andere toeristische bestemmingen in de vorige editie van de monitor. In 2018 nam het particuliere vakantieverhuur tussen de 25 en 30 procent van de toeristische overnachtingen in Utrecht voor zijn rekening. Dat is meer dan in Den Haag (zo'n 20%), Rotterdam (zo'n 15%) en Maastricht (zo'n 5%), allen steden met een grotere formele accommodatiesector.

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 van deze monitor zal worden gekeken of deze ontwikkelingen zich ook in 2019 hebben doorgezet, met in hoofdstuk 5 speciale aandacht voor de ontwikkeling in de provincie Utrecht vergeleken met de gemeente Utrecht. In het zesde hoofdstuk wordt gekeken naar de invloed van de Coronacrisis op Airbnb in Utrecht. Het is evident dat deze niet positief is, maar vragen als hoe hard Airbnb geraakt wordt in vergelijking met de formele accommodatiesector, en of de crisis vooral de vraag of het aanbod beïnvloedt zijn lastiger te beantwoorden. De antwoorden hierop zeggen niet alleen wat over de huidige situatie, maar kunnen ons ook meer vertellen over de aard en (toekomstige) ontwikkeling van Airbnb in Utrecht.

1.1 METHODIEK: DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA

Oorsprong en kwaliteit van de data

De data waar dit rapport zich op baseert is verkregen via het bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb bijna dagelijks te bevragen middels een zogenaamde 'scrapper'. Een algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data word vervolgens opgeslagen in een database, waarbij informatie over de activiteit van Airbnb's in Utrecht tijdens de afgelopen 12 maanden terug te vinden is, alsmede informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb vanaf oktober 2014. Bij de eerdere monitoren werd gebruik gemaakt van data vanaf augustus 2015, vanaf de 4^e monitor gebruiken we een uitgebreidere dataset en kan er informatie gegeven worden over een langere tijdsperiode beginnend in oktober 2014.

Gegevens verkregen via AirDNA wijken volgens verschillende onderzoeken¹ voor maximaal 10% af van de daadwerkelijke situatie, en zijn daarmee een behoorlijk betrouwbare graadmeter voor de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur via Airbnb. AirDNA gebruikt zelf een panel van actieve verhuurders om de data te controleren. Door de 'gescrapede' data te vergelijken met de data die de verhuurders uit het panel zelf aanleveren blijft de betrouwbaarheid gewaarborgd. Op deze manier ontdekte AirDNA voorafgaand aan dit rapport bijvoorbeeld dat een wijziging in Airbnb's online registratiesysteem in november 2019 niet goed door het algoritme werd verwerkt. Dit probleem werd medio juli 2020 opgelost. De data werd succesvol gevalideerd waardoor de gebruikte data ook in deze editie van de monitor een hoge mate van betrouwbaarheid heeft.

De data van AirDNA wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht onder Utrechtse Airbnb aanbieders laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders in Utrecht volledig accuraat is, maar dat er soms een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst

¹ Zie ook de website van AirDNA: <https://www.airdna.co/>

per Airbnb-aanbieder². Dit kan deels verklaard worden doordat de data aangeleverd door AirDNA ook verhuur van de Airbnb-accommodaties via andere platformen (zoals Booking.com) registreert, deels kan het te maken hebben met de methode van dataverzameling. Bij de interpretatie en weergave van de resultaten in dit rapport wordt met deze overschatting rekening gehouden, en wordt dit steeds verduidelijkt in de bijbehorende tekst.

In deze monitor worden steeds alle actieve Airbnb's meegenomen, tenzij anders vermeld. De actieve Airbnb's zijn voornamelijk particuliere verhuurders. Daarnaast zijn er ook enkele hotels, hostels en bed & breakfasts die kamers aanbieden op Airbnb. Deze zijn te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatienaam of bij het type accommodatie. Hoofdstuk 2 gaat hier verder op in, maar het is belangrijk om bij de interpretatie van de cijfers in acht te nemen dat alle aangeboden accommodaties op Airbnb worden meegenomen. Een uitzondering hierop is de berekening van het aandeel van Airbnb in de Utrechts accommodatiesector, om dubbelrekening van overnachtingen te voorkomen zijn hier de Airbnb's die zich presenteren als hotel, hostel of bed & breakfast niet meegeteld; deze overnachtingen zijn namelijk al in de officiële statistieken van het CBS verwerkt.

Airbnb en andere platforms voor particuliere vakantieverhuur

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverhuur, maar niet meer het enige. Zo biedt Booking.com, ooit ontstaan als platform om hotels te vinden, vergelijken en reserveren, de afgelopen jaren steeds meer particuliere accommodaties aan. In de praktijk blijkt dat een aantal aanbieders hun accommodatie op meerdere platforms aanbieden om hun bereik te vergroten. Als een accommodatie op een andere platform dan Airbnb, bijvoorbeeld Booking.com, verhuurd wordt, zal de verhuurder deze op Airbnb ook als niet-beschikbaar moeten markeren om dubbele boekingen te voorkomen. Daarom neemt deze monitor voor een groot deel ook de activiteit van deze accommodaties op andere platforms mee in de data. Enkel aanbieders die wel op andere platforms en niet op Airbnb adverteren vallen buiten het bereik van dit onderzoek. Begin 2020 waren er naar schatting in de gemeente Utrecht 10 particuliere accommodaties actief op Homeaway en 15 op Booking.com die in deze monitor hierdoor niet zijn meegenomen³.

Bedragen en valuta

Bedragen, bijvoorbeeld de prijs per Airbnb per nacht of de geschatte omzet van Airbnb's, werden in eerste instantie door AirDNA alleen in US\$ verzameld. In de eerste editie van het rapport zijn deze abusievelijk als euro's gepresenteerd. Vanaf de tweede editie van de monitor geeft AirDNA de verschillende bedragen in zowel euro als US\$ aan. Vanaf die editie gebruikt de monitor bedragen in euro. Wanneer bedragen uit de eerste en latere monitors vergeleken worden is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de verschillende valuta's. In grafiek 4 worden voor de twee meest recente periodes euro's gebruikt en voor de twee latere periodes zijn de bedragen middels de toen geldende wisselkoers van dollar omgerekend naar euro. Hierdoor kan het zijn dat de bedragen iets afwijken van de bedragen uit de eerste en tweede monitor, die in dollar zijn gepubliceerd omdat voor deze twee periodes geen bedragen in euro beschikbaar waren.

Berekening van het aantal gasten en overnachtingen

De data die AirDNA aanlevert laat zien hoeveel nachten er in Airbnb's gereserveerd zijn. Informatie over het type en aantal toeristen dat gebruik heeft gemaakt van Airbnb in Utrecht is echter niet beschikbaar. Omdat er geen data beschikbaar is over hoeveel toeristen gebruik maken van elke Airbnb is hier in deze monitor een schatting van gemaakt. Op basis van eigen verkennend onderzoek naar de gemiddelde groepsgrootte per reservering en de capaciteit die verhuurders in hun advertenties aangeven is uitgekomen op een gemiddelde bezetting van 1,5 persoon per aangeboden slaapkamer per Airbnb.

² Middels gesprekken met aanbieders en gebruikers van Airbnb is verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van dit fenomeen in Utrecht. Dit onderzoek is niet gepubliceerd en dient slechts als verkenning.

³ Gebaseerd op onderzoek van Woutersen, M. (2020)

Om het aantal toeristische aankomsten en overnachtingen per Utrechtse Airbnb's te schatten gebruikt de monitor de volgende berekening:

$$\text{Totaal aantal aankomsten per Airbnb} = 1,5 * \text{aantal slaapkamers Airbnb} * \text{aantal reserveringen Airbnb}$$

$$\text{Totaal aantal overnachtingen per Airbnb} = 1,5 * \text{aantal slaapkamers Airbnb} * \text{aantal gereserveerde nachten Airbnb}$$

Bovenstaande formules worden toegepast op alle actieve Airbnb's die particulier verhuurd zijn (en dus geen bed & breakfast, hostel of hotel zijn) in de besproken tijdspanne. Dit doen we om dubbel telling te voorkomen, aangezien de professionele Airbnb's ook in de reguliere toerismestatistieken worden meegenomen. Door het totaal aan toeristische aankomsten en overnachtingen in alle actieve particuliere Airbnb's op te tellen schatten we het totaal aantal toeristische aankomsten en overnachtingen in Airbnb's in Utrecht. Vervolgens verminderen we de uitkomst met 10%, de maximale overschatting in de AirDNA data¹. Omdat dit cijfer een schatting betreft presenteren we de uitkomsten als een bandbreedte.

Type gasten van Airbnb in de gemeente Utrecht en hun motivaties

Verkennd onderzoek⁴ onder gasten van Airbnb's in Utrecht heeft laten zien dat Airbnb door een breed publiek gebruikt wordt. Zowel zakelijke als recreatieve bezoekers maken gebruik van het platform. Daarnaast blijken bijvoorbeeld (internationale) studenten of expats die geen woonruimte kunnen vinden gebruik te maken van het platform. Ook is Utrecht een populaire uitvalsbasis om toeristische bestemmingen in de rest van Nederland te bezoeken. Vooral Amsterdam wordt veel aangedaan door gebruikers van Utrechtse Airbnb's. Bij sommige Utrechtse Airbnb's wordt ook nadrukkelijk de nabije ligging ten opzichte van Amsterdam vermeld. De Airbnb monitor gaat echter vooral in op de omvang van het gebruik van Airbnb in de gemeente Utrecht, maar bij de interpretatie van de cijfers is het belangrijk om mee te nemen dat de typen gasten en hun motivaties om Airbnb te gebruiken bij hun bezoek aan Utrecht erg divers zijn.

Kwaliteit en analyse van ruimtelijke data

De exacte locaties van Airbnb accommodaties worden door Airbnb vanwege privacyoverwegingen niet beschikbaar gesteld. De in deze monitor weergegeven locatie van elke accommodatie is daarom slechts een indicatie van de exacte locatie van waar de Airbnb zich bevindt. Elke Airbnb ligt in werkelijkheid tussen de 0 en 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd. Gegevens van de aanwezigheid van Airbnb's per buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties van de Airbnb data zijn gemaakt met het programma ArcGIS Pro. Hierbij werden de door Airbnb gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: buurten binnen de stad Utrecht. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde buurt zijn geplaatst.

⁴ Zie ook Van Duuren, E., van der Zee, E., & van Hees, V. (2017); Jaspersen, A. (2018); en Valkering, J. (2017).

2 Overzicht van Airbnb in de gemeente Utrecht

Sinds oktober 2014 zijn er 6.335 Airbnb's geregistreerd in Utrecht. Het merendeel hiervan, 4.174 accommodaties, was in 2019 niet meer beschikbaar voor verhuur of werd niet verhuurd en was dus inactief. In 2019 waren er 2.161 actieve Airbnb's die dat jaar ten minste eenmaal verhuurd zijn. Het aantal actieve Airbnb's daalt sinds 2017 langzaam: in het jaar voorafgaand aan oktober 2018 (editie 3) waren het er nog 2.225, bij het meetmoment april 2019 (editie 4) waren nog 2.166 accommodaties actief op Airbnb.

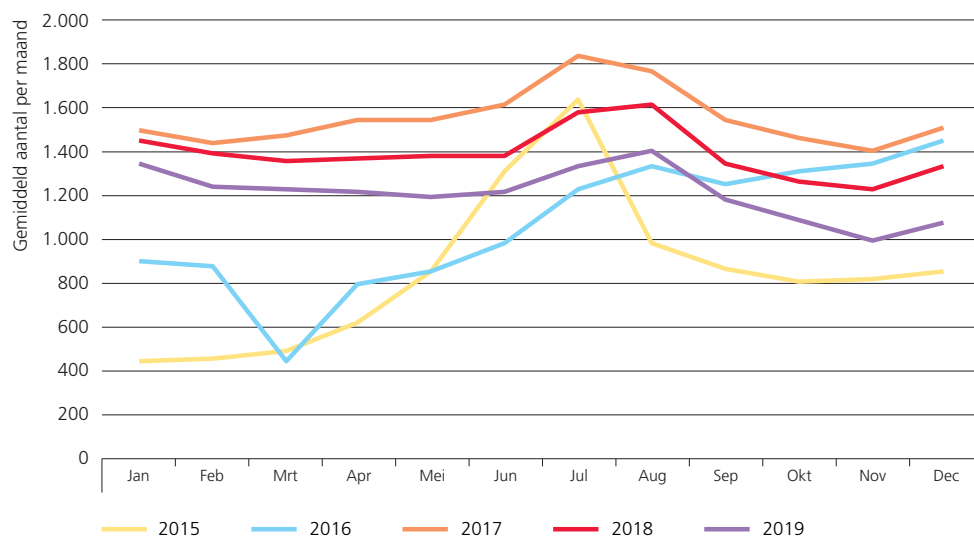
Vanaf de derde editie van de Airbnb monitor werd opgemerkt dat het verloop van Airbnb's toenam: het totale aanbod van actieve Airbnb's daalde in de derde en vierde editie licht, maar wat op viel was dat er veel Airbnb's van het platform verdwenen en vervangen werden door een nagenoeg even groot aantal nieuwe advertenties. Ook in 2019 was dit weer het geval. Vergeleken met de Airbnb's actief in het jaar voorafgaand aan april 2019 (editie 4) verdwenen er 684 actieve Airbnb's. Deze werden vervangen door 679 nieuwe Airbnb's, waardoor het totale aanbod nagenoeg gelijk blijft. Dit aantal is hoger dan in de vorige edities van de monitor, in de derde editie verdwenen 550 Airbnb's en in de vierde editie 457. De huidige editie beslaat echter wel een 3 maanden ruimere tijdspanne dan de eerdere edities. Tussen de vorige edities zat steeds 6 maanden waar in deze editie een nieuwe periode van 9 maanden is toegevoegd. Het verloop is hierdoor vergelijkbaar met de vorige edities.

Toch blijft het hoge verloop van Airbnb's opvallend. In de vorige editie van de monitor werd als mogelijke verklaring gegeven dat verhuurders van accommodaties wellicht eenzelfde woning onder een nieuwe advertentie aanbieden om te camoufleren dat ze hun Airbnb langer dan de sinds maart 2018 vigerende beleidsregels vastgestelde 60 nachten verhuren⁵. Daar staat wel tegenover dat Airbnb's die ook in de vorige periode actief waren gemiddeld 20% vaker verhuurd waren dan nieuwe Airbnb's, en valt verreweg het grootste deel van de zeer actieve verhuurders onder deze groep. Hierover volgt meer informatie in hoofdstuk 3.

2.1 BESCHIKBAARHEID VAN AIRBNB'S IN UTRECHT

Een hotelkamer is in de regel het hele jaar door voor verhuur beschikbaar is, maar dit geldt niet voor Airbnb's. De meeste accommodaties zijn slechts een gedeelte van het jaar beschikbaar, bijvoorbeeld als de verhuurder zelf op vakantie is. Grafiek 1 vergelijkt de maandelijkse beschikbaarheid van Airbnb's in de jaren 2015 t/m 2019. Tot en met 2017 groeide deze nog redelijk onstuimig, waarna het aanbod licht begint te dalen. De Grand Depart van de Tour de France in juli 2015 is duidelijk terug te zien in het aanbod. Daarnaast tekent een stabiel patroon zich de laatste jaren af: ongeveer 20% meer aanbod in de zomermaanden en een lichte piek in december ten opzichte van de rustige herfstmaanden.

⁵ Voor verhuur van (een deel van) een woning voor toeristisch verblijf zijn sinds mei 2018 beleidsregels vastgesteld. Een gehele woning mag verhuurd worden mits de eigenaar op het adres ingeschreven staat, er in een jaar maximaal zestig dagen vakantieverhuur plaatsvindt en er niet meer dan het maximaal toegestane aantal gasten verblijven. Dit laatste wordt bepaald door de grootte van de woning. Voor verhuur van een kamer in een woning gelden de bed & breakfast regels. Hier geldt geen maximum verhuurtermijn, maar mag wel maar een bepaald percentage van de woning verhuurd worden en dient de verhuurder in de regel aanwezig te zijn. In beide gevallen dient toeristenbelasting betaald te worden. Sinds juli 2020 is er een tijdelijke vergunningplicht vastgesteld die van kracht is tot op 1 januari 2021 de 'Wet toeristisch verhuur van woonruimte' in werking treedt. De vigerende beleidsregels zijn te vinden op: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/regels-voor-tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/>. Voor een overzicht rondom internationale beleidsregels zie Nieuwland, S. & van Melik, R. (2020).



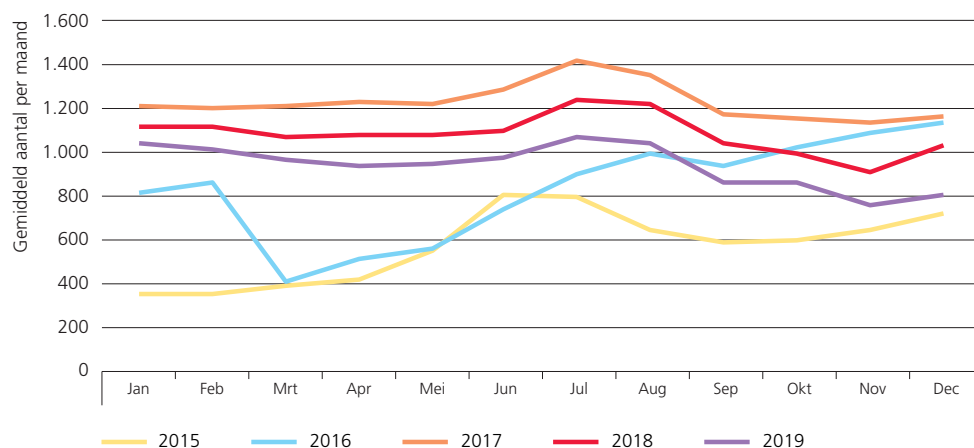
Grafiek 1 Totaal aantal aangeboden Airbnb accommodaties per maand (januari 2015 t/m december 2019)⁶

De daling van het aantal beschikbare Airbnb's is duidelijk te zien wanneer de topmaanden (juli en augustus) in de laatste jaren worden vergeleken. Het aanbod in deze maanden daalt sinds 2017 met ongeveer 200 beschikbare accommodaties per jaar. In de rustigere maanden zijn deze verschillen kleiner. De afname van het aanbod is opvallend omdat het totaal aantal actieve Airbnb's de laatste jaren slechts licht daalt. Dit is te verklaren omdat zowel in 2018 als in 2019 een groter gedeelte van de aangeboden Airbnb's daadwerkelijk verhuurd wordt, dit komt later in het rapport aan bod wanneer de vraag naar Airbnb's besproken wordt.

2.2 GEMIDDELD DAGELIJKS AANBOD VAN AIRBNB'S IN UTRECHT

Niet alleen door het jaar heen verschilt de beschikbaarheid van Airbnb's, ook binnen een maand kan dit verschillen. Gemiddeld was een aangeboden Airbnb tussen 2015 en 2019 per maand 23 dagen beschikbaar of verhuurd. Dit aantal fluctueert nauwelijks tussen de verschillende maanden en jaren. Om het Airbnb-aanbod te kunnen vergelijken met de officiële sector kan het beste het gemiddelde dagelijkse aanbod per maand worden bekeken (grafiek 2). Dit geeft simpelweg weer hoeveel accommodaties er op een gemiddelde dag van een bepaalde maand worden aangeboden op Airbnb. Zo zou een toerist die op een gemiddelde dag in augustus van 2019 op Airbnb zocht 1.406 beschikbare accommodaties hebben gevonden en in november van dat jaar 1.003. In 2019 waren er elke dag 2.139 hotelkamers beschikbaar, maar dit aantal groeit de komende jaren naar verwachting door tot circa 3.500 kamers. Op een gemiddelde dag bestaat daarmee ongeveer een derde van het totale aanbod aan vakantieverhuur in de gemeente Utrecht uit particulier aanbod, wat vergeleken met andere Nederlandse steden een zeer hoog aandeel is. In de vierde editie van de Airbnb monitor bleek dat in steden als Rotterdam en Den Haag ongeveer 20% meer Airbnb's worden aangeboden, maar deze steden hadden in 2019 ruim het dubbele aantal hotelkamers. Dit maakt dat Airbnb in Utrecht relatief een groot aandeel in de totale accommodatiesector heeft.

⁶ In deze grafieken worden de waarden per jaar weergegeven omdat ze via deze weg vergelijkbaar zijn met officiële overnachtingsstatistieken. In de rest van het rapport wordt met name gekeken naar het kalenderjaar 2019. Hoofdstuk 6 gaat daarnaast in op de ontwikkeling in de eerste 6 maanden van 2020, die afwijkt vanwege de uitbraak van de COVID-19 pandemie en daarom moeilijker te vergelijken is met voorgaande jaren.



Grafiek 2 Gemiddeld aantal beschikbare Airbnb accommodaties per dag (januari 2015 t/m december 2019)⁶

Over het algemeen volgt het dagelijkse aanbod hetzelfde patroon als het maandelijks aanbod. Tot 2016 groeit Airbnb in Utrecht sterk, waarna het dagelijkse aanbod in 2017 stabiliseert tussen de 1.200 (rustige maanden) en 1.400 accommodaties (drukkere zomermaanden). In de jaren daarna blijft hetzelfde patroon zichtbaar, maar daalt het elk jaar licht, net als te zien is in grafiek 1. Een opvallende afwijking is dat de grote piek rondom de Grand Depart van de Tour de France in grafiek 2 niet zo sterk zichtbaar is als in grafiek 1.

