

AIRBNB MONITOR NOORD-HOLLAND 2021

1 OKTOBER 2021



AIRBNB MONITOR NOORD-HOLLAND 2021

1 OKTOBER 2021

Status:

Definitief

Datum:

1 oktober 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Universiteit Utrecht
Faculteit Geowetenschappen
Princetonlaan 8a
3584 CB Utrecht
030 - 253 1399
<https://www.uu.nl/onderzoek/sociale-geografie-en-planologie>
e.l.vanderzee@uu.nl

Auteurs

Dr. Egbert van der Zee
Susanne Brugman MSc
Drs. Arno Ruis

Data Analyse & visualisatie

Daan Visser BSc
Bram Roozen MSc

In opdracht van:

Provincie Noord-Holland



Projectnummer: 20210110

Referentie: 20210110_UU Noord-Holland Airbnb factsheets

SAMENVATTING EN BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN	5
INLEIDING	8
1 AIRBNB IN 2019 EN 2020	13
1.1 ALGEMENE VERANDERINGEN TUSSEN 2019 EN 2020	
1.2 VERANDERINGEN IN MRA-REGIO EN NOORD-HOLLAND NOORD	
2 SPREIDING VAN AIRBNB	18
2.1 HOTSPOTS EN OPVALLENDE GEMEENTEN	
2.2 AIRBNB'S EN AANTAL INWONERS	
2.3 SPREIDING VAN VRAAG NAAR AIRBNB	
2.4 BEZETTINGSGRAAD EN GEMIDDELDE PRIJS	
2.5 VERHOUDING WONINGEN EN KAMERS	
3 PROFESSIONALISERING VAN AIRBNB	40
3.1 VERHUURACTIVITEIT	
3.2 AANWEZIGHEID REGULIERE ACCOMMODATIES	
3.3 AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES	
4 ONTWIKKELING VAN AIRBNB	53
4.1 AANBOD VAN AIRBNB'S DOOR DE TIJD	
4.2 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN DOOR DE TIJD	
4.3 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD DOOR DE TIJD	
4.4 GEMIDDELDE DAGELIJKSE PRIJS DOOR DE TIJD	
4.5 TOT SLOT	
BIJLAGE 1 OVERZICHT GEMEENTEN PER REGIO	
BIJLAGE 2 DIMENSIES, DEFINITIES EN METHODEN	
BIJLAGE 3 LEESWIJZER FACTSHEETS	
BIJLAGE 4 STATISTISCHE BIJLAGE	

SAMENVATTING EN BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

Afbakening: ontwikkelingen platforms Airbnb en Vrbo 2014-2021

Deze monitor geeft inzicht in de ontwikkelingen van de vakantieverhuur van woningen en kamers op de platformen Airbnb en Vrbo. Airbnb wordt vaak als overkoepelende term gebruikt voor dit type vakantieverhuur. Waar Airbnb lange tijd verreweg de marktleider was voor dit type vakantieverhuur, zijn er gaandeweg steeds meer partijen zich op de markt gaan begeven. Voorbeelden hiervan zijn Booking.com, Vrbo (voorheen HomeAway) en TripAdvisor. Accommodaties kunnen tegelijk op verschillende platforms aangeboden worden voor verhuur. Deze monitor geeft een inzicht in de kenmerken en ontwikkelingen van alle accommodaties die tussen oktober 2014 tot en met februari 2021 werden verhuurd via de platformen Airbnb en Vrbo. Cijfers over gereserveerde nachten beslaan echter ook de verhuuractiviteit van deze accommodaties op andere platforms. Hiermee geeft deze monitor geen volledig, maar wel tot zeer grote mate dekkend beeld van de ontwikkeling van de vakantieverhuur van woningen en kamers in de provincie Noord-Holland.