Een andere discrepantie in de dagelijkse beschikbaarheid ligt net na de zomer van 2018. Het dagelijks aanbod daalt vanaf de zomer waarna het in december weer sterk stijgt. Dit was het jaar waarin het verhuurplafond van 60 nachten per jaar voor particuliere verhuur werd ingevoerd. Het zou dus kunnen dat verhuurders de laatste dagen van hun 'tegoed' bewaarden voor de decembermaand met haar feestdagen. Hoewel het dagelijks aanbod in alle jaren in december iets toe neemt lijkt deze opvallende 'knik' vooralsnog alleen in 2018 voor te komen.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een algehele daling van de dagelijkse beschikbaarheid van Airbnb's in de gemeente Utrecht. Waar in de voorgaande jaren de zomermaanden duidelijk een hoger aanbod toonden, is het aanbod in de zomer van 2019 net lager dan in januari 2019. Het dagelijks aanbod daalt verder in de herfst van 2019 tot het voorlopig laagste dagelijks aanbod sinds juni 2016: in november 2019 werden op een gemiddelde dag 'slechts' 756 Airbnb's aangeboden voor verhuur en over het gehele jaar worden gemiddeld 935 Airbnb's per dag aangeboden. Het aanbod van beschikbare Airbnb's daalt daarmee sinds 2017 elk jaar gestaag.

2.3 HET AANBOD EN DE OMVANG VAN AIRBNB IN 2019

In de rest van dit hoofdstuk en in hoofdstuk 3 worden de aanwezigheid, activiteit en ruimtelijke spreiding van Airbnb's in de gemeente Utrecht in 2019 besproken, en wordt deze informatie vergeleken met de eerdere edities van de Airbnb monitor. De eerste zes maanden van 2020 komen in hoofdstuk aanbod, omdat deze periode vanwege de situatie rondom COVID-19 niet vergelijkbaar is met de eerdere periodes wordt deze apart behandeld.

Airbnb onderscheidt op haar website drie typen accommodaties: volledige huizen of appartementen, privékamers en gedeelde kamers. Volledige huizen of appartementen maken de overgrote meerderheid uit van het totale aanbod, 71,5% in 2019 (tabel 1). Omdat de gemiddelde prijs van dit type woningen ook het hoogst is, komt 78,4% van de totale omzet van Airbnb's in Utrecht terecht bij de verhuurders van volledige woningen of appartementen. Deze verhouding verandert door de jaren heen nauwelijks, al lijkt dit aandeel in 2019 voor het eerst wat af te nemen. Dit aandeel wordt voornamelijk overgenomen door een groeiende activiteit van privékamers.

Tabel 1 Gemiddelde prijs, aantal verhuurde nachten en opbrengst van actieve Airbnb's in 2019, naar type

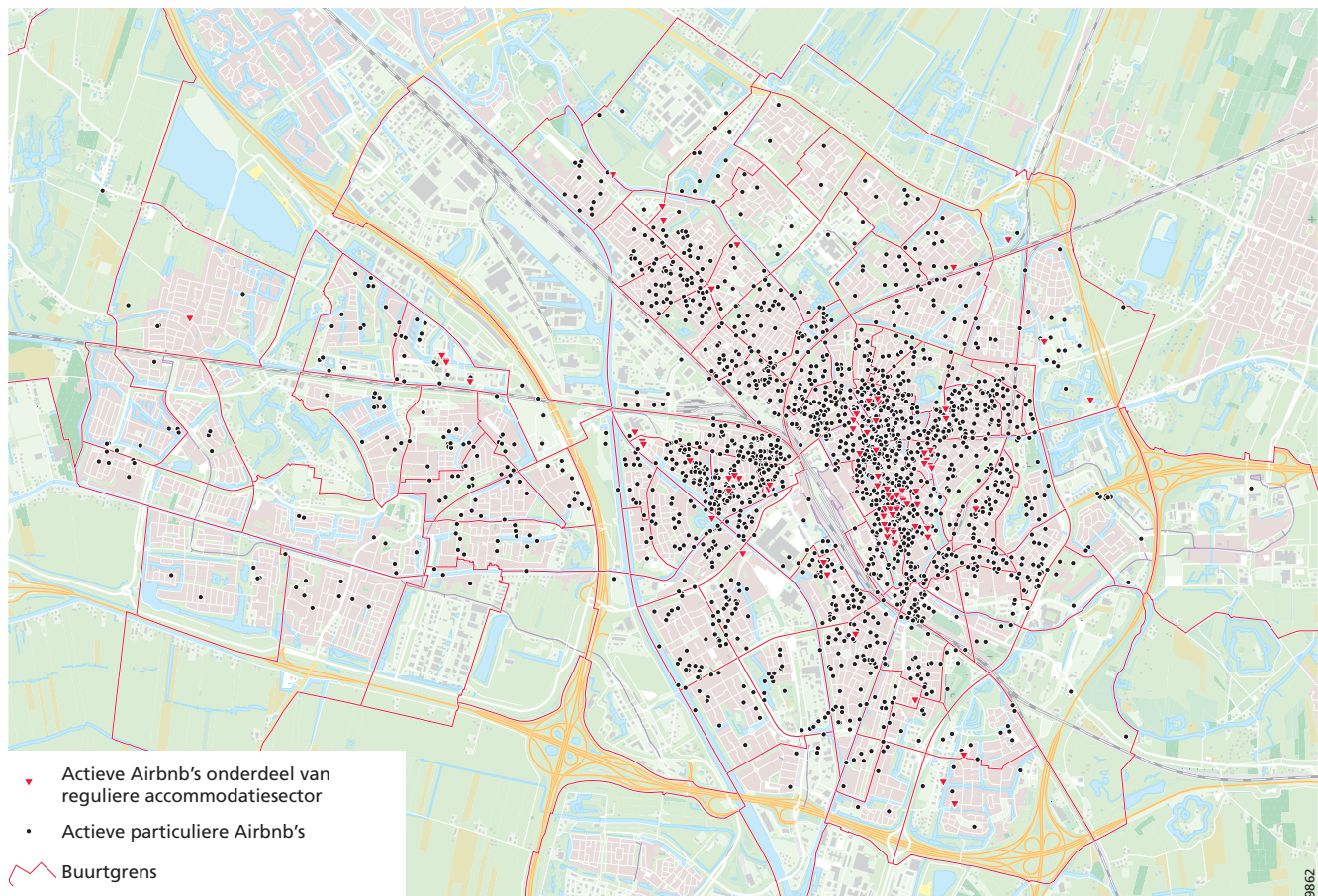
Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddeld aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde opbrengst per Airbnb	Schatting totale opbrengst (x 1000)
Volledige woning	1546	71,5%	€ 112,00	72,5	111.995	€ 8.260	€ 12.535
Privé-kamer	579	26,8%	€ 63,50	94,2	54.540	€ 5.825	€ 3.375
Gedeelde kamer	36	1,7%	€ 29,70	72,2	2.600	€ 2.100	€ 75
Totaal	2161	100,0%	€ 97,65	78,3	169.135	€ 7.395	€ 15.985

Waar het gemiddeld aantal verhuurde nachten in volledige woningen vergeleken met de vorige editie van de monitor iets terugloopt (van 74,1 nachten in editie 4 naar de huidige 72,5 nachten), neemt het gemiddeld aantal verhuurde nachten in kamers sinds de vorige editie toe. Privékamers worden gemiddeld 10 nachten en gedeelde kamers gemiddeld 15 nachten jaar vaker verhuurd in de huidige periode. Een mogelijke verklaring is dat het maximaal aantal verhuurde nachten alleen voor volledige woningen is begrensd op 60 nachten per jaar. Alhoewel het gemiddelde aantal verhuurde nachten van dit type nog steeds boven de wettelijke grens ligt, kan het dus wel zo zijn dat een deel van de aanbieders zich er door laat weerhouden hun woning vaker dan 60 nachten te verhuren. Het overvloedige aanbod wordt dan door privékamers en gedeelde kamers overgenomen. Een andere mogelijkheid is dat enkele zeer actieve verhuurders hun verhuurmodel hebben aangepast en nu kamers in plaats van volledige woningen verhuren.

Ondanks dat het gemiddeld aantal verhuurde nachten in volledige woningen in deze editie van de monitor iets afneemt, stijgt de gemiddelde en totale opbrengst van deze groep aanbieders nog wel. Dit komt vooral vanwege een stijging van de gemiddelde gerealiseerde prijs voor volledige woningen van €9,40 per nacht vergeleken met de vorige editie van de monitor, terwijl de gemiddelde gerealiseerde prijs van privékamers met €6,60 steeg en van gedeelde kamers met €2,00. Dit maakt dat de gemiddelde opbrengst voor volledige woningen met ongeveer 8% stijgt ten opzichte van de vorige meting in april 2019, en de gemiddelde opbrengst van privékamers neemt zelfs met 21% toe.

Naast particuliere woningen en kamers valt zo'n 5% van het aanbod op Airbnb onder de formele accommodatiesector. Dit kan bijvoorbeeld gaan om hostels, (boetiek)hotels en bed & breakfasts. Deze Airbnb's zijn als onderdeel van de formele accommodatiesector te herkennen omdat deze zich zo presenteren in hun advertenties op het platform. Sinds kort heeft Airbnb voor kamers in de formele accommodatiesector een nieuwe categorie toegevoegd onder 'type accommodatie'. In deze editie van de monitor zijn deze accommodaties echter meegenomen onder 'privékamers'. De formele accommodaties lijken meer geclusterd dan de reguliere particuliere accommodaties en zijn vooral geconcentreerd rondom de Oude en Nieuwe Gracht in het zuiden van het historisch centrum. Enkele andere kleinere concentraties zijn te vinden in Lombok, rond de Stadsschouwburg en rond de Bemuurde Weerd ten noorden van het historisch centrum (figuur 1). In deze editie staan 96 Airbnb's als professionele accommodatie aangemerkt, bij de vorige editie 114, en in editie 3 waren het er 65. Het bereik van het platform en de eventueel andere doelgroep die gebruik maakt van Airbnb, maar ook de relatief lagere commissie voor aanbieders op Airbnb dan gevraagd wordt op een platform als Booking.com kan een belangrijke reden zijn voor formele accommodaties om ook actief te zijn op Airbnb⁷.

⁷ Zie ook Woutersen, M. (2020)



Figuur 1 Airbnb's uitgesplitst naar particuliere verhuur en formele accommodatiesector, actief in 2019

2.4 DE RUIMTELIJKE SPREIDING VAN AIRBNB'S IN DE GEMEENTE UTRECHT

Hoewel ze in de gehele gemeente te vinden zijn, is de hoogste dichtheid aan Airbnb-accommodaties in en rondom de historische binnenstad te vinden, zoals te zien in figuur 1 en 2 en in tabel 2. De buurten met de meeste Airbnb's liggen allemaal in of direct aan het historisch centrum. Dit patroon komt, op wat kleine wisselingen na, overeen met de vorige edities van de monitor. Wel neemt het aantal accommodaties in deze 'topwijken' iets af. Zo was *Wittevrouwen* in april 2019 ook al de wijk met de meeste accommodaties, maar waren dat er toen 101. De populaire wijken in en rondom de binnenstad lijken geen uitzondering op het dalende aantal accommodaties in de hele gemeente. Buurten in Lombok maken daarentegen een opmars, *Nieuw Engeland* stond voorheen niet in het lijstje van buurten met de meeste Airbnb's en *Lombok-West* is enkele plaatsen geklommen (tabel 2). In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op buurten die door de jaren heen significant meer of minder Airbnb's kregen.

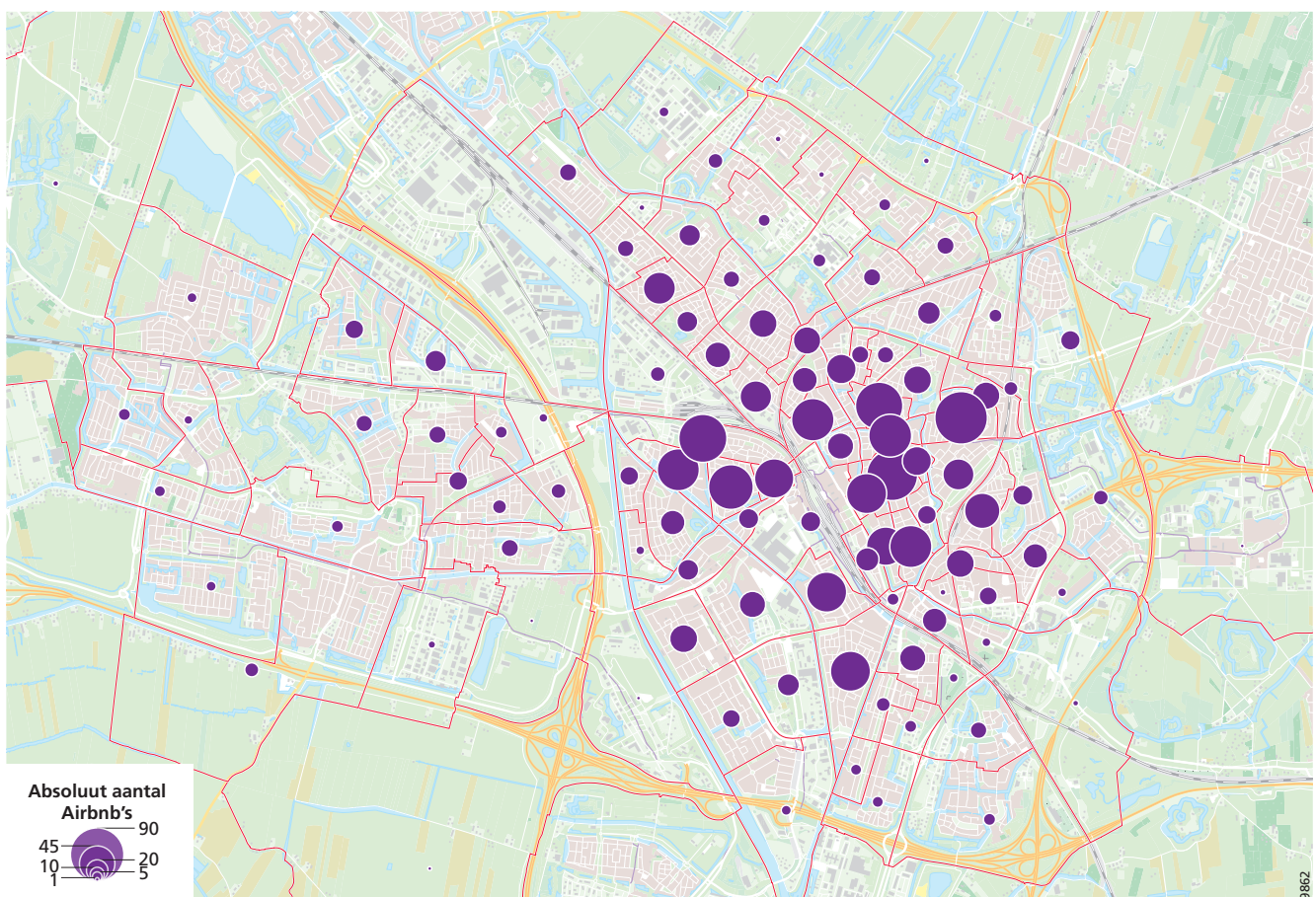
De ruimtelijke spreiding van Airbnb's verandert door de jaren heen iets. Het aantal Airbnb's in Lombok neemt net als opgemerkt in de eerdere edities toe, en ook in de verschillende buurten in Leidsche Rijn zijn steeds meer Airbnb's te vinden. Het aandeel Airbnb's in de historische binnenstad neemt daarmee ook af. In deze editie ligt 16% van de Airbnb's binnen de Utrechtse Singels, drie procentpunten minder dan in de vorige editie. In deze buurten is de activiteit en prijs van Airbnb's gemiddeld hoger dan in de rest van de stad, maar vooral het verschil in prijs lijkt af te nemen. In de binnenstad kostte een Airbnb gemiddeld €6,80 per nacht meer dan een accommodatie buiten de binnenstad, in de vorige editie was het prijsverschil nog €10,40. Airbnb's in de binnenstad waren gemiddeld 83 nachten verhuurd in het afgelopen jaar tegenover 77 nachten in de rest van de gemeente, wat vergelijkbaar is met gegevens uit de vorige monitor.

Tabel 2 Buurten met de meeste actieve Airbnb's (2019)

Buurt	Aantal actieve Airbnb's
Wittevrouwen	90
Domplein, Neude, Janskerkhof	85
Nieuw Engeland, Th. A. Kempisplantsoen e. o.	77
Vogelenbuurt	75
Lombok-West	68
Breedstraat en Plompotorengracht	63
Pijlsweerd-Zuid	62
Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e.o.	61
Lange Nieuwstraat e. o.	61
Rivierenwijk	59

Nabijheid bij het centrum lijkt echter nog steeds een indicator voor een grotere hoeveelheid Airbnb's. Bij de buurten buiten de singels zijn vooral in buurten tegen het centrum aan gelegen veel Airbnb's te vinden: *Wittevrouwen* in het oosten, de *Vogelenbuurt* en *Pijlsweerd-Zuid* in het noorden en buurten gelegen in Lombok in het westen. Dit is vrijwel onveranderd in vergelijking met eerdere edities van de monitor.

Om de impact van Airbnb op een buurt te bepalen is naast het absolute aantal accommodaties ook de relatieve aanwezigheid van Airbnb in vergelijking met het aantal huishoudens in de buurt belangrijk. Het

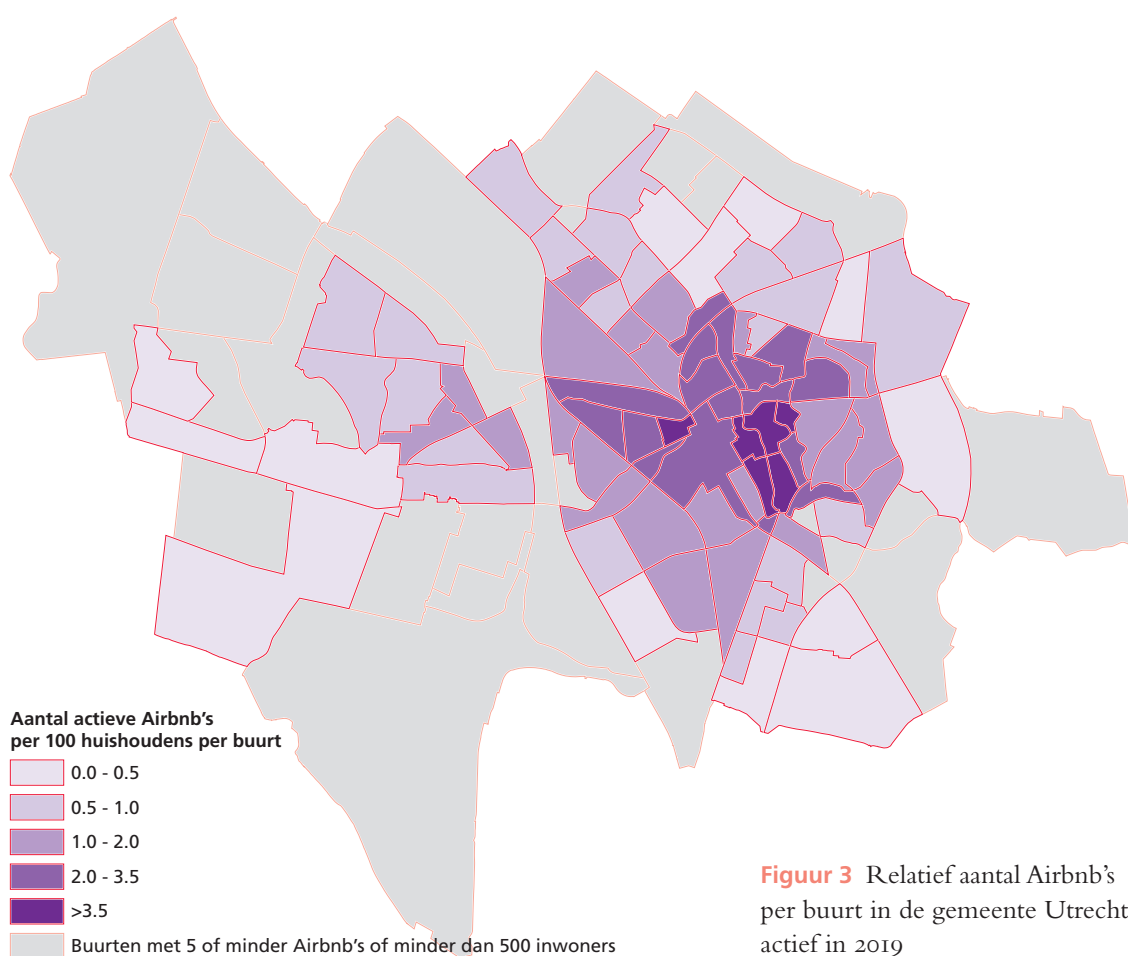


Figuur 2 Absoluut aantal Airbnb's per buurt in de gemeente Utrecht actief in 2019

Tabel 3 Buurten met de meeste actieve Airbnb's per 100 huishoudens (2019)

Buurt	Aantal actieve Airbnb's per 100 huishoudens
Domplein, Neude en Janskerkhof	4,8
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e. o.	4,8
Nobelstraat e. o.	4,2
Springweg en omgeving Geertebuurt	4,1
Lange Nieuwstraat e. o.	3,7
Lombok Oost	3,6
Breedstraat en Plompstorengracht e.o.	3,4
Wijk C	3
Vogelenbuurt	3
Nijenoord, Hoogstraat e.o.	2,8

aantal Airbnb's per 100 huishoudens is weergegeven in figuur 3 en tabel 3. Hierin wordt, nog meer dan bij de absolute aantallen, een ruimtelijke patroon in en rondom de historische binnenstad duidelijk. Dit verandert nauwelijks door de jaren heen. Een voor de hand liggende verklaring voor de concentratie rondom het centrum is de populariteit van de historische binnenstad bij toeristen. Dit zegt echter alleen iets over de vraag naar accommodaties, en niet over het aanbod. Om het aanbod te verklaren, kan naar de bevolkingssamenstelling worden gekeken. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat in buurten met relatief weinig gezinnen met kinderen en buurten met relatief weinig lage inkomens en een hoge dichtheid van



Figuur 3 Relatief aantal Airbnb's per buurt in de gemeente Utrecht actief in 2019

horeca meer Airbnb's worden aangeboden⁸. Het historisch centrum voldoet aan al deze criteria, net als enkele van de buurten rondom het centrum. De toename van accommodaties in het gentrificerende Lombok, maar ook bijvoorbeeld in buurten gelegen langs de Amsterdamsestraatweg lijkt ook in deze trend te passen.