In totaal 24.615 kamers/woningen goed voor 1,48 miljoen overnachtingen in 2020

In 2020 werden in Nederland 65.698 kamers en woningen verhuurd via Airbnb en Vrbo. Deze accommodaties werden in totaal 5 miljoen nachten gereserveerd. Met 24.615 accommodaties bevindt meer dan 33% van dit totale aanbod zich in de provincie Noord-Holland. Samen waren deze accommodaties goed voor 1,48 miljoen gereserveerde nachten. Het CBS registreerde in dezelfde periode 16,35 miljoen overnachtingen in logiesaccommodaties in de provincie. In deze cijfers zit hoogstwaarschijnlijk een gedeeltelijke overlap, aangezien een deel van de Airbnb's valt onder de reguliere accommodatiesector en daarom ook in de CBS-cijfers wordt meegenomen. Een overeenkomst tussen de cijfers van het CBS en de bevindingen in deze monitor is de afname van het aantal overnachtingen tussen 2019 en 2020: deze monitor registreerde 55% minder gereserveerde nachten, het CBS registreerde 53% minder overnachtingen in 2020.

In 2020 zowel afname in aanbod als in vraag ten opzichte van 2019

Er zit een duidelijk geografische patroon in zowel de spreiding van de aanwezigheid van Airbnb's als in de mate waarin de aanwezigheid en het aantal gereserveerde nachten in 2020 veranderde ten opzichte van de situatie in 2019. Zowel het aanbod van accommodaties als het aantal gereserveerde nachten nam in stedelijke gemeenten in 2020 sterk af. Amsterdam is met afstand de gemeente met het meeste aanbod en gereserveerde nachten en tevens ook de gemeente met de grootste afname in beide. Echter ook gemeenten als Haarlem, Zaanstad en Alkmaar zagen grote afnames, terwijl de meeste gemeenten langs

de Noordzeekust (bijvoorbeeld Bergen, Schagen en Zandvoort) zelfs een toename van het aantal accommodaties zagen en de afname van het aantal gereserveerde nachten ver onder het provinciaal gemiddelde bleef. De regio Noord-Holland Noord valt in dit opzicht op: veel gemeenten in deze regio zagen een toename van het aantal accommodaties en de afname van het aantal gereserveerde nachten was relatief gering.

Grote verschillen aanbod- en vraagkenmerken tussen gemeenten

In zowel de aanwezigheid van Airbnb's als de ontwikkeling van de aantallen accommodaties, gereserveerde nachten, bezettingsgraad en gemiddelde, zitten binnen de provincie Noord-Holland grote verschillen op gemeenteniveau. De gemeente Amsterdam heeft het grootste aanbod van accommodaties in absolute termen, terwijl de gemeenten Bergen, Zandvoort en Texel meer accommodaties per hoofd van de bevolking hebben. De hoogste prijzen worden gevraagd in de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (vooral in en rond Amsterdam), terwijl de gemeenten langs de Noordzeekust opvallen vanwege een gemiddeld hoge bezetting. In gemeenten in het noorden van de provincie (en in de gemeente Haarlemmermeer, Velzen en Wijdereen) zijn meer accommodaties dan gemiddeld onderdeel van de reguliere accommodatiesector. Ook binnen gemeenten zijn grote verschillen te zien: historische binnensteden van grotere en kleinere plaatsen hebben een hogere 'Airbnb-dichtheid' dan buurten daarbuiten en vakantieparken kunnen zorgen voor lokale clusters van Airbnb's. Voor alle 47 Noord-Hollandse gemeenten is de lokale markt in kaart gebracht met de belangrijkste aanbod- en vraagkenmerken. Hiervoor zijn afzonderlijke factsheets beschikbaar¹, te downloaden via de website van de provincie Noord-Holland en op www.toeristischeverhuurwoonruimte.nl.

In 2020 meer dan 50% van accommodaties onder 60 verhuurde nachten

In de provincie Noord-Holland werd in 2020 meer dan de helft van de accommodaties minder dan 60 nachten gereserveerd. Alleen in de regio Noord-Holland Noord lag dit aandeel met 45% iets minder hoog. Wel werd in de provincie en in de twee regio's ongeveer de helft van de nachten gereserveerd in zeer actieve accommodaties. Accommodaties die meer dan 120 nachten verhuurd werden waren goed voor 54% (Noord-Holland Noord) en 45% (Metropoolregio Amsterdam, exclusief de gemeente Amsterdam) van de overnachtingen. In de gemeente Amsterdam is dit aandeel met 38% lager. Deze cijfers vallen wel lager uit vanwege de coronacrisis: in 2019 waren er meer accommodaties die meer dan 120 werden gereserveerd en namen deze accommodaties een groter deel van het totaal aantal gereserveerde nachten voor hun rekening.

18% van accommodaties valt onder reguliere sector

Deze monitor schat in dat 18% van de accommodaties in de provincie Noord-Holland onderdeel is van de reguliere accommodatiesector. Deze accommodaties liggen op of direct aan een vakantiepark of identificeren

¹ Voor een voorbeeld, zie Bijlage 3.

zichzelf als hotel, hostel of bed & breakfast. Vooral in het noorden van de provincie, maar ook in de gemeenten Velzen, Haarlemmermeer en Wijdemeren is dit aandeel hoger. In de gemeenten rondom Amsterdam is dit aandeel juist lager. Gemeenten met een hoog aandeel binnen de reguliere accommodatiesector vallen in veel gevallen ook op door een hoger aandeel accommodaties die worden aangeboden door aanbieders met meerdere accommodaties.

5% accommodaties goed voor 31% overnachtingen

Zo'n 86% van de in 2020 actieve aanbieders bood één accommodatie aan. 5% van de aanbieders bood meer dan twee accommodaties aan. Deze laatste groep had wel een kwart van het aanbod in handen en was verantwoordelijk voor 31% van de overnachtingen.

Sinds 2017 lichte daling Amsterdam, rest provincie juist stijgende lijn

Het aantal accommodaties en gereserveerde nachten neemt in de gemeente Amsterdam en Metropoolregio Amsterdam vanaf het voorjaar van 2016 tot en met de zomer van 2017 zeer sterk toe. In de regio Noord-Holland Noord vindt deze toename een jaar later plaats. Na de zomer van 2017 zet in de gemeente Amsterdam voor zowel het aantal accommodaties als de gereserveerde nachten een licht dalende trend in, terwijl in de rest van de provincie juist een stijgende trend waarneembaar is.

Corona zorgt voor regionale verschillen in impact

De coronapandemie heeft duidelijk een verschillende impact gehad op de diverse regio's in de provincie Noord-Holland. Vooral in de gemeente Amsterdam, en in mindere mate de Metropoolregio Amsterdam is het aantal actieve accommodaties vanaf het voorjaar van 2020 sterk afgenomen. In de gemeente Amsterdam lijkt deze afname al eerder te zijn ingezet en is er al sinds het najaar van 2019 al een sterk dalende trend zichtbaar. In Noord-Holland Noord, en in de gemeenten langs de Noordzeekust is de afname van het aantal gereserveerde nachten lager dan het provinciaal gemiddelde.

Kanteling: vanaf april 2020 meer aanbod en vraag buiten dan in Amsterdam

Vanaf april 2020 worden er in de provincie Noord-Holland voor het eerst zowel meer accommodaties aangeboden als nachten gereserveerd buiten de gemeente Amsterdam dan in de gemeente Amsterdam. Dit komt vooral doordat de regio Noord-Holland Noord een kleinere afname in gereserveerde nachten kent dan de overige provincie en zelfs een toename in het aantal accommodaties kende.