In tabel 4 en figuur 4 is te zien in welke buurten Airbnb's gemiddeld de meeste nachten verhuurd worden. Hier is niet echt een patroon in te herkennen, behalve dat al deze buurten weinig actieve Airbnb's hebben. Hierdoor kunnen een paar zeer actieve Airbnb's het gemiddelde behoorlijk omhoog trekken. Dat er weinig Airbnb's in deze wijken zijn betekent ook dat kleine veranderingen het gemiddelde flink kunnen beïnvloeden. Deze statistiek schommelt tussen de verschillende edities daarom ook meer dan andere cijfers. Opvallend is dat in buurten verspreid over de gehele gemeente Airbnb's met hoge aantallen gemiddelde nachten te vinden zijn, locatie van de Airbnb lijkt hiermee niet de enige succesfactor van een Airbnb te zijn.

Eerder werd genoemd dat het grote aantal Airbnb's in het centrum misschien meer te verklaren valt vanuit de aanbod- dan vanuit de vraagkant, bijvoorbeeld omdat in deze buurten meer mensen wonen die hun huis willen en kunnen delen. Een andere verklaring zou kunnen zijn dat huiseigenaren in en rondom het historisch centrum eerder in aanraking komen met toerisme en/of particulier vakantieverhuur waardoor ze het beschikbaar stellen van hun woning voor particulier vakantieverhuur eerder als optie zouden kunnen overwegen. Het teruglopend verschil in prijs tussen Airbnb's binnen en buiten het centrum en het geringe verschil in het aantal verhuurde nachten laat echter zien dat een locatie in het historisch centrum geen noodzakelijke factor is om een Airbnb (vaak) te kunnen verhuren. Het hoge aantal gereserveerde nachten in enkele buurten relatief ver buiten het centrum, onder andere in Leidsche Rijn of Overvecht (zie tabel 4 en figuur 4) is hier symbolisch voor. Als een Airbnb vaker beschikbaar is voor verhuur wordt dit niet per se gehinderd door een locatie wat verder van het centrum. Bovendien is Utrecht voor internationale toeristen een relatief kleine stad: een Airbnb op een kwartier reizen met het OV van de binnenstad is voor veel bezoekers nog steeds centraal gelegen.

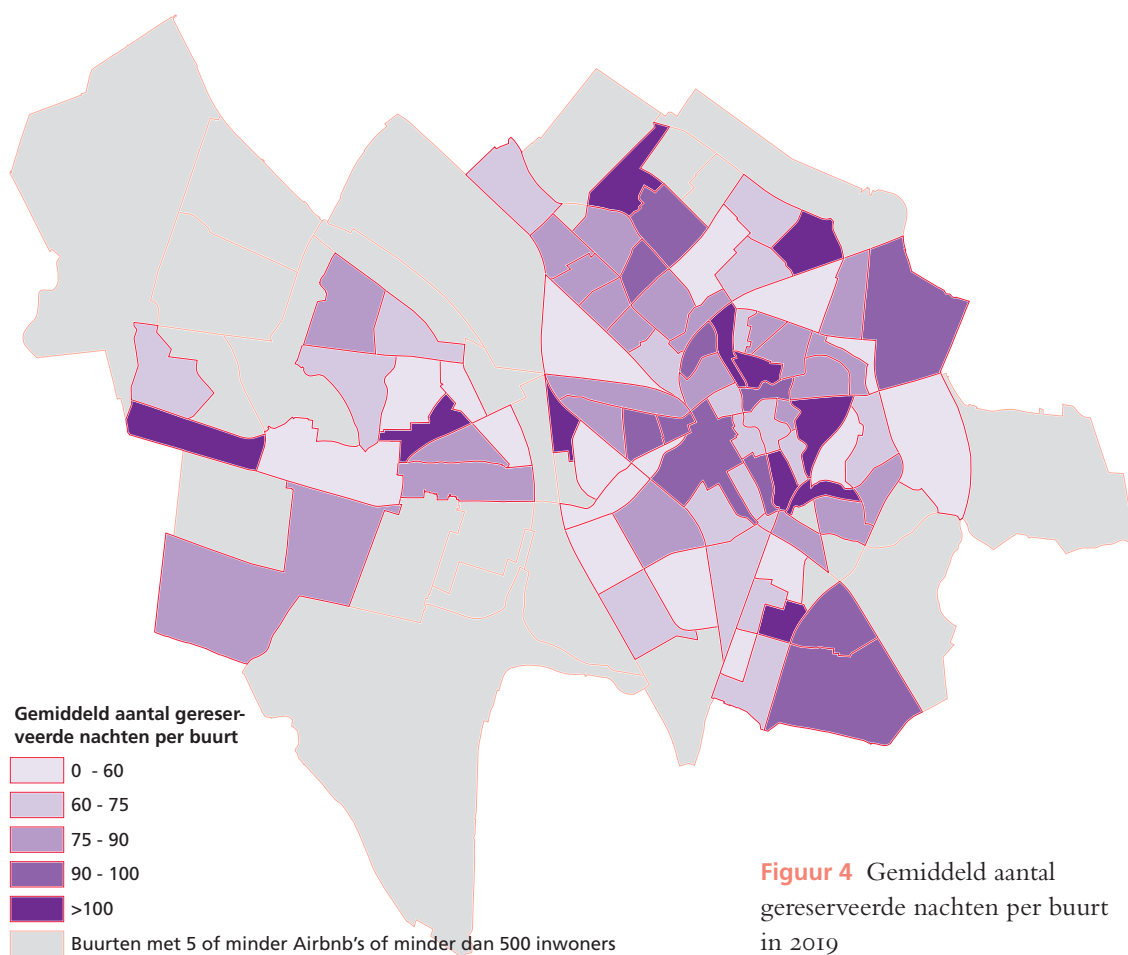
Tabel 4 Buurten met het hoogste gemiddelde aantal gereserveerde nachten per actieve Airbnb (12 maanden voor april 2019 & geheel 2019)

Buurt	Gemiddeld aantal gereserveerde nachten (12 maanden voor april 2019)	Aantal actieve Airbnb's (12 maanden voor april 2019)	Gemiddeld aantal gereserveerde nachten (geheel 2019)	Aantal actieve Airbnb's (geheel 2019)*
Vleuterweide-Zuid**	103	6	176	6
Wolga- en Donaudreef e.o.**	88	15	119	13
Parkwijk-Noord	136	12	118	15
Lauwerecht**	78	38	114	33
Halve Maan-Noord**	104	14	113	15
Vogelenbuurt**	101	79	110	75
Buiten Wittevrouwen**	89	45	106	36
Vechtzoom-noord, Klopvaart	114	3	106	10
Lange Nieuwstraat**	97	64	105	61
Nieuw Hoograven-Noord	107	7	105	7

* buurten met 5 of minder Airbnb's worden hier niet meegenomen

** deze buurten stonden in de vorige editie nog niet bij de 10 buurten met het hoogste gemiddelde aantal gereserveerde nachten

8 Zie ook Ioannides, D., Röslmaier, M., & van der Zee, E. (2019)



Figuur 4 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten per buurt in 2019

Door de inkomsten van alle Airbnb's in een buurt bij elkaar op te tellen kan de directe economische impact van het particuliere vakantieverhuur op die buurt worden berekend. Uit tabel 5 en figuur 5 blijkt wederom een concentratie in en rondom de binnenstad. Het aantal Airbnb's lijkt de belangrijkste factor te zijn, maar ook de gemiddelde prijs per nacht heeft hier invloed op: enkele buurten in het centrum komen namelijk ook voor in de lijst met de hoogste gemiddelde prijs per nacht (tabel 6). Ook in deze tabel zitten enkele buurten met weinig Airbnb's, waardoor het gemiddelde makkelijk vertekend kan worden. Een of enkele zeer dure accommodaties kunnen de gemiddelde prijs daar flink omhoog trekken.

In de vorige editie was nog een toegenomen omzet te zien voor de meeste buurten, en voor Utrecht in totaal. In deze editie is de totale opbrengst met zo'n 8% gestegen ten opzichte van de vorige editie. Dit vertaalt zich voor de meeste buurten dan ook in een toename van de geschatte jaarlijkse opbrengst. Hierin vallen vooral de verschillende buurten gelegen in Lombok op vanwege hun sterk groeiende jaarlijkse opbrengst. Een opvallende uitzondering op de groei in omzet is de buurt Wittevrouwen, in deze buurt die in alle edities deze lijst aanvoert, nam de jaarlijkse opbrengst juist af. Dit is te verklaren door een afname in het aantal actieve Airbnb's in deze buurt van zo'n 10% vergeleken met de vorige editie.

De indirecte economische opbrengst voor buurten, bijvoorbeeld doordat gebruikers van Airbnb's geld uitgeven in de buurt waar ze verblijven, valt buiten het bereik van dit onderzoek, maar is toch belangrijk om te noemen. Eerder onderzoek⁹ in Utrecht liet zien dat de gebruikers van Airbnb-accommodaties de voorkeur hebben om gebruik te maken van voorzieningen in de buurt van hun accommodatie, en daardoor geld uitgeven in de directe omgeving van hun Airbnb. Daarnaast blijkt wel dat bijna alle gebruikers van Airbnb in Utrecht het historisch centrum bezoeken, en daarmee de economische impact

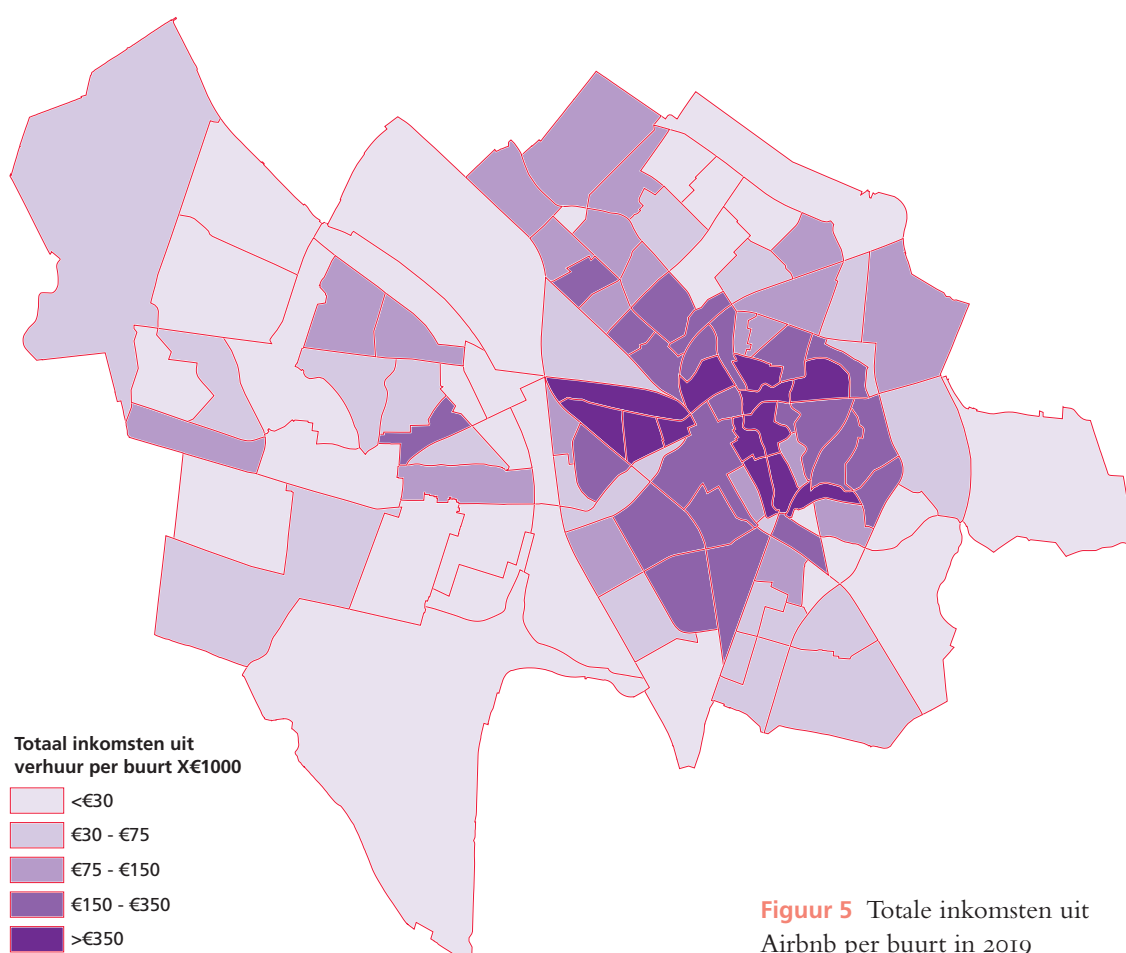
9 Zie bijvoorbeeld Van Duuren, E., van der Zee, E., & van Hees, V. (2017) & Jaspers (2018)

Tabel 5 Buurten met de hoogste opbrengst uit alle Airbnb's (12 maanden voor april 2019 & geheel 2019)

Buurt	Schatting jaarlijkse opbrengst jaar voorafgaand aan april 2019	Schatting jaarlijkse opbrengst 2019
Wittevrouwen	€ 835.000	€ 790.000
Vogelenbuurt	€ 675.000	€ 740.000
Domplein, Neude, Janskerkhof	€ 730.000	€ 725.000
Lange Nieuwstraat e. o.	€ 635.000	€ 665.000
Breedstraat en Plompetorengracht	€ 560.000	€ 665.000
Lombok-West	€ 455.000	€ 630.000
Springweg en omgeving Geertebuurt	€ 495.000	€ 555.000
Nieuw Engeland, Th. a. Kempisplantsoen e. o.	€ 320.000	€ 485.000
Pijlsweerd-Zuid	€ 435.000	€ 470.000
Lombok-Oost	€ 315.000	€ 465.000

van Airbnb op de buurten in het historisch stadscentrum naar alle waarschijnlijk veel hoger is dan dat de directe impact zou doen vermoeden.

Net als bij het gemiddeld aantal verhuurde nachten per Airbnb is ook in de gemiddelde gerealiseerde prijs per nacht geen duidelijk ruimtelijk patroon te ontdekken (tabel 6). De buurten waar gemiddeld de hoogste prijs gerealiseerd wordt zijn veelal gelegen in het historisch centrum, maar ook (ver) daarbuiten.



Tabel 6 Buurten met de hoogste gemiddelde prijs voor alle Airbnb's per nacht

Buurt	Prijs per nacht, jaar voorafgaand aan april 2019	Prijs per nacht, 2019
Wilhelminapark e. o.	€ 132,70	€ 150,80
Bleekstraat e.o.	€ 96,10	€ 140,10
Oog in Al	€ 99,70	€ 135,50
Tuindorp en Van Lieflandlaan-West	€ 91,10	€ 128,90
Abstede, Tolsteegsingel e.o.	€ 130,60	€ 125,10
Domplein, Neude, Janskerkhof	€ 105,60	€ 119,80
Zuilen-Noord	€ 92,10	€ 119,70
Springweg en omgeving Geertebuurt	€ 98,90	€ 116,50
Transwijk-Zuid	€ 123,10	€ 116,40

Een aantal buurten kenmerkt zich door hoge gemiddelde WOZ-waarden, bijv. *Wilhelminapark e.o.*, *Oog in Al* en *Tuindorp en Van Lieflandlaan-West*. Daarentegen vallen *Zuilen-Noord* en *Transwijk-Zuid* onder de buurten met de laagste WOZ-waarden in Utrecht. Wat wel een eenduidig patroon lijkt te zijn is dat in alle buurten behalve *Transwijk-Zuid* en *Abstede, Tolsteegsingel e.o.* de gemiddelde prijs per nacht sterk is gestegen, de stijging in deze 'dure' buurten is opvallend hoger dan de gemiddelde stijging van €6,05 die tussen de huidige en vorige editie van de monitor plaats heeft gevonden. Deze prijsstijging is hoger dan in de vorige edities.

2.5 SAMENVATTING

In 2019 is het aanbod van Airbnb's in de gemeente Utrecht iets gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Het totaal aantal actieve Airbnb's daalde zeer licht (tabel 1), terwijl het gemiddeld dagelijkse aanbod van Airbnb's (grafiek 2) een duidelijke dalende trend laat zien. De relatieve aanwezigheid van Airbnb's in het historisch centrum blijft het hoogst (figuur 3), maar het aandeel van dit gebied in het totale aanbod neemt af. Buurten rondom het centrum worden steeds belangrijker voor het aanbod van Airbnb's, maar ook in buurten aan de westzijde van de A2 in en rond Leidsche Rijn, begint het aantal Airbnb's toe te nemen (figuur 2). Terwijl in het absolute en relatieve aanbod duidelijke patronen te zien zijn, blijven deze bij de gemiddelde bezetting en gerealiseerde prijs per Airbnb achterwege. Airbnb's met een hoog aantal gereserveerde nachten (figuur 4 en tabel 4) en hoge gerealiseerde prijzen (tabel 6) zijn verspreid over de gehele gemeente te vinden. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de Airbnb's die een hoog aantal gereserveerde nachten realiseren.

3 De activiteit van Airbnb's in de gemeente Utrecht

Waar het aantal in een jaar actieve Airbnb's sinds het begin van de monitoring behoorlijk stabiel blijft, lijkt de activiteit van deze Airbnb's elke editie toe te nemen. Editie 2 van de monitor (november 2017 t/m oktober 2018) liet met een groei van ruim 16.000 gereserveerde nachten ten opzichte van editie 1 (april 2017 t/m maart 2018) de grootste toename van activiteit zien. Dat was een groei van ruim 11%, terwijl het aantal actieve Airbnb's met slechts 2,7% toenam. In de daaropvolgende edities groeide het aantal gereserveerde nachten gestaag door, in de vierde editie (april 2018 t/m maart 2019) werden bijna 5.000 nachten (zo'n 2,5%) meer geregistreerd dan in de tweede editie. Tegelijkertijd daalde het aantal actieve Airbnb's met bijna 50 (een afname van ruim 2%). Het patroon van een stabiel afnemend aanbod aan actieve Airbnb's, zowel in aantal als in dagelijkse beschikbaarheid (zie paragraaf 2.1 & 2.2), met een toename in activiteit zet zich ook in deze vijfde editie van de monitor voort.

Vergeleken met de vierde editie van de monitor is het aantal actieve Airbnb's praktisch gelijk gebleven (zie ook tabel 1), maar het aantal gereserveerde nachten is met bijna 2,3% toegenomen. Ondanks dat deze toename iets lager is dan in voorgaande edities van de monitor, betekent het dat de gemiddelde activiteit per Airbnb wederom is toegenomen. In de vierde editie werd een Airbnb nog gemiddeld 76,9 nachten verhuurd, in deze editie is dit toegenomen tot 78,3 nachten (zie ook tabel 1). Opvallend is dat deze toename voornamelijk toe te schrijven is aan zeer actieve kamers, en minder aan gehele woningen. Zo was in 2019 30,2% van de kamers op Airbnb meer dan 120 nachten verhuurd, terwijl dit in editie 4 (april 2018 t/m maart 2019) nog 25,8% was. Het aantal kamers dat meer dan 300 nachten werd gereserveerd in 2019 verdrievoudigde: van 7 in de vierde editie naar 21 in deze editie (tabel 7). Het aantal kamers dat minder dan 60 nachten werd verhuurd was in de vierde editie nog 321 (52,5% van het totale aantal kamers), dit neemt in deze vijfde editie in aantal en aandeel iets af. Dit betekent dat vooral de kamers die meer dan 60 nachten worden verhuurd in deze editie actiever zijn geworden.