INLEIDING

AANLEIDING >>

Het verhuren van kamers en woningen via platforms als Airbnb heeft niet alleen een belangrijke positie ingenomen in het Nederlands toeristisch landschap, maar kan ook gezien worden als een breder sociaaleconomisch fenomeen. Het platform Airbnb werd in 2008 in San Francisco opgericht vanuit de filosofie van de deeleconomie: een tijdelijk on- of onderbenutte woonruimte kon via een online platform aangeboden worden aan mensen die bijvoorbeeld als toerist of congresbezoeker een accommodatie zoeken. Na een stormachtige ontwikkeling is het gebruik van dit type platformen uitgegroeid tot een belangrijk onderdeel van de accommodatiesector. Recent onderzoek van de Universiteit Utrecht toont aan dat 11,5 % van de Nederlanders dit type platforms geregeld gebruikt om accommodaties te zoeken en boeken².

De opkomst van dit type toerisme heeft echter bredere sociaaleconomische gevolgen: Het brengt kansen met zich mee om bezoekers kennis te laten maken met wat Nederland te bieden heeft en kan daarmee een economische impuls geven aan deze gebieden. Tegelijk kan het ook negatieve effecten hebben op de leefomgeving en sociale samenhang, kan het voor overlast zorgen voor omwonenden en kan het bijdragen aan een afname van de beschikbare woningvoorraad. Deze effecten maken Airbnb een veelvuldig thema van discussie in de media en politiek. Gemeenten dienen zich bewust te zijn van de mogelijke negatieve effecten en ze kunnen bijdragen aan een eerlijker speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur.

Definitie Airbnb en accommodaties

Airbnb is niet het enige platform dat woningen en kamers aanbiedt voor vakantieverhuur. Ook bedrijven als Booking.com, TripAdvisor en Vrbo (voorheen bekend als HomeAway en onderdeel van de Expedia groep) bieden steeds meer particuliere kamers en woningen aan, waarvan een deel op meerdere platforms tegelijk actief is. Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor de vakantieverhuur van kamers en woningen via dit type platforms.

De term 'accommodaties' refereert aan de op de platformen actieve kamers en woningen, waarbij 'actief' betekent dat deze in de besproken periode ten minste één keer verhuurd is geweest. Deze monitor neemt alle

² Cijfers afkomstig van een representatieve steekproef onder 976 Nederlanders. Zie 'Nelemans (2021). Do guests of the lodging industry really differ? Uitgegeven door Universiteit Utrecht' voor meer informatie

accommodaties mee die in de besproken periode (kalenderjaar of maand) ten minste één maal verhuurd zijn geweest via de platforms Airbnb en Vrbo. Er is voor deze afbakening gekozen omdat bij niet-verhuurde accommodaties niet vast te stellen is of de kamers en woningen in de gegeven periode daadwerkelijk beschikbaar waren voor verhuur. Een accommodatie kan bijvoorbeeld via de platformen als beschikbaar aangemerkt staan, maar wanneer een aanbieder bijvoorbeeld niet op boekingsverzoeken reageert is de accommodatie in de praktijk niet actief. Bijlage 2 gaat uitgebreid in op deze en andere methodische keuzes en Bijlage 4 toont voor elke gemeente, de provincie en de twee regio's ook het totaal aantal beschikbare accommodaties in 2019 en 2020.

De datasets zijn verkregen van het Amerikaanse bedrijf AirDNA, de internationale marktleider voor dit type data. De data zijn verzameld via de techniek 'webscraping', wat inhoudt dat regelmatig alle beschikbare informatie van de platforms wordt verzameld. Dit maakt het mogelijk om een inschatting van de activiteit van deze accommodaties te geven met een door AirDNA gegarandeerde accuraatheid van meer dan 95%³. De van AirDNA verkregen datasets zijn door Universiteit Utrecht verwerkt tot informatie over de kenmerken en ontwikkeling van de vakantieverhuur van woningen en kamers.