Tabel 7 Activiteit van Airbnb's naar type in 2019

Aantal nachten gereserveerd	Alle Airbnb's	Alleen gehele woningen	Alleen gehele of gedeelde kamers
Tot en met 60 nachten	1229 (56,8%)	914 (59,1%)	315 (51,2%)
Meer dan 60 nachten*	932 (43,2%)	632 (40,9%)	300 (48,8%)
Tot en met 120 nachten	1662 (76,9%)	1233 (79,7%)	429 (69,8%)
Meer dan 120 nachten	499 (23,1%)	313 (20,3%)	186 (30,2%)
Tot en met 200 nachten	1931 (89,4%)	1418 (91,7%)	513 (83,4%)
Meer dan 200 nachten	230 (10,6%)	128 (8,3%)	102 (16,6%)
Tot en met 300 nachten	2119 (98,1%)	1525 (98,6%)	594 (96,6%)
Meer dan 300 nachten	42 (1,9%)	21 (1,4%)	21 (3,4%)
Totaal	2161 (100%)	1546 (100%)	615 (100%)

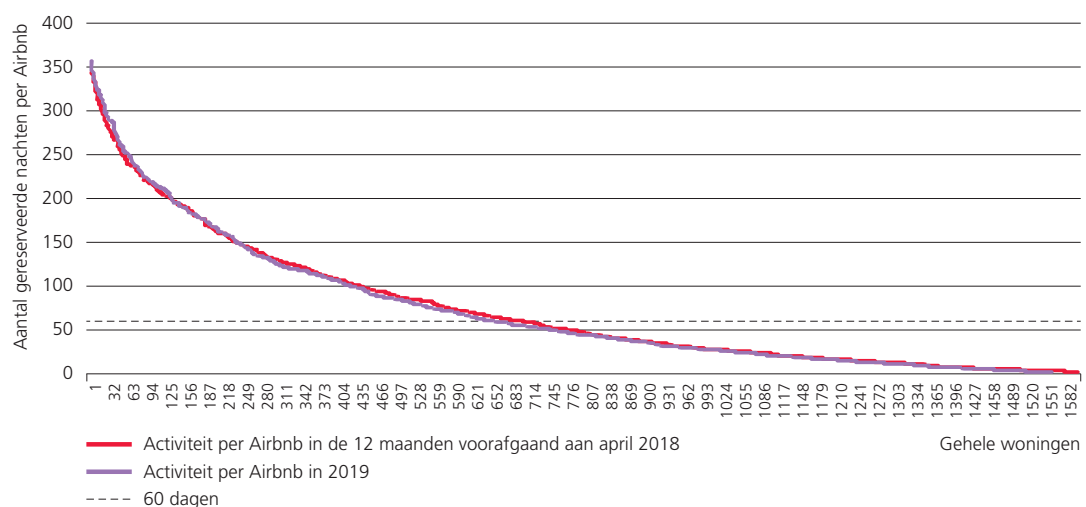
* Onder de Airbnb's die meer dan 60 nachten verhuurd zijn, vallen 48 accommodaties die zich karakteriseren als onderdeel van de professionele accommodatiesector, zoals B&B 's of boutique hotels (bijv. een werfkelder aan de oude gracht), allen geregistreerd als kamers. Daarnaast karakteriseren 13 gehele woningen die meer dan 60 nachten werden verhuurd zich als 'short-stay', wat wil zeggen dat ze in de regel per reservering niet korter dan 14 dagen verhuurd werden.

De toename van activiteit bij kamers wordt gecontrasteerd door een afname in activiteit van woningen. In 2019 nam het aantal gehele woningen dat meer dan 60 nachten gereserveerd werd iets af, van 648 (41,7% van het totale aantal woningen) tot 632 (40,9%). Tabel 7 stelt verder dat deze afname te zien is in bijna alle activiteitsklassen behalve in de meest actieve klasse: er werden in 2019 21 woningen meer dan 300 nachten verhuurd tegenover 14 in de vierde editie van de monitor.

De trend van een lichte toename van activiteit van gehele woningen die in de verschillende eerdere edities van de monitor te zien was lijkt in deze monitor te worden doorbroken. Het gemiddeld aantal verhuurde nachten in gehele woningen neemt licht af (zie ook tabel 1), en een iets groter percentage van de woningen wordt minder dan 60 nachten verhuurd. In grafiek 3 worden de gehele woningen geordend naar activiteit, waarin de positie op de horizontale as wordt bepaald door de activiteit van de woning: de meest actieve woning staat geheel links, de minst actieve woning geheel rechts. De activiteit in gereserveerde nachten is af te lezen op de verticale as, welke loopt van 356 nachten (de meest actieve Airbnb) tot 1 (de minst actieve Airbnb's). De paarse lijn laat de verdeling van Airbnb's in 2019 zien, terwijl de roze lijn de verdeling uit de vierde monitor (april 2018 tot en met maart 2019) laat zien.

Beide lijnen hebben nagenoeg dezelfde vorm. De enige waarneembare verschillen zitten in de activiteit van de 50 meest actieve woningen, deze is iets hoger in 2019 vergeleken met het jaar voorafgaand aan april 2019, en de activiteit van de woningen die tussen de 250 en 60 nachten verhuurd worden waarvan de activiteit in 2019 juist lager was dan in de vorige periode. De rest van de woningen volgt een gelijk patroon, waardoor ook het snijpunt met de lijn die '60 gereserveerde nachten' voorstelt op nagenoeg dezelfde positie te vinden is: zo'n 59,1% van de woningen werd in 2019 60 of minder nachten gereserveerd. Grafiek 3 bevestigt de bevindingen uit tabel 7: de meeste woningen worden minder dan 60 nachten verhuurd en deze groep blijft stabiel in aandeel en activiteit. Het totaal aantal gereserveerde nachten in gehele woningen neemt in 2019 echter iets af ten opzichte van de eerdere edities. Deze afname wordt vooral verklaard door een afname in de activiteit van zeer actieve woningen die in 2019 tussen de 60 en 250 nachten gereserveerd waren: deze groep realiseerde een iets lagere activiteit dan in eerdere edities. Daarentegen laat de groep woningen die vaker dan 250 nachten verhuurd wordt juist een toename in activiteit zien in de huidige editie. De verschillen ten opzichte van de vorige edities van de monitor zijn echter gering. Sinds de eerste editie van de Airbnb monitor is de activiteit van gehele woningen nauwelijks verandert.

Waar grafiek 3 laat zien dat het aantal gehele woningen dat 60 of minder nachten verhuurd wordt relatief stabiel blijft, werd er in de vorige edities toch een lichte dalende trend in het totale aantal Airbnb's dat 60 of minder nachten verhuurd wordt opgemerkt. In de eerste monitor (november 2016 t/m oktober 2017)



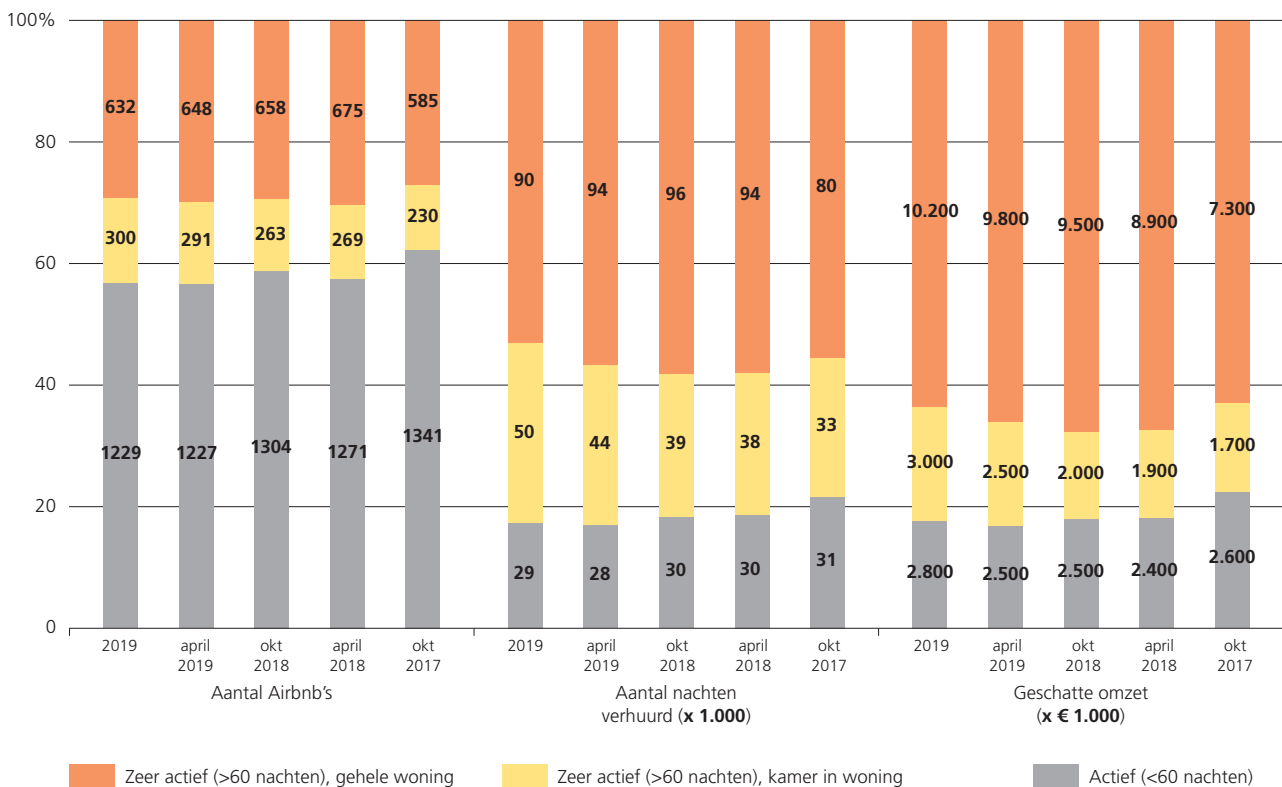
Grafiek 3 Aantal gereserveerde nachten per gehele woning (april 2017 t/m maart 2018 & geheel 2019)

was dit aandeel nog 62%, in de vierde editie van de monitor (april 2018 t/m maart 2019) is dit gedaald tot 57%. In de huidige editie blijft dit percentage gelijk. Terwijl de zeer actieve Airbnb's (deze zijn meer dan 60 nachten verhuurd) nog steeds minder dan helft van het aanbod opmaken, nemen ze met afstand het grootste deel van de overnachtingen (83%) en totale omzet (84%) voor hun rekening (grafiek 4). De trend van het toenemende aandeel van de zeer actieve Airbnb's lijkt echter tot stilstand te zijn gekomen.

Grafiek 4 laat echter wel een ander veranderend patroon zien: De rol die zeer actieve kamers in het geheel spelen lijkt het laatste anderhalf jaar te veranderen. Binnen de zeer actieve Airbnb's nemen kamers namelijk een steeds belangrijkere positie in, ten koste van gehele woningen. Deze trend werd in editie 4 van de monitor al opgemerkt en lijkt ook in deze editie door te zetten. Het groeiende belang van zeer actieve kamers lijkt in het aandeel binnen het totaal aantal Airbnb's nog mee te vallen: in de eerste editie namen zeer actieve kamers 10,7% van het totale actieve aanbod in, tegenover 13,9% in de huidige editie. Het aantal zeer actieve gehele woningen nam in aandeel minder sterk toe: van 27,1% in de eerste editie tot 29,3% in de huidige editie. Dit aandeel nam vooral toe tussen de eerste en tweede editie van de monitor, daarna bleef het gelijk of nam het iets af.

De toegenomen activiteit van de zeer actieve kamers, die ook in tabel 7 werd opgemerkt, zorgt echter dat het aandeel in het totaal aantal gereserveerde nachten in zeer actieve kamers toe is genomen van 22,6% in de eerste editie tot 29,6% in de huidige editie. Het aandeel van de zeer actieve gehele woningen in het totaal aantal gereserveerde nachten nam tot de derde editie toe, maar is in de huidige editie afgenomen tot onder het aandeel in de eerste editie van de monitor. In 2019 vond 53,3% van de overnachtingen plaats in een zeer actieve gehele woning tegenover 55,6% in de eerste editie.

De toename van de activiteit van de zeer actieve kamers zorgt er ook voor dat deze groep een groter gedeelte van de omzet voor haar rekening neemt. De totale omzet van alle drie de groepen is toegenomen, maar vooral de zeer actieve kamers realiseerden een flinke groei. In de eerste editie van de



Grafiek 4 Aantal Airbnb's, aantal nachten en geschatte omzet, naar activiteit (5 perioden: geheel 2019 en jaren voorafgaand aan april 2019, oktober 2018, april 2018 en oktober 2017)

monitor waren zeer actieve kamers nog goed voor 14,7% van de omzet, in 2019 is dit gegroeid tot 18,9%. Het grootste gedeelte van de geschatte omzet komt nog steeds voor de rekening van de zeer actieve gehele woningen (63,5%), welke met een gemiddelde gerealiseerde prijs van €112,65 een stuk duurder zijn dan de zeer actieve kamers (€60,40 per nacht). Zeer actieve woningen zijn gemiddeld iets duurder dan woningen die 60 of minder nachten verhuurd worden (€111,60 per nacht). Ook Kamers die 60 of minder nachten verhuurd worden zijn met een gemiddelde prijs van €62,50 iets duurder dan kamers die meer dan 60 nachten verhuurd worden. De verschillen zijn echter gering.

In de vierde editie van de monitor werd gesteld dat er wellicht een plafond was bereikt voor de zeer actieve verhuur van gehele woningen. Het aantal zeer actieve woningen liep namelijk sinds de derde editie terug. In deze editie is dit aantal wederom afgenomen, deze trend zet dus ook in 2019 door. Het gemiddelde aantal nachten dat een zeer actieve woning verhuurd werd is ook iets teruggelopen, van 145 nachten in de vierde editie tot 143 in deze vijfde editie, waardoor het totaal aantal gereserveerde nachten in zeer actieve gehele woningen vergeleken met de vorige editie met bijna 5% af is genomen.

De stagnatie van de groei en zelfs lichte krimp in aantal en aandeel van gehele woningen die sinds de derde editie (november 2017 t/m oktober 2018) van de monitor te zien is lijkt samen te vallen met de bekendmaking van de beleidsregels voor particuliere vakantieverhuur van woningen in maart 2018. De invoering van de regels lijkt echter nog niet voor een sterke afname van zeer actieve woningen te zorgen, noch voor een sterke afname van hun activiteit. Zeer actieve, en daarmee in zekere mate professionele, aanbieders van kamers en woningen blijven verreweg het grootste aandeel van het aanbod van Airbnb in de gemeente Utrecht in handen houden, waarbij een groter deel terecht komt bij zeer actieve kamers.

Het toegenomen belang van zeer actieve kamers werd in de vorige editie ook al gezien, en lijkt dus door te zetten. Het werd toen al verklaard door een mogelijk effect van de beleidsregels. Volgens deze beleidsregels mochten gehele woningen niet meer dan 60 nachten per jaar verhuurd worden; deze regel geldt niet voor kamers. In deze vijfde editie zien we echter dat de toegenomen invloed van kamers niet per definitie komt van een groeiend aantal zeer actieve kamers, maar vooral door hun toegenomen activiteit. De hoge activiteit van relatief goedkope kamers komt wellicht voort uit een vraag naar relatief goedkope accommodatie in Utrecht waar de bestaande accommodatiesector momenteel niet aan voldoet. Een andere mogelijke verklaring kan gezocht worden in het eerder genoemde plafond voor zeer actieve woningen. Wanneer de vraag naar accommodaties gelijk blijft of stijgt en het aanbod licht afneemt, kan de 'overvraag' die niet meer door de woningen worden voldaan doorstromen naar de zeer actieve kamers.

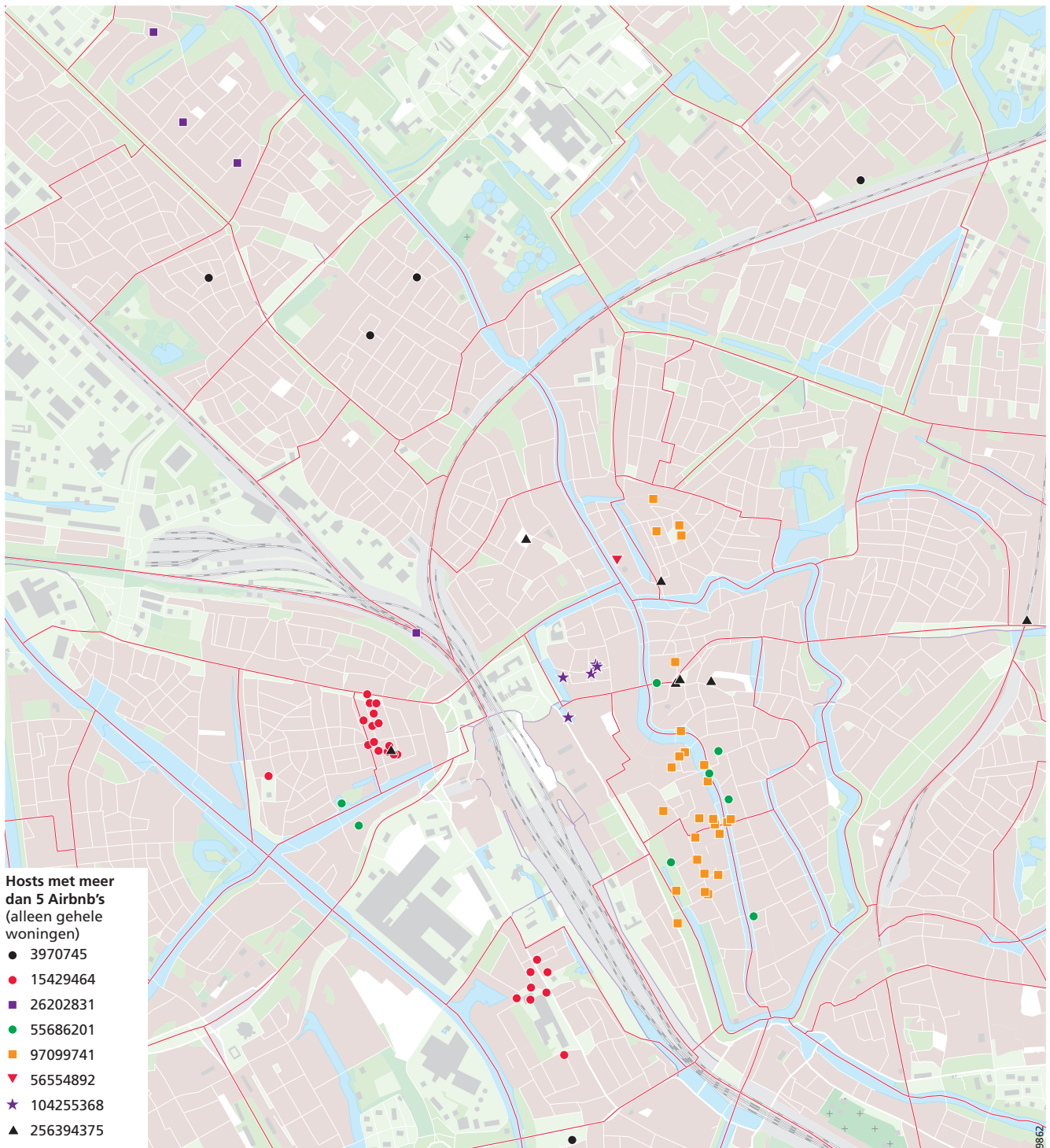
Naast de frequentie van verhuur is het aanbieden van meerdere woningen een ander teken van een professionele aanpak van vakantieverhuur. Sinds in maart 2018 de beleidsregels omtrent particulier vakantieverhuur bekend zijn gemaakt is het voor particulieren niet meer toegestaan om meerdere gehele woningen voor vakantieverhuur aan te bieden. Toch zijn er ook in 2019 nog 61 aanbieders geweest die meerdere woningen aanboden (tabel 8). In totaal verhuurden zij in 2019 196 verschillende gehele

Tabel 8 Airbnb-aanbieders naar aantal aangeboden volledige woningen, vijf perioden vanaf de 12 maanden voorafgaand aan november 2017 tot en met geheel 2019

Type aanbieder	Aantal aanbieders in het jaar voorafgaand aan:				
	november 2017	april 2018	november 2018	april 2019	Januari 2020
10 of meer woningen	3	4	4	4	2
5 tot 10 woningen	5	5	4	5	6
3 tot 5 woningen	12	12	9	8	12
2 woningen	56	49	48	51	41
1 woning	1289	1338*	1365	1315	1335

* in editie 2 van de Airbnb monitor werd abusievelijk aangegeven dat er 1519 aanbieders 1 woning aanboden.

woningen via Airbnb. Het aantal woningen en aanbieders neemt beiden gestaag af. In de vierde editie, die het eerste jaar besloeg na invoering van de beleidsregels, werden er bijvoorbeeld nog 259 woningen verhuurd door 68 verhuurders. Dit aantal woningen verhuurd door aanbieders met meerdere woningen was tot dan toe het hoogst gevonden aantal terwijl in editie 1 de meeste aanbieders met meerdere woningen gevonden werden: in het jaar voorafgaand aan november 2017 verhuurden 76 aanbieders meerdere woningen via Airbnb verhuurden. De invoering van de beleidsregels lijkt daarmee gepaard te gaan met een terugloop in het aantal verhuurders dat meerdere gehele woningen aanbiedt, en ruim anderhalf jaar na het invoeren van de beleidsregels loopt ook het aantal aangeboden woningen van deze groep terug.