In 2020 werden in Nederland 65.698 kamers en woningen verhuurd via Airbnb en Vrbo. Deze accommodaties werden in totaal 5 miljoen nachten gereserveerd. Met 24.615 accommodaties bevindt meer dan 33% van dit totale aanbod zich in de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland wil daarom graag inzicht in de ontwikkelingen van toeristische verhuur van woonruimte via de platforms Airbnb en Vrbo in de Noord-Hollandse gemeenten. Om de gemeenten te ondersteunen bij dit vraagstuk zijn de afgelopen jaren beknopte analyses gemaakt op basis van vraag- en aanbodontwikkelingen rondom Airbnb⁴. Om een recent en compleet overzicht van de situatie te krijgen heeft de provincie de Expertpool Toeristische Verhuur Woonruimte⁵, waarin Universiteit Utrecht en Bureau Stedelijke Planning samenwerken, gevraagd een monitor op te stellen voor de periode tussen oktober 2014 en februari 2021.

DOEL MONITOR >>

De provincie Noord-Holland wil vanuit haar rol als middenoverheid algemene data over het sociaal-economische fenomeen Airbnb ontsluiten voor beleidsmedewerkers, onderzoekers en andere geïnteresseerde partners. De

³ Hierin is ook de activiteit van deze accommodaties meegenomen als deze via een ander platform dan Airbnb of Vrbo zijn verhuurd. Voor meer informatie over de achtergrond van de data zie Bijlage 2 of de website van AirDNA: <https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works>

⁴ Zie bijvoorbeeld het rapport van BeFormation (2018)/ Airbnb in Noord-Holland

⁵ Zie voor meer informatie over de Expertpool Toeristische Verhuur Woonruimte zie <https://www.stedplan.nl/expertpool-toeristische-verhuur-woonruimte/>

toepassing van de data en het wegen van de betekenis van de data komt vervolgens op conto van de lokale overheden. Dit is ook de reden dat deze rapportage terughoudend is in het adviseren over het wegen van de waarde van de data en de consequenties van de marktgegevens voor lokaal beleid.

Sinds 1 januari 2021 maakt de nieuwe landelijke Wet toeristische verhuur⁶ het een lokale overheid mogelijk om effectief interventies te plegen op het vlak van toeristische verhuur van woonruimte. Met de wet worden een registratieplicht, nachtcriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar. Gemeenten hebben de mogelijkheid om een combinatie van deze drie instrumenten toe te passen, naar gelang er minder of meer sturing wenselijk is. Hierbij is een actueel en feitelijk inzicht in de marktsituatie van belang om de best passende instrumenten te kiezen en om deze maatregelen te onderbouwen. De keuze voor deze instrumenten is afhankelijk van de ernst van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte in een bepaalde gemeente of zelfs buurt binnen een gemeente. Om de betrokken partijen van actuele en feitelijke informatie te voorzien, maakt de voorliggende monitor de marktontwikkelingen in de provincie Noord-Holland inzichtelijk, uitgesplitst naar de Metropoolregio Amsterdam en regio Noord-Holland Noord. Tevens geven de afzonderlijke factsheets een inzicht in de situatie in alle 47 gemeenten in Noord-Holland. De factsheets zijn als PDF te downloaden via de website van de provincie Noord-Holland en op: www.toeristischeverhuurwoonruimte.nl.

LEESWIJZER MONITOR >>

Deze monitor brengt de ontwikkeling van het fenomeen Airbnb in de provincie Noord-Holland in kaart via vier thematische hoofdstukken:

- In **hoofdstuk 1** worden de belangrijkste cijfers gegeven over de jaren 2019 en 2020. Vanwege de uitbraak van de **coronapandemie** en de daaropvolgende beperkingen die een grote **impact** hebben gehad op het (internationaal) toerisme is 2020 een atypisch jaar als we de situatie rond Airbnb beschouwen. Om ook een inzicht te krijgen in de situatie zonder reisbeperkingen geeft de monitor ook steeds de cijfers voor 2019. Omdat de gemeente Amsterdam in de provincie met afstand het grootste aanbod aan accommodaties heeft, presenteert deze monitor zowel de cijfers voor de provincie Noord-Holland in- en exclusief de gemeente Amsterdam. Ook wordt een uitsplitsing gemaakt tussen de regio Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam)⁷.
- **Hoofdstuk 2** beschouwt de **spreiding** van Airbnb over de provincie. Op gemeenteniveau geeft de monitor een inzicht in de aantallen accommodaties, gereserveerde nachten, bezettingsgraad, gemiddelde prijs, verdeling over kamers en gehele woningen en de verdeling over de