Figuur 6 Verspreiding van Airbnb's van aanbieders met meer dan 5 gehele woningen (geheel 2019)

Wel moet opgemerkt worden dat bij de cijfers uit tabel 8 enige kanttekeningen geplaatst moeten worden. Ten eerste is het vrij eenvoudig om als verhuurder meerdere profielen aan te maken voor de verhuur van verschillende woningen of kamers. Zo valt het niet op dat een persoon meerdere woningen verhuurt. Ten tweede zijn er ook zogeheten 'sleutelbedrijven' actief. Deze bedrijven nemen tegen een commissie alle organisatie en administratie (en soms ook schoonmaak) rondom de verhuur uit handen van de verhuurders. Deze bedrijven beheren dus soms meerdere woningen onder één account, maar de woningen zijn niet van dezelfde eigenaar. Het verschil tussen sleutelbedrijven en mensen of bedrijven die als eigenaar meerdere woningen verhuren is niet terug te zien in de data, net als dat het niet te zien is als mensen meerdere accounts aanmaken.

Toch vallen twee zaken op wanneer de Airbnb's worden bekeken die worden verhuurd door aanbieders met 5 of meer woningen (figuur 6). Ten eerste valt op dat een groot deel van deze veel-verhuurders Airbnb's in ruimtelijke clusters aanbieden. Deze clusters blijven gedurende verschillende edities van de monitor bestaan. De clusters rond de kop van Lombok en nabij de Veilinghaven in de Dichterswijk, beide aangeboden door dezelfde verhuurder, komen al sinds de eerste monitor voor. Het grote cluster rond de Oude Gracht in het zuiden van de binnenstad en de kleinere clusters in Wijk C en in de Vogelenbuurt komen sinds de tweede editie voor. Daarentegen komt het cluster rond Leidsche Rijn Centrum alleen voor in de vierde monitor, en is dit cluster in de vijfde monitor weer verdwenen. Ondanks de afname van woningen die verhuurd worden door aanbieders van meerdere woningen lijken deze clusters te blijven voortbestaan en daarmee een groot deel van de woningen van verhuurders met meerdere woningen te herbergen.

Naast de ruimtelijk clustering valt op dat woningen van aanbieders die meerdere woningen verhuren actiever lijken te zijn dan de overige aangeboden woningen. Zo werden deze woningen in 2019 gemiddeld 90 nachten gereserveerd, tegenover 73 nachten voor de overige woningen en lag hun opbrengst gemiddeld ruim € 2.000 hoger. Zowel het aantal nachten als de opbrengst van deze woningen zijn in vergelijking met de vorige editie van de monitor toegenomen. Het aantal verhuurde nachten steeg voor deze woningen met gemiddeld 5 nachten, maar wat vooral opvalt is de sterk gestegen opbrengst. In de vierde editie van de monitor brachten woningen van aanbieders met en zonder meerdere woningen namelijk ongeveer hetzelfde op. Zowel de geografische clustering als de hogere activiteit zijn aanwijzingen dat het aanbod van verhuurders met meerdere woningen samen lijkt te hangen met een professionalisering van het vakantieverhuur via een platform als Airbnb.

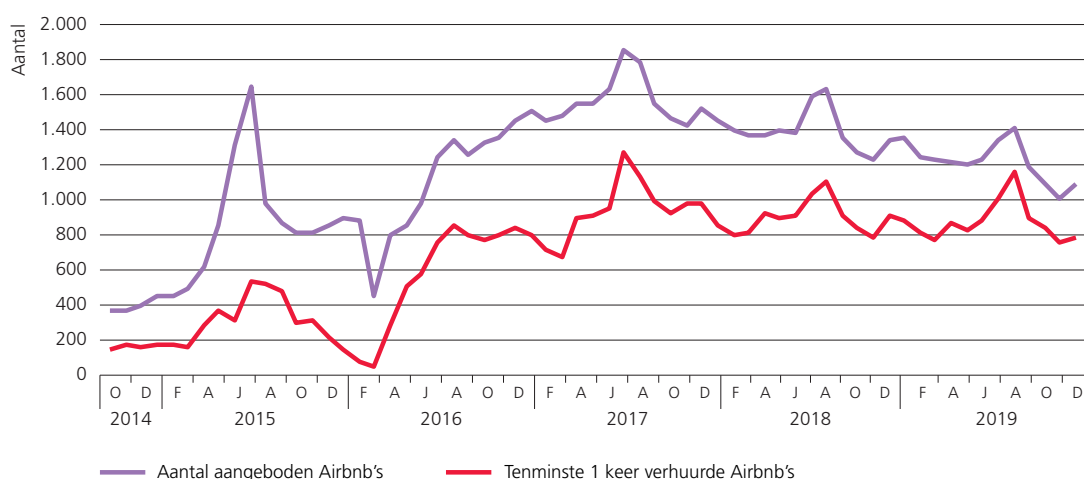
De vierde editie van de monitor schreef dat de in maart 2018 bekend gemaakt beleidsregels omtrent het particulier vakantieverhuur nog niet voor een grote afname van de zeer actieve en meer professionele Airbnb's heeft gezorgd, maar dat de sterke groei uit de eerdere edities van de monitor wel leek afgevlakt. In deze vijfde editie laten de zeer actieve woningen een lichte afname in activiteit en aantal zien, maar zijn zowel het aantal zeer actieve kamers en de activiteit van deze Airbnb's toegenomen. Dit lijkt er op te duiden dat voor deze groep het plafond nog niet bereikt is. Een toename van activiteit en een toegenomen aantal zeer actieve Airbnb's hoeft echter niet per definitie te betekenen dat de verhuur via Airbnb professionaliseert. Het laat wel zien dat de aanbieders die hun woning of kamer met enige regelmaat verhuren een hoge activiteit en omzet kunnen realiseren. Het lijkt daarmee dat terwijl het aanbod van Airbnb's stagneert en zelfs afneemt (zie ook paragraaf 2.1 & 2.2), de vraag nog steeds toeneemt. Hoofdstuk 4 gaat verder in op deze ontwikkeling van vraag en aanbod naar Airbnb's in de periode tussen oktober 2014 en december 2019.

4 De ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht, oktober 2014 – december 2019

Dit hoofdstuk heeft als doel om de ontwikkelingen gedurende de laatste 9 maanden sinds het uitkomen van de vierde editie van de monitor te laten zien en te relateren aan het patroon in de maanden daarvoor. De ontwikkeling van de beschikbaarheid, activiteit, bezettingsgraad en gemiddelde prijs van Airbnb's in de gemeente Utrecht wordt hier per maand bekeken over een tijdsvlak van ruim 5 jaar. Sinds de vierde editie van de monitor gebruiken we een uitgebreide dataset die het mogelijk maakt om de ontwikkeling sinds oktober 2014 (in plaats van augustus 2015) te beschouwen. De eerste maanden, waaronder de maand waarin de Grand Depart van de Tour de France in de gemeente Utrecht viel (juli 2015) zijn uitgebreid besproken in editie 4 van de monitor. Deze vijfde editie zal vooral kijken naar de periode vanaf april 2019 en deze relateren aan de eerdere ontwikkelingen. De ontwikkelingen na december 2019 (t/m juni 2020) worden in hoofdstuk 6 besproken, omdat sinds de uitbraak van COVID-19 en de daaropvolgende pandemie de patronen rondom het particuliere vakantieverblijf dermate afwijken van de periode ervoor besteden we hier een apart hoofdstuk aan.

4.1 ONTWIKKELING IN VRAAG NAAR EN AANBOD VAN AIRBNB'S TUSSEN OKTOBER 2014 EN DECEMBER 2019

In de ontwikkeling van het aantal aangeboden en ten minste eenmaal verhuurde Airbnb's zijn grofweg 3 perioden te onderscheiden. De eerste periode, van oktober 2014 tot april 2016 kenmerkt zich door een relatief onstuimige ontwikkeling. Mede vanwege de Grand Depart van de Tour de France in juli 2015 groeide het aantal aangeboden Airbnb's enorm, maar daalde het aanbod in de daaropvolgende maanden bijna net zo hard tot een dieptepunt in maart 2016. Het aantal verhuurde Airbnb's maakte dezelfde ontwikkeling door, maar vooral de piek in juli 2015 wordt hier niet gevolgd: het merendeel van de aangeboden Airbnb's, zo'n 1.100 van de ruim 1.600, werd niet verhuurd.



Grafiek 5 Ontwikkeling aantal gereserveerde en beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m december 2019)

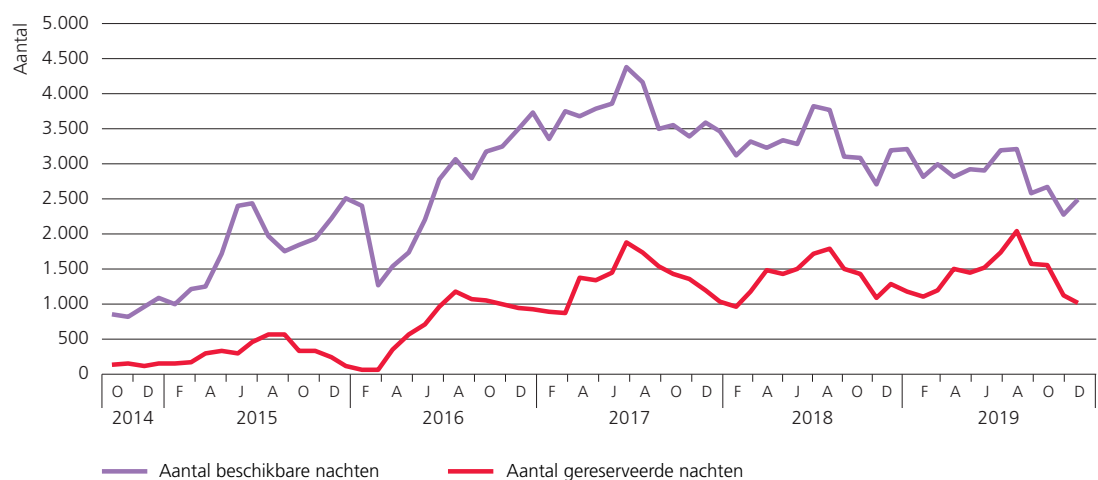
Een aangeboden Airbnb is niet altijd de hele maand beschikbaar: gemiddeld zo'n 75% van die maand (zie ook paragraaf 2.1 & 2.2).

De tweede periode loopt van april 2016 tot de zomer van 2017. Het aantal aangeboden en tenminste één keer verhuurde Airbnb's groeit snel, waar de groei na de zomer van 2016 wordt gekenmerkt door een sterkere toename van aangeboden Airbnb's dan van daadwerkelijk verhuurde Airbnb's. In juli 2017 bereiken beiden hun hoogtepunt welke de maanden erna niet meer geëvenaard wordt: Er werden in deze maand 1.847 Airbnb's voor verhuur aangeboden, waarvan er 1.263 ook daadwerkelijk verhuurd werden.

In de derde en laatste periode neemt het aantal aangeboden Airbnb's langzaam af. Het aanbod leeft kort op in de december- en zomermaanden, maar de algemene trend laat een dalende lijn zien. Het aantal daadwerkelijk verhuurd Airbnb's blijft in deze periode echter relatief gelijk, waarbij in december, april en de zomermaanden kleine pieken te zien zijn. Hierdoor bewegen de twee lijnen naar elkaar toe. Dit zou kunnen betekenen dat sporadisch verhuurde Airbnb's langzaam van het platform verdwijnen. Aan de andere kant lijkt de vraag naar Airbnb's nog steeds licht te stijgen: de zomerpiek in augustus van 2019 lag met 1.160 verhuurde accommodaties iets boven die van 2018, 1.105. Ook grafiek 6 laat zien dat het aantal geboekte nachten nog steeds stijgt. Door deze stijgende vraag lijkt er langzaam een schaarste te ontstaan. Het aantal zeer actieve verhuurders is in zekere zin immers beperkt, zoals in hoofdstuk 3 beschreven, al lijkt er nog wel ruimte voor groei bij de zeer actieve verhuurders van kamers.

In paragraaf 2.1 en 2.2 werd reeds opgemerkt dat het aantal voor verhuur aangeboden Airbnb's geen compleet beeld geeft van het totale aanbod. Een Airbnb is namelijk over het algemeen slechts gedurende bepaalde tijd beschikbaar voor verhuur. In 2019 waren er bijvoorbeeld op een gemiddelde dag 935 Airbnb's beschikbaar voor verhuur, dat zijn er 143 minder dan in 2018 en zelfs 289 minder dan in 2017. Het aanbod van beschikbare nachten in Airbnb's in de gemeente Utrecht is hiermee sinds het piekjaar 2017 met bijna 25% afgenomen (grafiek 6). In 2017 werden er in totaal bijna 450.000 nachten in Airbnb's aangeboden, in 2018 liep dit terug tot ruim 390.000 en in 2019 zelfs tot 340.000. Het voorlopig laagste aanbod van nachten in Airbnb's werd in november 2019 gerealiseerd, met 22.680 nachten lag het aanbod lager dan elke andere maand sinds juni 2016.

Grafiek 6 laat hiernaast zien dat het aanbod in de zomermaanden over het algemeen hoger is dan in de rest van het jaar en dat het aanbod in de maanden december en januari toeneemt ten opzichte van de voorgaande herfstmaanden. Wel moet opgemerkt worden dat het verschil tussen deze maanden en de rest van het jaar in 2019 is afgenomen, in 2018 nam het aanbod in de maand juli bijvoorbeeld met 20% toe, in 2019 was dit nog slechts een toename van 10%. De relatieve afname van het aantal beschikbare nachten na de zomer van 2019 is wel vergelijkbaar met voorgaande jaren.



Grafiek 6 Ontwikkeling aantal gereserveerde en beschikbare nachten in Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m december 2019)

Zowel het aantal aangeboden Airbnb's (grafiek 5) als het aantal nachten dat deze Airbnb's aangeboden worden neemt in 2019 af (grafiek 6). Deze afname in het aanbod correspondeert echter niet met de ontwikkeling van de vraag. Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's (grafiek 6) stijgt in 2019 namelijk verder. Op december na werden in elke maand van 2019 meer nachten in Airbnb's gereserveerd dan in dezelfde maand in 2018. In Augustus 2019 werd zelfs het hoogste aantal reserveringen en gereserveerde nachten geregistreerd sinds het begin van de monitor. In deze maand werden bijna 1.500 nachten meer gereserveerd dan in juli 2017, de maand met hiervoor de meeste gereserveerde nachten.

De seizoenspatronen in het aantal gereserveerde nachten die vanaf 2017 duidelijk zichtbaar zijn, met een grote piek in de zomermaanden, een kleine piek in de maand april en een dip in de maanden november tot en met maart zet zich ook in 2019 voort. Vooral de maanden november en december laten een relatief sterke afname in aantal gereserveerde nachten zien. Dit is deels vergelijkbaar met het patroon in 2018, maar de terugloop van het aantal gereserveerde nachten lijkt iets steviger te zijn dan in andere jaren.

Wanneer het aantal gereserveerde nachten vergeleken wordt met het aantal aangeboden Airbnb's (grafiek 5) en het aantal beschikbare nachten (grafiek 6) vallen twee zaken op. Ten eerste zijn de seizoenspatronen in de vraag (aantal gereserveerde nachten) sterker aanwezig dan in het aanbod (aantal beschikbare nachten). In 2019 waren in de maand met de minste beschikbare nachten (november) 29% minder nachten beschikbaar dan in de maand met de meeste beschikbare nachten (augustus). Tussen de maanden met de meeste gereserveerde nachten (augustus) en de minste gereserveerde nachten (december) is het verschil met 50% veel groter. Het aanbod neemt in de zomer minder snel toe dan de vraag, en daalt in de wintermaanden juist minder hard dan de vraag. De structurele toenemende vraag (grafiek 6) en het sinds 2017 structureel afnemende aanbod van zowel aantal Airbnb's (grafiek 5) als aangeboden nachten (grafiek 6) zorgt er wel voor dat vraag en aanbod in 2019 verder naar elkaar toe bewegen (grafiek 6).

4.2 VERANDERING IN DE SPREIDING VAN VRAAG EN AANBOD VAN AIRBNB OVER DE GEMEENTE UTRECHT

In hoofdstuk 2 is de spreiding van de Airbnb's over de buurten van Utrecht behandeld. Ondanks dat het aantal actieve Airbnb's vanaf de zomer van 2017 een redelijk stabiel patroon vertoont, betekent het niet dat er binnen deze groep weinig fluctuatie is. Eerder werd al opgemerkt dat in elke editie van de monitor een aanzienlijk deel van de actieve Airbnb's wordt vervangen door nieuwe aangeboden Airbnb's. We vergelijken in figuur 7 de tweede editie van de monitor die de periode tussen maart 2017 en april 2018 beslaat waarin het aantal actieve Airbnb's het hoogste was, met de huidige monitor. Van de in de tweede editie van de monitor gevonden 2215 actieve Airbnb's zijn er in deze editie van de monitor nog 929 actief, 1286 Airbnb's zijn verdwenen en er zijn 1232 nieuwe actieve Airbnb's bijgekomen.

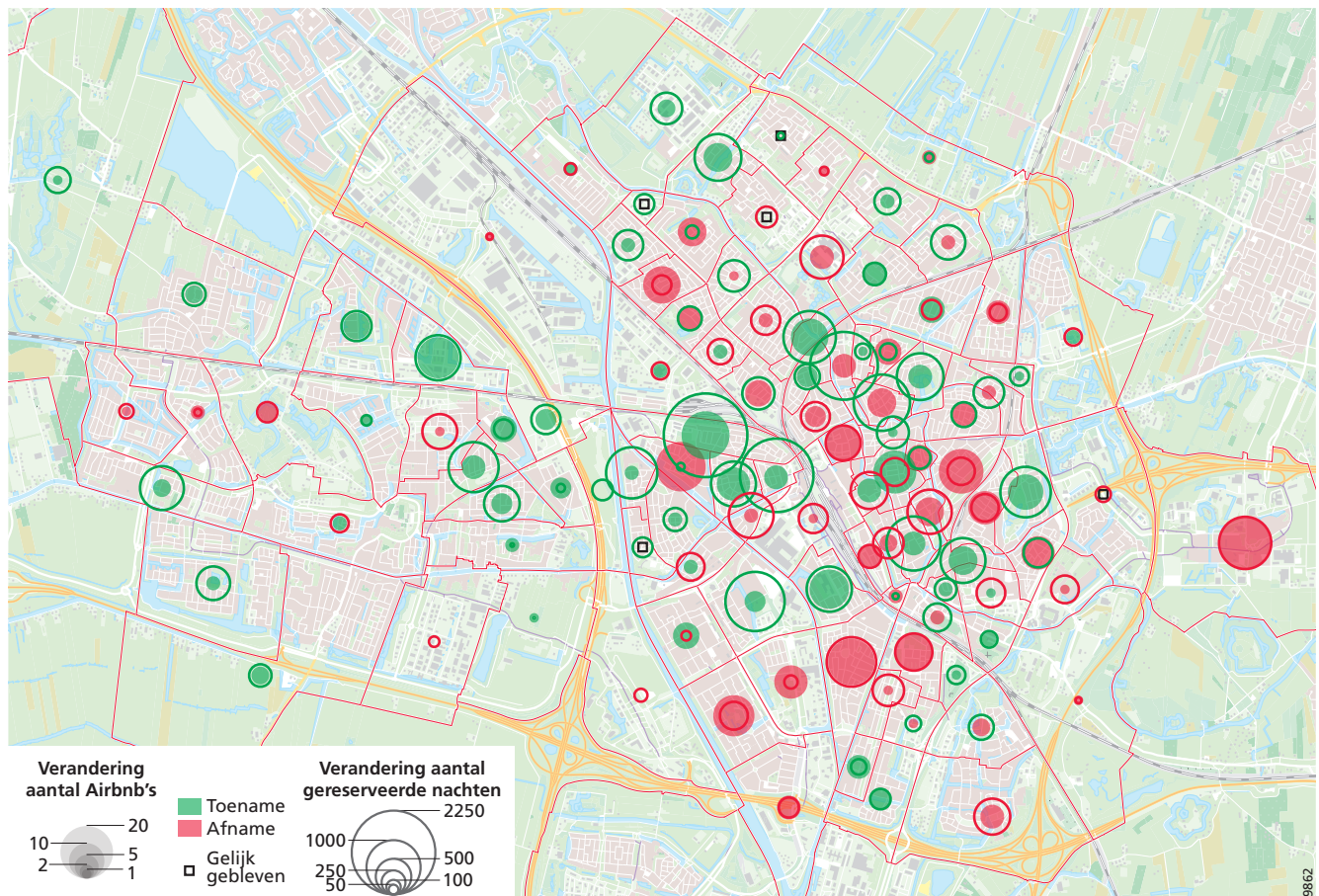
De fluctuatie in het aantal actieve Airbnb's is terug te zien in een veranderend ruimtelijk patroon (figuur 7). Een aantal buurten valt op door een behoorlijke afname in het aantal actieve Airbnb's. Bijna alle Airbnb's in het Utrecht Science Park zijn verdwenen, wat waarschijnlijk komt doordat studentenhuysvestingsorganisatie SSH is gaan handhaven op het verbod om hun huizen en kamers te verhuren. Dit zou ook de afname van actieve Airbnb's kunnen verklaren in de buurt Transwijk-Zuid en het aangrenzende bedrijventerrein Kanaleneiland: bijna alle actieve Airbnb's gelegen rond de locatie van 'Campus Max', een studenten- en starterscomplex van de SSH, zijn in de huidige editie van de monitor verdwenen. Andere buurten met een sterke afname zijn moeilijker te verklaren. Hieronder vallen de buurten ten oosten van het stadscentrum die gekenmerkt worden door een groot aantal actieve Airbnb's en de buurten gelegen langs de Amsterdamsestraatweg en rondom het nieuw ontwikkelde station Vaartsche Rijn die in recente edities van de monitor juist als buurten met een groeiend aantal Airbnb's gekenmerkt werden.

Buurten waar het aantal Airbnb's juist toeneemt zijn te vinden in het stadscentrum, in Lombok en in het

snel ontwikkelende Leidsche Rijn. Vooral de buurten in Leidsche Rijn zijn hier interessant, omdat deze in eerdere edities juist bijna geen Airbnb's hadden. Nog steeds hebben deze buurten er weinig, maar het gebied zit dus wel in de lift. De stijgende buurten in Lombok en het stadscentrum hadden altijd al veel accommodaties, het aantal Airbnb's neemt hier desalniettemin toe.

Net als bij het aanbod van actieve Airbnb's, is het aantal gereserveerde nachten ongelijk verdeeld over de stad. In hoofdstuk 2 werd al besproken dat vooral de buurten in en rond het centrum gekenmerkt worden door een hoog aantal aangeboden Airbnb's en een hoog aantal gereserveerde nachten. In grafiek 6 was al te zien dat er in 2019 meer nachten in Airbnb's gereserveerd werden dan in de periode tussen april 2017 en maart 2018. Deze toename vindt vooral plaats in buurten gelegen rondom het stadscentrum waar al een hoog aantal gereserveerde nachten werden gerealiseerd en waar ook het aantal Airbnb's is toegenomen (bijv. buurten in Lombok, de Dichterswijk en Tuinwijk-Oost). Het stadscentrum zelf, met ook een hoog aantal gereserveerde nachten en in de meeste buurten een toename van actieve Airbnb's, kenmerkt zich juist door een lichte afname in gereserveerde nachten.

Wanneer de verandering in het aantal Airbnb's en de verandering in het aantal gereserveerde nachten per buurt vergeleken worden valt op dat de meeste buurten in Leidsche Rijn in zowel aantallen als activiteit een toename laten zien. Dit is opvallend aangezien deze buurten in aantallen verhuurde Airbnb's en gereserveerde nachten in de vorige edities van de monitor sterk achter bleven bij de rest van de stad. Een tegenovergesteld patroon is ook in enkele buurten zichtbaar: vooral in het zuiden van de stad zijn buurten met zowel een afname aan actieve Airbnb's als een afname aan gereserveerde nachten te vinden, bijvoorbeeld Rivierenwijk, Rotsoord, Kanaleneiland-Zuid en Lunetten-Zuid. Op het Utrecht Science Park is de afname zelfs zo sterk dat er praktisch geen Airbnb's, noch gereserveerde nachten werden



Figuur 7 Toename en afname van Airbnb's en het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's per buurt tussen de periode april 2017 – maart 2018 en januari 2019 – december 2019.

gerealiseerd in 2019 (zie ook figuur 2). Ook in buurten in het noorden van de stad is zowel een afname van actieve Airbnb's als van gereserveerde nachten zichtbaar (bijv. in Ondiep en in enkele buurten in Overvecht en langs de Amsterdamsestraatweg), maar het patroon is hier wat grilliger. In andere buurten is juist een toename zichtbaar (bijv. in de Geuzenwijk en in Julianapark en omgeving). Er zijn ook buurten waar het aantal Airbnb's is afgenomen, maar het aantal gereserveerde nachten zelfs behoorlijk is toegenomen (bijv. Lauwerecht en Vogelenbuurt). Dit zijn echter wel uitzonderingen: over de bank genomen hangt een toename in Airbnb's samen met een toename in verhuurde nachten en vice versa.

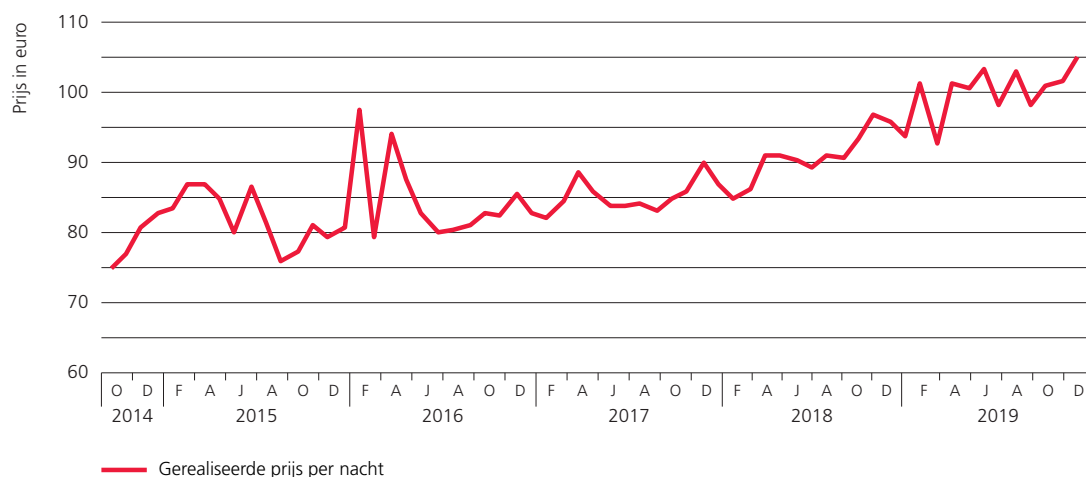
Concluderend kan gesteld worden dat vooral in buurten gelegen rondom het stadscentrum het aantal gereserveerde nachten sterk is toegenomen, en ook sterker is toegenomen dan het aantal actieve Airbnb's. Vooral in buurten gelegen in Lombok is deze trend goed zichtbaar. In het stadscentrum zelf vindt een omgekeerd patroon plaats: hier stijgt het aantal actieve Airbnb's in de meeste buurten nog iets door, maar neemt het aantal gereserveerde nachten juist af. Een verklaring zou kunnen zijn dat Airbnb's in deze buurten minder populair zijn vanwege relatief hoge prijzen, dat door de opening van hotels de concurrentie in deze buurten is toegenomen of dat hier het plafond van het aantal potentiële Airbnb's en hun activiteit is bereikt.

4.3 DE EFFECTEN VAN EEN VERANDERENDE VRAAG EN AANBOD VAN AIRBNB'S

Eén van de conclusies uit deze monitor is dat het aanbod (aantal actieve Airbnb's en beschikbare nachten) en vraag (aantal gereserveerde nachten) steeds dichterbij elkaar toe groeit (zie ook grafiek 6). Er worden minder Airbnb's aangeboden, maar aangeboden Airbnb's worden wel vaker verhuurd. Dit is ook te zien in de ontwikkeling van de bezettingsgraad (grafiek 7). Net als bij de overige grafieken is hier sinds het voorjaar van 2016 een duidelijk seizoenspatroon zichtbaar. In de zomer en daaraan grenzende maanden wordt een hoge bezettingsgraad gerealiseerd, in de late herfst en winter loopt deze terug. Het seizoenspatroon lijkt in 2019 zelfs extremer te worden. De zomer laat namelijk een zeer hoge bezettingsgraad zien: in augustus 2019 was bijna 65% van de aangeboden nachten in Airbnb's daadwerkelijk gereserveerd (een bezettingsgraad van 0,65). Dit lag bijna 15 procentpunten hoger dan op het vorige hoogtepunt in september 2018. In de winter van 2019 werd tevens een hogere bezetting behaald dan in de wintermaanden van 2018 (bijvoorbeeld 0,41 in februari 2019 tegenover 0,33 in februari 2018), het verschil tussen de zomer- en wintermaanden in 2019 is wel groter geworden dan in 2018. In 2018 was het verschil tussen de laagste bezettingsgraad in februari en de hoogste in september zo'n 17 procentpunt, in 2019 was het dit verschil 23 procentpunt.



Grafiek 7 Ontwikkeling van de bezettingsgraad in beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m december 2019)



Grafiek 8 Ontwikkeling van de gemiddelde gerealiseerde prijs per nacht in beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m december 2019)

De bezettingsgraad in Airbnb's ligt, ondanks de toename, in 2019 met 0,53 wel lager dan in de formele accommodatiesector waar over het gehele jaar gemiddeld zo'n 0,75 bezetting wordt behaald¹⁰. Toch is de bezettingsgraad in Airbnb's opvallend hoog, omdat het hier in de regel een particulier, informeel en sterk fluctuerend aanbod betreft welke toch ongeveer over de gehele linie de helft van de aangeboden nachten verhuurd wordt.

De afname in het aanbod van Airbnb's (grafiek 5 & 6) en het toegenomen aantal gereserveerde nachten (grafiek 6) en bezettingsgraad (grafiek 7) lijken er voor te zorgen dat de gemiddelde gerealiseerde prijs per nacht ook verder toeneemt (grafiek 8). Over de gehele periode is op een enkele uitzonderlijke maand na¹¹ de algemene trend van de prijsontwikkeling echter duidelijk: vanaf het begin van de monitoring stijgt de gemiddeld gerealiseerde prijs per nacht gemiddeld met € 0,35 per maand. De gemiddelde gerealiseerde prijs lijkt hiermee minder gevoelig te zijn voor seizoenswisselingen dan het aanbod en aantal gereserveerde nachten.

Hoewel deze trend behoorlijk stabiel is, treedt in 2019 wel een snellere prijsstijging op. In de vierde editie van de monitor werd de voorlopige piek van gemiddeld € 101 per nacht behaald in februari 2019. In deze editie is deze piek overtroffen: in december 2019 werd gemiddeld € 105 per nacht voor een Airbnb betaald. Gemiddeld steeg de prijs voor een Airbnb in 2019 ook harder dan in de periode ervoor: in 2019 steeg de prijs met gemiddeld € 0,60 per maand. Vooral in het voor- en najaar van 2019 neemt de prijs sneller toe. Dit kan wellicht verklaard worden door de veranderende balans tussen vraag en aanbod van (particuliere) accommodaties. In de maand november 2019 was het aanbod van Airbnb's bijvoorbeeld relatief laag, er waren sinds juni 2016 niet zo weinig nachten in Airbnb's beschikbaar (grafiek 6). De combinatie van een stijgende vraag en afnemend aanbod drijven waarschijnlijk de prijs op.

4.4 DE PARTICULIERE EN FORMELE ACCOMMODATIESECTOR VERGELEKEN

Dit hoofdstuk heeft getoond dat het aanbod, zowel in aantal aangeboden Airbnb's als in aantal beschikbare nachten, sinds 2017 gestaag afneemt. De vraag, gemeten in gereserveerde nachten, stijgt echter nog steeds. In tabel 9 zijn deze statistieken per jaar uiteen gezet. Naast de in dit hoofdstuk

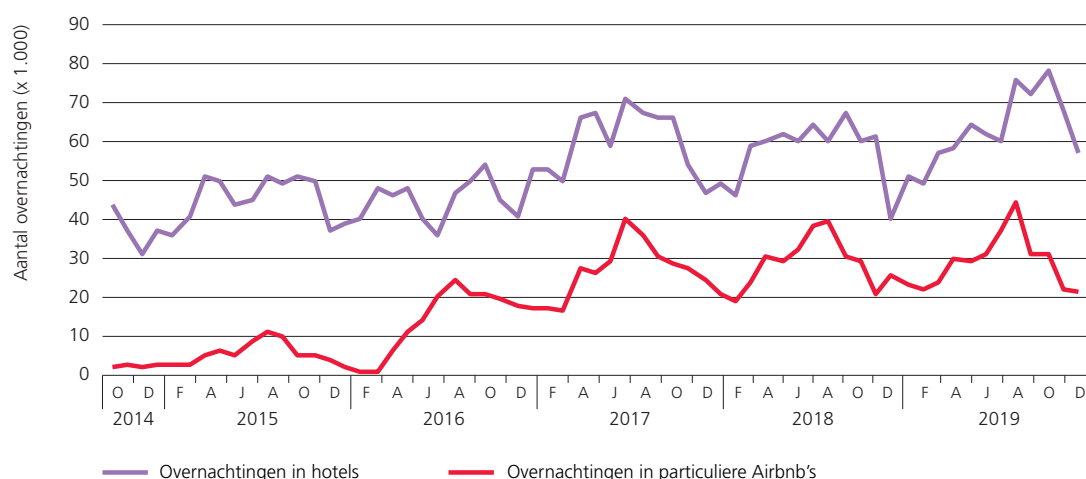
¹⁰ De bezettingsgraad van hotels in de gemeente Utrecht in 2018 wordt door Horwath HTL (2019) geschat op 78%, door Bureau Stedelijke Planning (2019) wordt deze op 72% geschat.

¹¹ Zie voor een uitleg de vierde editie van de Airbnb monitor

Tabel 9 Overzicht activiteit van Airbnb's per kalenderjaar

	Totaal aantal actieve Airbnb's	Gemiddeld aantal dagelijks aangeboden Airbnb's	Gemiddelde activiteit per Airbnb in verhuurde nachten	Totaal aantal reserveringen in Airbnb's	Schatting aantal toeristische aankomsten in Airbnb's*	Totaal aantal gereserveerde nachten in Airbnb's	Schatting aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's*	Totaal aantal toeristische overnachtingen in hotels (CBS, 2020b)
2015	985	567	39	10.000	15.000-17.000	38.000	60.000-66.000	542.000
2016	1.700	825	47	20.700	34.000-38.000	80.000	135.000-150.000	533.000
2017	2.247	1.225	71	42.600	70.000-78.000	160.000	270.000-300.000	719.000
2018	2.206	1.078	74	43.500	74.000-82.000	163.000	285.000-315.000	689.000
2019	2.161	935	78	46.000	76.000-84.000	169.000	290.000-320.000	752.000

* deze waarden zijn een schatting, rekening houdend met een benaderde overschatting in de data van 10% en een eigen benadering van de gemiddelde bezetting van de Airbnb's (zie inleiding voor methodologische onderbouwing). Om dubbeltellingen te voorkomen zijn 96 Airbnb's die zichzelf karakteriseren als behorend bij de professionele accommodatiesector (bijv. Airbnb's in b&b's of boetiekhotels) niet meegenomen, in de overige waarden in de tabel zijn deze wel meegenomen.



Grafiek 9 Ontwikkeling van het aantal toeristische overnachtingen in hotels¹² en Airbnb's¹³ in de gemeente Utrecht per maand (oktober 2014 t/m december 2019)

besproken thema's zoals aantal actieve Airbnb's, gemiddeld aantal dagelijks aangeboden Airbnb's en aantal gereserveerde nachten, is ook het totaal aantal toeristische aankomsten en toeristische overnachtingen geschat. Het aantal toeristische aankomsten in Airbnb's wordt gebaseerd op het aantal reserveringen in Airbnb's en het aantal toeristische overnachtingen op het aantal gereserveerde nachten. Deze schatting houdt echter rekening met het aantal slaapkamers van de Airbnb's en neemt de Airbnb's die aangeven bij de formele accommodatiesector te horen (bijv. kamers in officiële b&b's of hotels) niet mee. Dit maakt het mogelijk om het aantal mensen wat gebruik heeft gemaakt van Airbnb's (toeristische aankomsten) en het totale aantal nachten dat zij in Airbnb's hebben besteed (toeristische overnachtingen) te beredeneren en vergelijken met de officiële toerismestatistieken. De methode achter deze schatting is gedetailleerd uitgelegd in de methodensectie in paragraaf 1.1.

¹² Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (2020b)

¹³ Zie voor uitleg methodensectie en/of tabel 9, om dubbeltelling te voorkomen zijn Airbnb's die aangeven bij de professionele accommodatiesector te horen zijn hier niet meegenomen.

Het aantal toeristische overnachtingen, zowel in Airbnb's als in de officiële accommodatiesector is in 2019 gestegen ten opzichte van de eerdere jaren (tabel 9 & grafiek 9). Sinds het begin van de monitoring groeit het aantal overnachtingen in Airbnb's elk jaar. Waar in 2016 en 2017 nog een verdubbeling plaats vond ten opzichte van het vorige jaar, vlakke de groei in 2018 behoorlijk af. In 2019 neemt de groei weer toe, en stijgt het aantal reserveringen in Airbnb's met 7% en het aantal gereserveerde nachten met 4%. Dit heeft als gevolg dat de gemiddelde verblijfsduur per reservering iets afneemt, van 3,8 naar 3,7 nachten. De verblijfsduur in Airbnb's is echter nog steeds ruim 2 maal zo lang als de gemiddelde verblijfsduur in hotels.

De groei in het aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's blijft voor het eerst sinds de monitoring wel achter bij de groei in het aantal toeristische overnachtingen in hotels: deze nam tussen 2018 en 2019 met 9% toe (tabel 9 & grafiek 9). Het marktaandeel van Airbnb in het totale vakantieverhuur in de gemeente Utrecht neemt hierdoor iets af: in 2019 vonden naar schatting 2,9 op de 10 toeristische overnachtingen plaats in een Airbnb, iets minder dan in 2018 toen 3 op de 10 overnachtingen in een Airbnb plaats vonden.

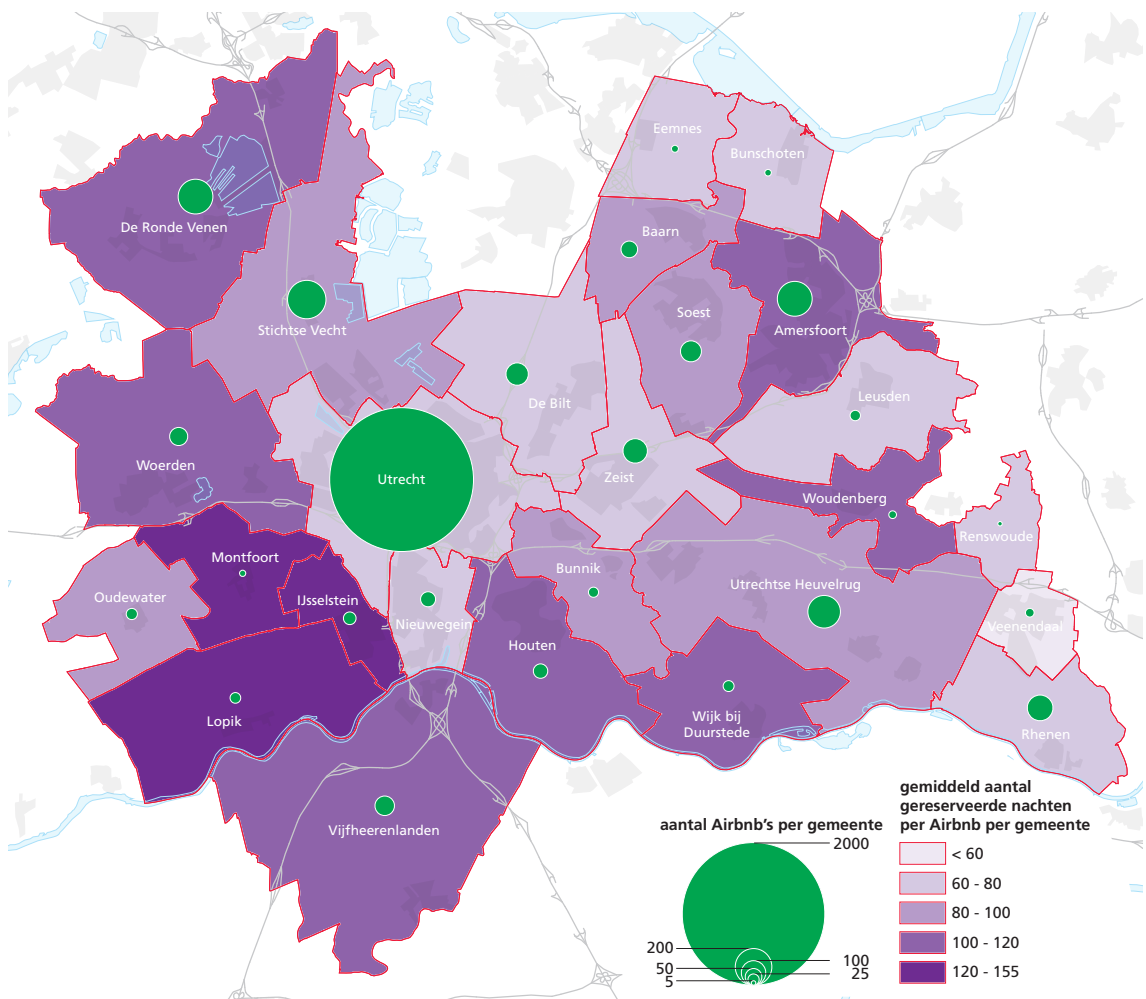
Sinds het begin van de monitoring groeit het aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's met gemiddeld 530 overnachtingen per maand, tegenover een groei van gemiddeld 425 overnachtingen per maand in hotels (grafiek 9). De groeipatronen van overnachtingen in Airbnb's en in hotels zijn redelijk vergelijkbaar. Wel valt op dat waar bij Airbnb's de drukste periode duidelijk de zomermaanden zijn, hotels juist een hoog aantal overnachtingen realiseren in september en oktober. Het 'hoogseizoen' voor hotels duurt daarmee langer, wat verklaard kan worden door het grote aandeel van zakelijk toerisme in de totale hotelovernachtingen: bijna 60% van de hotelovernachtingen in de gemeente Utrecht valt in het zakelijk segment¹². Een andere belangrijke observatie uit de vergelijking van de groeipatronen is dat voor de Airbnb's de sterkste groei gerealiseerd werd in 2016 en 2017, maar dat daarna de groei sterk stagneert. In de periode na 2017 is de groei van het aantal overnachtingen in hotelkamers sterker dan de groei van het aantal overnachtingen in Airbnb's.

Deze vijfde editie van de monitor bespreekt het eerste volledige kalenderjaar sinds de bekendmaking van de beleidsregels rondom het particuliere vakantieverhuur. Een belangrijk onderdeel van deze beleidsregels is het maximum aantal van 60 nachten voor verhuur van een gehele woning via platformen als Airbnb. Het gemiddelde aantal verhuurde nachten neemt in 2019 ten opzichte van 2018 toe tot 78 nachten per Airbnb. Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in gehele woningen neemt voor het eerst af, van 74,1 nachten in de vierde editie van de monitor tot 72,5 nachten in de huidige editie. In hoofdstuk 3 bleek dat vooral zeer actieve kamers zorgen voor deze toename, maar ook een aanzienlijk deel van de gehele woningen (40,9%, zie tabel 7) werd volgens deze cijfers meer dan 60 nachten verhuurd. Dit hoofdstuk heeft aangetoond dat een veranderende balans tussen vraag en aanbod hier een oorzaak van kan zijn: Er worden sinds 2017 steeds minder Airbnb's aangeboden in de gemeente Utrecht, maar het aantal reserveringen in deze Airbnb's blijft toenemen.

5 Airbnb in de gemeente Utrecht vergeleken met de rest van de provincie

De discussie rondom Airbnb in de media en beleidswereld richtte zich voorheen vooral op de stedelijke context van bijvoorbeeld Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Recent zijn er echter steeds meer aanwijzingen dat ook buiten deze steden het particulier vakantieverhuur via platforms als Airbnb aan een opmars bezig is. Dit hoofdstuk neemt daarom de spreiding en ontwikkeling van Airbnb in de provincie Utrecht onder de loep en vergelijkt deze met de gemeente Utrecht. De focus op de stedelijke context lijkt terecht wanneer de gemeente Utrecht wordt vergeleken met de rest van de provincie (figuur 8). Het aantal actieve Airbnb's is in de gemeente Utrecht verreweg het grootst. De gemeente Utrecht wordt opgevolgd door de gemeente Stichtse Vecht, welke met 216 actieve Airbnb's slechts 10% van het aanbod van de gemeente Utrecht heeft. In totaal bevond in 2019 bijna 60% van de actieve Airbnb's van de provincie Utrecht zich in de gemeente Utrecht.

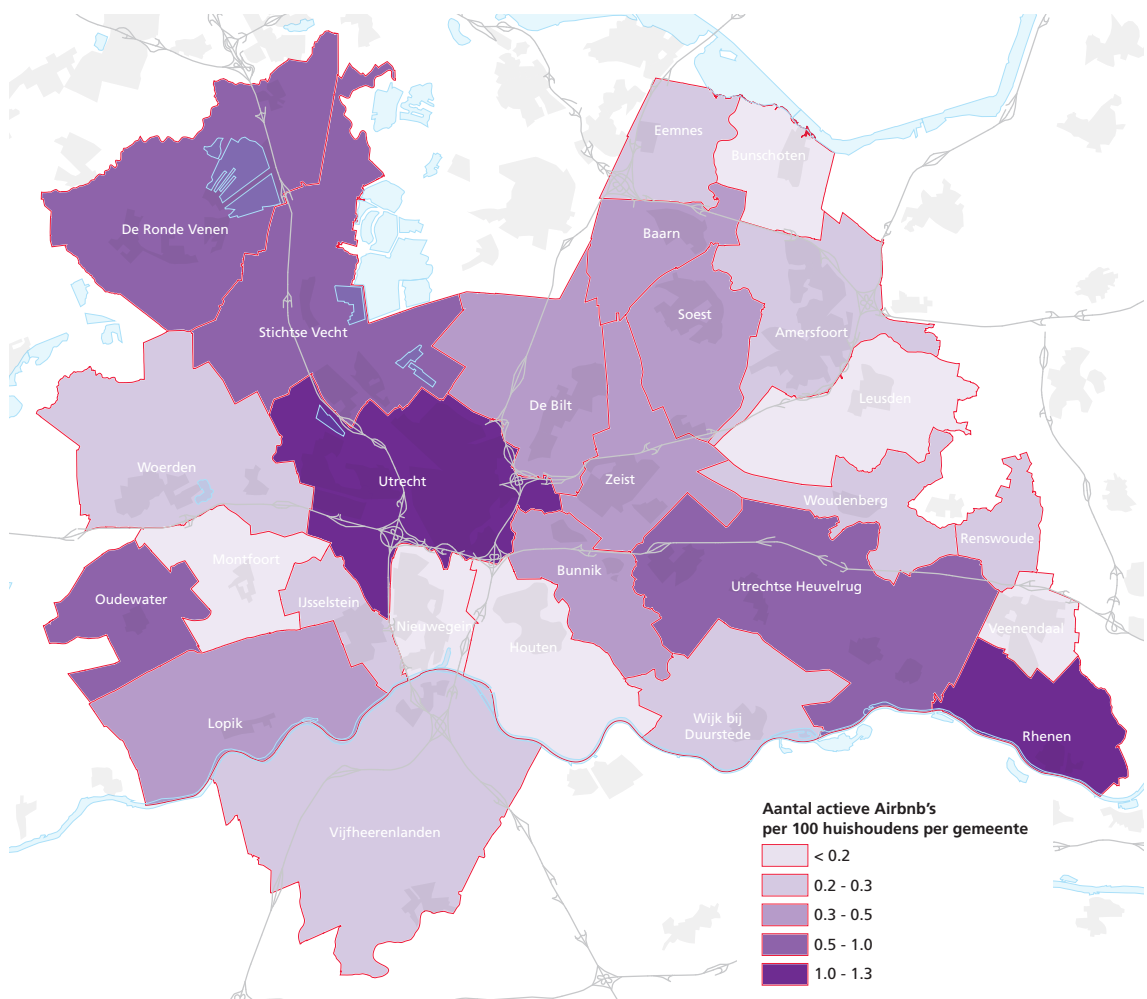
Het verschil tussen de gemeente Utrecht en de overige gemeenten van de provincie is minder groot wanneer het aantal actieve Airbnb's wordt gerelateerd aan het aantal huishoudens (figuur 9). Hoewel



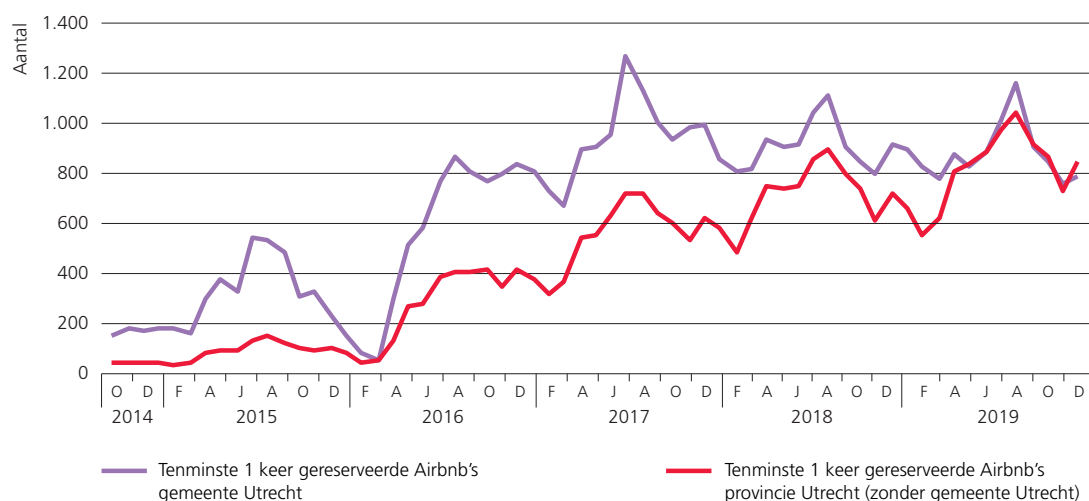
Figuur 8 Aantal actieve Airbnb's en gemiddeld aantal gereserveerde nachten per gemeente in de provincie Utrecht, 2019.

de gemeente Utrecht nog steeds tot de koplopers behoort valt de hoge relatieve aanwezigheid in de gemeente Rhenen op. In Rhenen zijn voor elke 100 huishoudens 1,3 actieve Airbnb's, in de gemeente Utrecht is dit aandeel 1,2. Ook op de Utrechtse Heuvelrug, in Oudewater, de Ronde Venen en Stichtse Vecht is de relatieve aanwezigheid van Airbnb's hoog. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in deze gemeentes veel van de Airbnb's zich op vakantie- en bungalowparken bevinden.

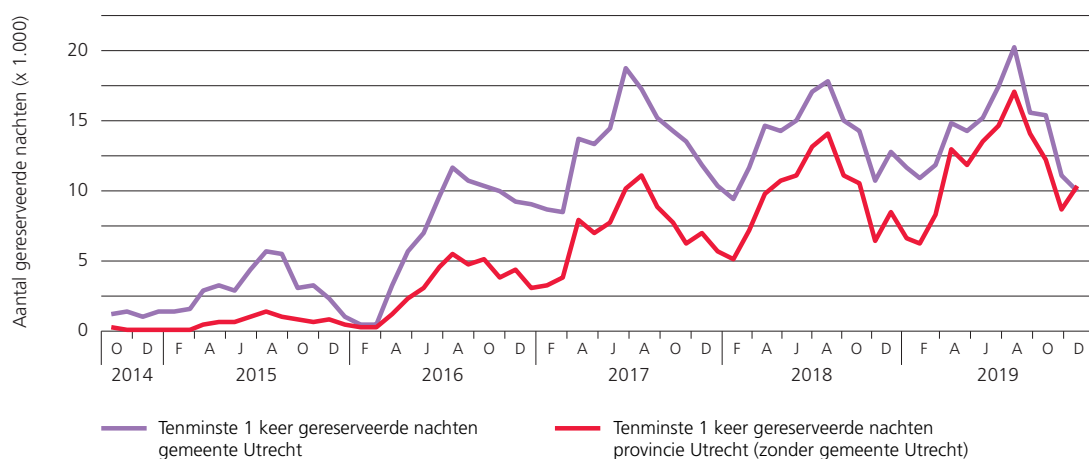
Hoewel de absolute en relatieve aanwezigheid van Airbnb's in de gemeente Utrecht opvallend hoog is, valt de gemeente ook op door een relatief laag gemiddeld aantal gereserveerde nachten per Airbnb (figuur 8). De gemeente Utrecht is met gemiddeld 78 gereserveerde nachten per Airbnb in 2019 vergelijkbaar met gemeenten als Nieuwegein en De Bilt. Een aantal gemeenten met weinig actieve Airbnb's vallen op door een zeer hoge activiteit, bijvoorbeeld Montfoort, Lopik en IJsselstein. In deze gemeenten werden in 2019 Airbnb's gemiddeld meer dan 120 dagen verhuurd. Aangezien het aantal actieve Airbnb's in deze gemeenten erg laag is, kunnen enkele zeer actieve Airbnb's een grote invloed hebben op deze gemiddelden. Interessanter in deze vergelijking zijn gemeenten als Amersfoort, de Ronde Venen en Stichtse Vecht. In deze gemeenten is een groter aantal actieve Airbnb's te vinden, maar tevens ook een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten. In deze gemeenten werden in 2019 zo'n 20.000 nachten gereserveerd in Airbnb's. De hogere gemiddelde activiteit van Airbnb's buiten de gemeente Utrecht maakt dat het aandeel van de gemeente Utrecht in het totaal aantal gereserveerde nachten in 2019 lager is dan van het aandeel van actieve Airbnb's: waar zo'n 60% van de actieve Airbnb's van de provincie Utrecht gelegen is in de gemeente Utrecht werd hier 56% van de in totaal ongeveer 300.000 gereserveerde nachten gerealiseerd.



Figuur 9 Aantal actieve Airbnb's per 100 huishoudens per gemeente in de provincie Utrecht, 2019.



Grafiek 10 Ontwikkeling van het aantal actieve Airbnb's in de gemeente Utrecht en in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) van oktober 2014 t/m december 2019



Grafiek 11 Ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de gemeente Utrecht en in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) van oktober 2014 t/m december 2019

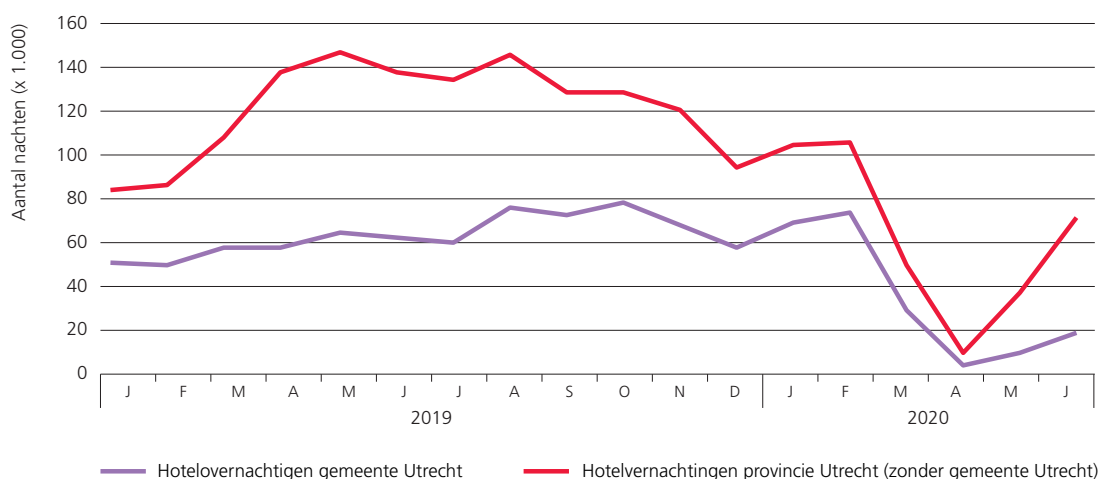
De ontwikkeling van het aantal actieve Airbnb's sinds het begin van de monitoring laat zien dat de gemeente Utrecht eerder een sterke groei doormaakte dan de rest van de provincie (grafiek 10). In 2016 en 2017 steeg het aantal actieve Airbnb's in de gemeente Utrecht vooral in de zomermaanden erg snel, waar de groei in de rest van de provincie Utrecht iets geleidelijker is verlopen. Wanneer de groei in het aantal actieve Airbnb's na 2017 in de gemeente Utrecht stagneert, groeit deze in de rest van de provincie echter door. Dit zorgt ervoor dat er na mei 2019 in verschillende maanden er evenveel of zelfs iets meer actieve Airbnb's buiten de gemeente Utrecht te vinden waren dan in de gemeente.

De vergelijking van de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's tussen de gemeente Utrecht en de rest van de provincie (grafiek 11) laat een vergelijkbaar beeld zien. Ook hier groeit het aantal gereserveerde nachten sneller in de gemeente Utrecht in 2016 en 2017, en wordt deze groei ingehaald in de daarop volgende jaren. Hoewel na mei 2019 het aantal actieve Airbnb's binnen en buiten de gemeente Utrecht bijna gelijk is, blijft het aantal gereserveerde nachten buiten de gemeente Utrecht nog iets achter: pas in december 2019 zijn er voor het eerst meer nachten in Airbnb's buiten de gemeente Utrecht gereserveerd. Waar deze editie van de monitor concludeert dat het plafond voor het aanbod van particulier vakantieverhuur in de gemeente Utrecht (voorlopig) is bereikt en de groei van de vraag begint te stagneren, lijkt dit voor de rest van de provincie nog niet het geval.

6 Invloed van de Coronacrisis op de ontwikkeling van Airbnb in gemeente en provincie Utrecht

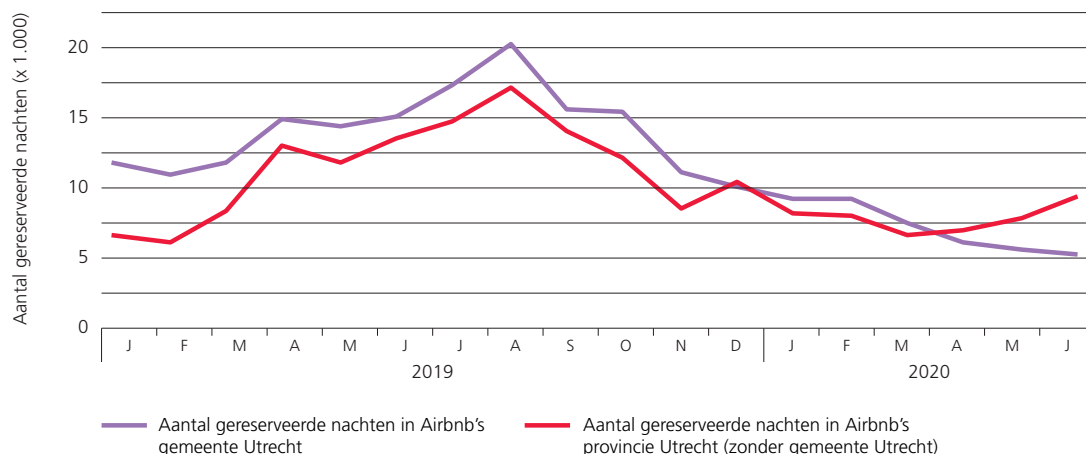
Op 11 maart 2020 riep de wereld gezondheidsorganisatie de uitbraak van het COVID-19 virus uit tot een pandemie. De eerste gevallen van het virus werden in december 2019 in de Chinese stad Wuhan gemeld, en binnen enkele maanden verspreide het virus zich over de hele wereld. Nadat in Nederland op 27 februari de eerste officiële besmetting werd geconstateerd liep het aantal gevallen ook hier snel op. Het Nederlandse kabinet, geadviseerd door experts van het 'Outbreak Management Team' en in navolging van verschillende andere landen, besloot op zondag 16 maart om onder andere eet- en drinkgelegenheden voorlopig te sluiten. Dit werd gevolgd door een verbod op evenementen, niet-noodzakelijke reizen werden afgeraden, het internationaal vliegverkeer kwam praktisch tot stilstand en veel landen sloten hun grenzen voor niet-noodzakelijk verkeer. De uitbraak van dit virus heeft vanwege haar snelle verspreiding en de daarop volgende maatregelen tot een wereldwijde crisis geleid, ook wel de Coronacrisis genoemd.

Eén van de sectoren die in de eerste maanden na de uitbraak van het virus het hardste werd geraakt was het toerisme. De reisbeperkingen en veiligheidsrisico's brachten het internationale toerisme praktisch tot stilstand. De nationale lockdown-maatregelen, waaronder de sluiting van de horeca en attracties en afgelasting van evenementen, hadden ook een desastreus effect op het binnenlands toerisme. Hoewel hotels niet verplicht werden om te sluiten wanneer zij volgens de 'RIVM-richtlijnen'¹⁴ konden werken, kozen veel hotels er toch voor om tijdelijk de deuren te sluiten of werden zij ingericht om COVID-19 patiënten of (tijdelijk) ontheemden zoals daklozen en vluchtelingen op te vangen. De praktische stilstand van de toerismesector is ook duidelijk te zien aan het aantal hotelovernachtingen in de gemeente en provincie Utrecht (grafiek 12). Het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Utrecht daalde in maart met 70% ten opzichten van februari en in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) met 50%. Het dieptepunt werd bereikt in april 2020, in deze maand waren er 93% minder overnachtingen in zowel de gemeente als de provincie Utrecht dan in april 2019. Na dit dieptepunt lijkt het aantal hotelovernachtingen in de provincie sneller te herstellen dan in de gemeente Utrecht, al zit het aantal hotelovernachtingen in de provincie (zonder de gemeente) in juni 2020 nog steeds op slechts



Grafiek 12 Ontwikkeling van het aantal overnachtingen in hotels in de gemeente Utrecht en provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) van januari 2019 t/m juni 2020

¹⁴ Zie voor meer informatie: <https://www.mijn coronaprotocol.nl/protocol/horeca/>



Grafiek 13 Ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de gemeente Utrecht en provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) van januari 2019 t/m juni 2020

50% van het aantal overnachtingen van juni 2019. In de gemeente Utrecht werd in juni 2020 zelfs slechts 32% van het aantal overnachtingen van juni 2019 gerealiseerd.

Hoewel de Coronacrisis ook het particuliere vakantieverblijf niet onberoerd laat lijkt de drastische daling van het aantal overnachtingen in hotels op het eerste gezicht niet als zodanig terug te komen in de cijfers over het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's (grafiek 13). In maart 2020 werden bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht 20% minder nachten gereserveerd dan in de maand ervoor, en in de provincie 16% minder. In april 2020, de maand die voor de hotelsector het dieptepunt was, werden in de gemeente Utrecht 58% minder nachten gereserveerd in Airbnb's dan in april 2019 (tabel 10). Voor de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) was dit 41%.

Deze afname in gereserveerde nachten lijkt minder hevig te zijn dan de afname in het aantal hotelovernachtingen (grafiek 12). Echter, waar in mei het aantal hotelovernachtingen iets lijkt te herstellen, daalt het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de gemeente Utrecht nog tot en met juni 2020. In deze maand werden nog 5.360 nachten gereserveerd, 65% minder dan in juni 2019 (tabel 10). Dit is vergelijkbaar met de terugloop in het aantal hotelovernachtingen, in de gemeente Utrecht werden in juni 2020 68% minder hotelovernachtingen gereserveerd dan in juni 2019. De Airbnb's in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) verwelkomen wel duidelijk meer gasten sinds het dieptepunt in maart 2020. Het aantal gereserveerde nachten in de provincie Utrecht blijft nog wel achter vergeleken bij dezelfde periode in 2019, in juni 2020 werden met ruim 9.434 nachten bijvoorbeeld nog 30% minder nachten gereserveerd in Airbnb's in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) dan in juni 2019. Het aantal overnachtingen in Airbnb's in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) lijkt hiermee sneller te herstellen dan het aantal overnachtingen in hotels waar 50% minder nachten werden gereserveerd dan in juni 2019.

De cijfers rondom de afname van het aantal reserveringen in Airbnb's in de gemeente en provincie Utrecht lijken overeen te komen met het wereldwijde patroon. Volgens Bloomberg¹⁵ werden wereldwijd in mei 2020 bijvoorbeeld 70% minder boekingen bij Airbnb gemaakt dan in mei 2019 terwijl het aantal boekingen in juni 2020 op slechts 30% lager lag. Hiermee lijkt het dieptepunt in de gemeente en provincie Utrecht minder laag te liggen dan het globale patroon, maar herstelt het particuliere vakantieverblijf vooral in de gemeente Utrecht minder snel.

De verschillen tussen de ontwikkeling in het aantal hotelovernachtingen en in het aantal nachten gereserveerd in Airbnb's kan vanuit een methodisch en praktisch perspectief worden verklaard. Een

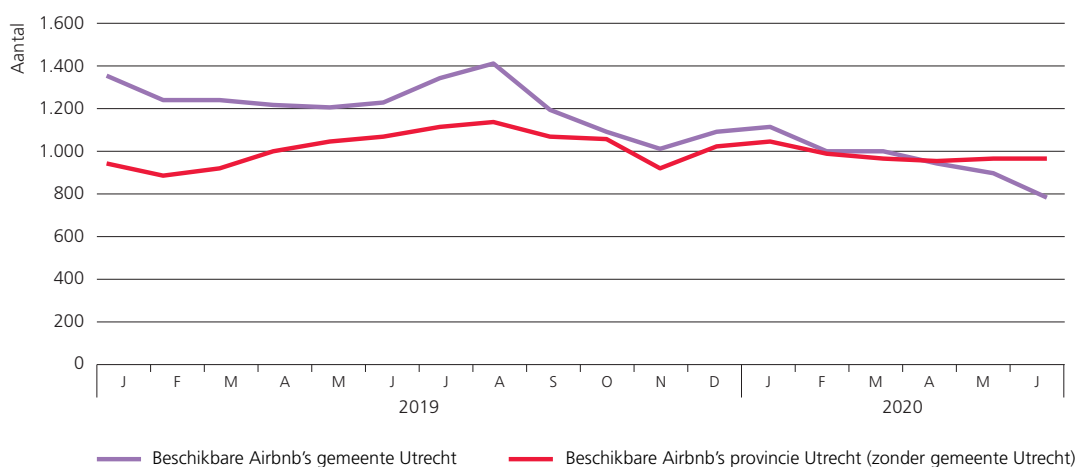
¹⁵ Zie: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-08-12/airbnb-revenue-tanks-67-in-second-quarter-ipo-planned-for-2020> voor meer informatie

Tabel 10 Verschil in beschikbaarheid en activiteit van Airbnb's in de gemeente Utrecht

Maand	Aantal beschikbare Airbnb's	Daling beschikbare Airbnb's t.o.v. een jaar eerder	Aantal gereserveerde nachten	Daling gereserveerde nachten t.o.v. een jaar eerder
Januari '20	1.107	18,3%	9.185	21,9%
Februari '20	1.001	19,3%	9.348	15,3%
Maart '20	999	19,9%	7.578	36,1%
April '20	944	22,4%	6.218	58,2%
Mei '20	889	25,8%	5.714	60,2%
Juni '20	776	36,5%	5.360	64,7%

praktische reden waardoor de cijfers over hotelovernachtingen en gereserveerde nachten in Airbnb's van elkaar verschillen heeft te maken met het aanbod van accommodaties. Waar vanaf maart 2020 veel hotels kozen om hun deuren tijdelijk te sluiten, bleef het aantal voor verhuur beschikbare Airbnb's in zowel de gemeente Utrecht als de provincie behoorlijk op pijl (grafiek 14). In de eerste maanden van 2020 zijn bijvoorbeeld gemiddeld zo'n 20% minder Airbnb's voor verhuur beschikbaar in de gemeente Utrecht, wat in lijn is met de trend ingezet vanaf 2017 (zie ook grafiek 1). Een uitzondering op die trend is juni, dan neemt het aantal beschikbare Airbnb's meer af dan verwacht (zie ook tabel 10). Een logische verklaring hiervoor zou zijn dat mensen die normaal gesproken hun woning op Airbnb zetten als ze in de zomer zelf op vakantie zijn dat dit jaar niet hebben gedaan.

Het aanbod van beschikbare Airbnb's in de provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) is in de eerste maanden van 2020 zelfs hoger dan in dezelfde maanden van 2019. Alleen in mei en juni komt het aanbod op zo'n 10% lager uit dan in dezelfde maanden van het voorgaande jaar (grafiek 14). Aangezien er gedurende de eerste maanden van de Coronacrisis steeds een behoorlijk aanbod van Airbnb's voor verhuur beschikbaar is, is het mogelijk dat dit aanbod de overgebleven vraag naar overnachtingsmogelijkheden heeft opgevangen. Ook tijdens de 'intelligente lockdown' zijn er situaties denkbaar waarin mensen een tijdelijke accommodatie nodig hebben, bijvoorbeeld wanneer toeristen vanwege reisrestricties tijdelijk niet terug naar het land van herkomst konden reizen. Ondanks dat de effecten van de Coronacrisis ongekend hevig zijn voor de toeristische sector lijkt het particuliere vakantieverhuur vooral buiten de grote stad zich snel te herstellen.

**Grafiek 14** Ontwikkeling van het aantal beschikbare Airbnb's in de gemeente Utrecht en provincie Utrecht (zonder de gemeente Utrecht) van januari 2019 t/m juni 2020

Naast een praktische reden is er ook een methodische reden waarom het effect van de Coronacrisis op hotelovernachtingen anders lijkt dan op overnachtingen in Airbnb's. De data van hotelovernachtingen wordt namelijk op een andere manier verzameld dan de Airbnb-data. De data over hotelovernachtingen is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek en wordt verkregen middels een steekproef onder accommodaties. De gepresenteerde data over 2020 is daarnaast voorlopig, en wordt pas in 2021 definitief. De Airbnb-data is afkomstig van het bedrijf AirDNA en wordt verzameld via de reserveringskalenders van Airbnb's (zie paragraaf 1.1 voor uitleg).

De manier waarop de data verzameld wordt kan bijvoorbeeld een effect hebben op de manier waarop er met 'no-shows' wordt omgegaan. Zo kan bijvoorbeeld een 'no-show' in de gebruikte Airbnb-data als reservering worden bestempeld, terwijl deze bij een hotel niet wordt meegenomen. Een Airbnb heeft in zijn boekingsvoorwaarden aangegeven hoe kort van tevoren nog geannuleerd kan worden, en als deze termijn al verstreken is heeft een gebruiker geen financiële reden meer om te annuleren. Als de gebruiker dit niet alsnog doet staat de accommodatie in de data als verhuurd aangegeven. Vanaf 14 maart vergoedt Airbnb echter alle reserveringen die niet door kunnen gaan in verband met de Coronacrisis¹⁶ en past het de reserveringskalender automatisch aan. Dan nog kunnen boekingen hierbuiten vallen, omdat ze na 14 maart gedaan zijn, of omdat er geen officiële reisrestrictie was.

Het is dus zeer waarschijnlijk dat een deel van de Airbnb-reserveringen tijdens de Coronacrisis alleen op papier heeft bestaan, maar hoeveel dit er zijn is niet te zeggen. De verschillende wijze waarop reserveringen in hotels en Airbnb's worden geregistreerd en verwerkt tot data heeft zeer waarschijnlijk een effect op de gepresenteerde cijfers, en dit effect heeft in een periode met snel veranderende omstandigheden, onzekerheid en daarmee gepaard gaande annuleringen en aangepaste reisschema's waarschijnlijk een sterker effect op de kwaliteit van de data dan gebruikelijk. Dit hoofdstuk dient daarom vooral als illustratie en geeft hiermee een indruk van de effecten van de Coronacrisis op het (particuliere) vakantieverhuur.

¹⁶ Zie: <https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/answers-to-your-hosting-questions-about-covid-19-143> voor meer informatie

Conclusie

De vijfde editie van de Airbnb monitor kan gelezen worden als een tweeluik. De eerste hoofdstukken behandelden de situatie rondom het particuliere vakantieverhuur in de gemeente Utrecht in 2019 en vergeleken dit met de situatie in de rest van de provincie Utrecht. Het tweede deel, hoofdstuk 6, gaat in op de ontwikkeling van het particuliere vakantieverhuur in de gemeente en provincie in de eerste 6 maanden van 2020. Deze periode is getekend door de uitbraak van COVID-19 en de daaropvolgende 'Coronacrisis'. Deze unieke situatie maakt dat de afgelopen 6 maanden niet goed vergeleken kunnen worden met de jaren ervoor. Toch zijn er belangrijke observaties die gemaakt kunnen worden aan de hand van de laatste maanden, waarop we later in deze conclusie terug komen.

Het eerste deel van de monitor behandelde de ontwikkeling van Airbnb in 2019. Dit jaar is bijzonder omdat het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's voor het eerst minder snel toenam dan het aantal toeristisch overnachtingen in hotels in de gemeente Utrecht. Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's steeg met 4% naar ongeveer 169.000 nachten¹⁷. In hetzelfde jaar steeg het aantal toeristische overnachtingen in hotels met 9% naar 752.000 overnachtingen (tabel 9). Voor het eerst sinds het begin van de monitoring lijkt het marktaandeel van Airbnb's iets af te nemen in de gemeente Utrecht. In eerdere edities van de monitor werd al opgemerkt dat het hoge aantal Airbnb's ten opzichte van het aantal beschikbare hotelkamers in Utrecht opvallend was, en dat de snelle groei van het aantal Airbnb's en gereserveerde nachten verklaard zou kunnen worden door een gebrek aan aanbod aan accommodaties in de stad. De recente toename in het aantal beschikbare hotelkamers in de gemeente Utrecht door de opening van onder andere the Anthony, Bunk en Inntel Hotels Utrecht City Centre kan wellicht verklaren waarom het marktaandeel van Airbnb iets af is genomen in 2019.

Waar het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in 2019 nog toe neemt, neemt het aantal actieve Airbnb's en beschikbare nachten in Airbnb's gestaag af (grafiek 1 & 2). Op een gemiddelde dag in 2019 waren in de gemeente Utrecht 935 Airbnb's voor verhuur beschikbaar, in 2017 waren dit er nog 1.225. Ter vergelijking: er waren in 2019 in Utrecht zo'n 2.139 hotelkamers beschikbaar en in 2017 1.794¹⁸. De afname in het aantal beschikbare Airbnb's en de toename in het aantal gereserveerde nachten leidt tot een afname in het aantal Airbnb's dat in een gegeven maand wel beschikbaar is, maar niet wordt verhuurd (grafiek 5). Ook neemt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per Airbnb iets toe, van 76,9 nachten in de vorige editie (jaar voorafgaand aan april 2019) tot 78,3 nachten in de huidige editie. Deze toename wordt echter volledig veroorzaakt door een toegenomen activiteit van kamers. Gehele woningen werden juist iets minder vaak verhuurd in 2019 (tabel 1). De afname van de activiteit van woningen ten koste van een toename in de activiteit van kamers zou verklaard kunnen worden door de vigerende beleidsregels rondom Airbnb: woningen mogen in een jaar maximaal 60 nachten worden verhuurd en voor kamers geldt deze maximum termijn niet.

Ondanks de toename in het aantal en de activiteit van kamers op Airbnb is het algehele patroon in verhuurde nachten sinds 2017 behoorlijk stabiel, en lijkt het plafond voor het particuliere vakantieverhuur van woningen en kamers bereikt. Dit lijkt in de rest van de provincie echter nog niet het geval. Zowel het aantal actieve Airbnb's als het aantal gereserveerde nachten stijgt in 2019 in de rest van de provincie Utrecht nog door (grafiek 10 & 11). Dit resulteert erin dat de rest van de provincie

¹⁷ Het aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's is geschat op tussen de 290.000 en 320.000. Omdat een Airbnb vaak door stellen of groepen gereserveerd wordt, valt dit getal hoger uit dan het aantal gereserveerde nachten. Daarnaast zijn voor deze schatting overnachtingen in Airbnb's die onder de formele accommodatiesector vallen (zo'n 5%) niet meegenomen (zie tabel 9 en methodensectie voor een uitleg van deze berekening).

¹⁸ Gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2020b)

in 2019 voor het eerst een vergelijkbaar aantal actieve Airbnb's en verhuurde nachten realiseerde als de gemeente Utrecht. De meeste van deze Airbnb's en gereserveerde nachten zijn te vinden in regio's met een reeds ontwikkelde toeristische sector, zoals op de Utrechtse Heuvelrug en rond de Vinkeveense plassen (figuur 8). Daarnaast valt de gemeente Amersfoort op door een redelijk groot aanbod Airbnb's met een hoog aantal gereserveerde nachten. De gemeente Utrecht valt in de provincie nog steeds op door verreweg het grootste aantal actieve Airbnb's te hebben. Het verschil wordt al kleiner wanneer gekeken wordt naar het aantal Airbnb's per 100 huishoudens (figuur 9), maar het valt vooral op dat de meeste andere gemeenten een hoger gemiddeld aantal verhuurde nachten realiseren (figuur 8). Dit kan komen omdat er andere dynamieken rondom het particulier vakantieverhuur in deze gemeenten spelen, zo lijkt het bijvoorbeeld dat veel Airbnb's gelegen zijn op vakantieparken of wordt het platform Airbnb meer gebruikt om een vakantiewoning aan te bieden. Ander onderzoek toont aan dat in deze gemeenten platformen als HomeAway, welke meer gericht zijn op het aanbieden van vakantiewoningen dan Airbnb, sneller groeien dan in de gemeente Utrecht¹⁹.

Het tweede deel en laatste hoofdstuk van de monitor behandelt de ontwikkeling van Airbnb onder de invloed van de Coronacrisis. Waar de formele accommodatiesector in april 2020 bijna volledig tot stilstand kwam, lijken de cijfers uit deze monitor te laten zien dat dit minder sterk het geval was voor het particuliere vakantieverhuur. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Zo zou het kunnen zijn dat er onder de gereserveerde nachten meer 'no-shows' waren dan gebruikelijk. 'No-shows' zijn reeds gereserveerde en betaalde Airbnb's waarbij de gasten niet op zijn komen dagen. Ondanks dat het platform Airbnb onder bepaalde voorwaarden kosteloos annuleren mogelijk maakte en ook aanbieders 25% van de niet gerealiseerde inkomsten terugbetaalde, kan het zijn dat een deel van de gasten hier niet voor in aanmerking is gekomen of er geen gebruik van heeft gemaakt. Daarnaast neemt deze monitor bij de presentatie van de activiteit van Airbnb's ook boekingen mee die via andere platformen²⁰, zoals HomeAway of Booking.com, zijn gedaan waar wellicht minder soepele annuleringsvoorwaarden golden. Dit zou kunnen leiden tot een hoger aantal in de data geregistreerde reserveringen dan daadwerkelijk plaats hebben gevonden.

Het is echter niet ondenkbaar dat ook gedurende de Coronacrisis het particuliere vakantieverhuur gewoon door is gegaan. Het aantal aangeboden Airbnb's nam bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht iets af, maar bleef in de rest van de provincie praktisch gelijk. Waar het aantal reserveringen in de gemeente Utrecht nog tot en met juni afneemt of stagneert, herstelt het al vanaf mei in de rest van de provincie. Dit duidt erop dat ook tijdens de 'intelligente lockdown' er behoefte was aan tijdelijke accommodaties, vooral buiten de grote stad. Dit komt gedeeltelijk door de flexibiliteit van het aanbod van het particuliere vakantieverhuur. Er zijn bijvoorbeeld relatief weinig operationele kosten mee gemoeid en er is in de meeste gevallen geen betaalde arbeid bij betrokken. Dit maakt dat het grootste deel van het aanbod ook tijdens een crisis als deze beschikbaar kan blijven, waar hotels noodgedwongen moeten sluiten. Het op het eerste oog snellere herstel van het particuliere vakantieverhuur ten opzichte van de hotelsector zou daarnaast verklaard kunnen worden door een verandering in de vraag. De beschikking hebben over een gehele woning zou bijvoorbeeld gedurende de Coronacrisis vaker de voorkeur kunnen krijgen boven een accommodatie waar faciliteiten gedeeld worden, zoals gebeurt in een hotel of camping.

Waar het particuliere vakantieverhuur via platforms als Airbnb voorheen vooral een stedelijk fenomeen was, lijkt dit momenteel te veranderen. Dit werd al aangetoond door het verschil tussen een stagnerend Airbnb-aanbod in de gemeente Utrecht en de aanhoudende groei van het aantal Airbnb's en hun activiteit in de rest van de provincie Utrecht. Het snellere herstel van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de provincie lijkt er tevens op te duiden dat gebruikers van het particuliere vakantieverhuur momenteel meer prijs stellen op een minder stedelijke omgeving. De recente invoering van strengere regels (gemeente Amsterdam) een vergunningplicht (gemeente Utrecht) of zelfs een

¹⁹ Zie bijvoorbeeld het onderzoek van M. Woutersen (2020)

²⁰ De data van AirDNA laat niet alleen de activiteit van Airbnb's zien die gerealiseerd wordt via het platform Airbnb, maar neemt ook de activiteit van deze accommodaties mee op andere platforms. Een accommodatie kan immers op een gegeven dag niet gereserveerd zijn via een ander platform, maar beschikbaar zijn via Airbnb. Zie de methodensectie voor een verdere uitleg.

algeheel verbod (gemeente Den Haag) laten echter zien dat vooral in zeer stedelijke omgevingen momenteel strikter beleid wordt gevormd om het particulier vakantieverhuur in goede banen te leiden. In afwachting van een nationale wetgeving rondom het particuliere vakantieverhuur is het belangrijk om de ontwikkeling ook buiten de steden goed te blijven monitoren. Daarnaast geven de eerste geïdentificeerde effecten van de Coronacrisis en de daardoor veranderende patronen van het particuliere vakantieverhuur een aanleiding om de ontwikkelingen in de gaten te blijven houden.

Referenties

- Airbnb (2020). Website Airbnb. Verkregen van <https://www.airbnb.com/about/about-us> (geraadpleegd op 08.07.2020).
- AirDNA (2020a). Property report Utrecht July 2020 [dataset]. Verkregen van <https://www.airdna.co/> (geraadpleegd op 15.07.2020).
- AirDNA (2020b). Monthly report Utrecht July 2020 [dataset]. Verkregen van <https://www.airdna.co/> (geraadpleegd op 15.07.2020).
- Bureau Stedelijke Planning (2019). Update hotelmarkt onderzoek en beleidsadvies Utrecht. Amsterdam: Bureau Stedelijke Planning, februari 2019. Verkregen van: https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/7.extern/wob/-2019/2019-212_hotelkamers_2010_2020/Bijlagen.pdf
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2020a). Kerncijfers wijken en buurten 2004-2020 [dataset]. Verkregen van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/31/kerncijfers-wijken-en-buurten-2019> (geraadpleegd op 15.07.2020).
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2020b). Statline: Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio [dataset]. Verkregen van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82061NED/table?fromstatweb> (geraadpleegd op 15.07.2020)
- Gemeente Utrecht (2018). Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht. Gemeenteblad 2018 nr. 113410, 30 mei 2018.
- Guttentag, D. (2015). "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector." *Current Issues in Tourism*, 18(12), pp. 1192-1217.
- Horwath HTL (2019). Dutch Hotel City Index 2019: Ranking Nederlandse Hotel Steden. Hilversum: Horwath HTL, juni 2019. Verkregen van: <https://cdn.horwathhtl.nl/wp-content/uploads/sites/14/2019/06/Dutch-Hotel-City-Index-2019.pdf>
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & Van Der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840.
- Jaspersen, A. (2018). Spatial behaviour and distribution of Airbnb tourists: GPS-tracking in Utrecht, the Netherlands. Bachelor Thesis uitgevoerd aan de Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811-825.
- OpenStreetMap contributors (2020). Utrecht [Kaart]. Verkregen van: <https://www.openstreetmap.org/search?query=utrecht#map=12/52.0810/5.0997>
- Toerisme Utrecht (2015). Meerjarenstrategie vrijetijdseconomie 2015-2020. Utrecht: Toerisme Utrecht.
- Valkering, J. (2017). Airbnb in Utrecht. Bachelor Thesis uitgevoerd aan de Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2017). Airbnb Monitor, editie 1 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot oktober 2017. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2018a). Airbnb Monitor, editie 2 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot maart 2018. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2018b). Airbnb Monitor, editie 3 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot oktober 2018. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Van der Zee, E., & Krist, J. D. (2019). Airbnb Monitor, editie 4 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot april 2019. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Van Duuren, E., van der Zee, E., & van Hees, V. (2017). Airbnb en stedelijk toerisme in Utrecht. *Geografie*, 26(1), pp. 6-9.
- Woutersen, M. (2020). Master Thesis uitgevoerd aan de Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.