⁶ Voor meer informatie zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur/wet-toeristische-verhuur>

⁷ Zie Bijlage 1 voor een overzicht en kaart van de regio-indeling

platforms Airbnb en Vrbo. De meest opvallende gemeenten worden hier steeds besproken⁸.

- **Hoofdstuk 3** bespreekt de **mate van professionalisering** van het fenomeen Airbnb door te kijken naar het deel van de accommodaties dat meer dan incidenteel verhuurd wordt, de mate van overlap met de reguliere accommodatiesector te beschouwen en een inzicht te geven in de mate waarop aanbieders meerdere accommodaties aanbieden.
- Tot slot bespreekt **hoofdstuk 4** de **ontwikkeling** van aanbod, vraag, bezettingsgraad en gemiddelde prijs gedurende de periode oktober 2014 tot en met februari 2021.

Samen geven deze hoofdstukken een inzicht in de ontwikkelingen van het fenomeen Airbnb in de provincie Noord-Holland. De belangrijkste bevindingen worden steeds per hoofdstuk samengevat in een kort en bondige conclusie.

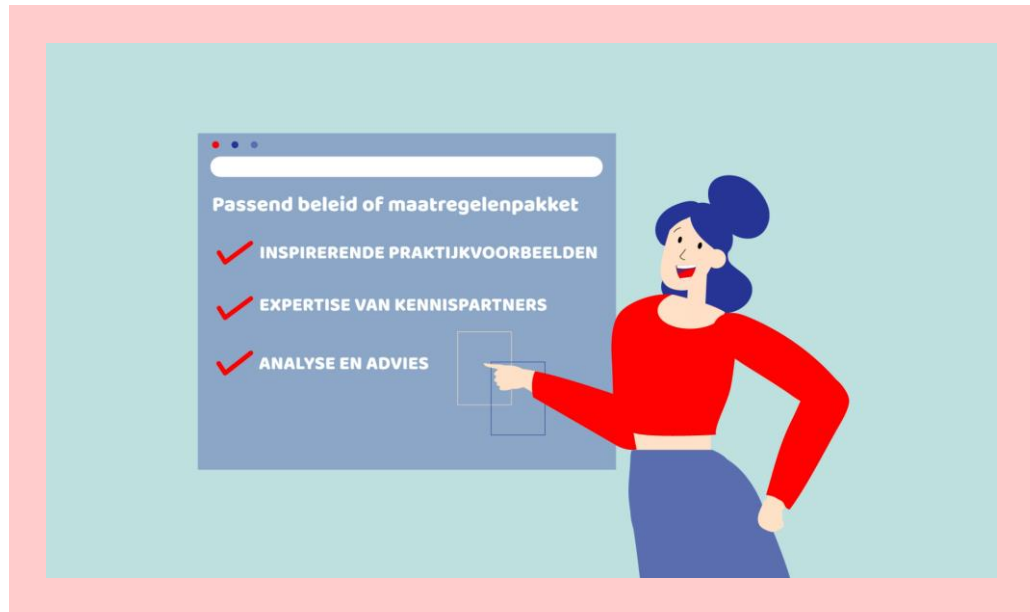
Over de Expertpool Toeristisch Verhuur van Woonruimte

Universiteit Utrecht en Bureau Stedelijke Planning hebben hun kennis en ervaring gebundeld in de landelijk opererende [Expertpool Toeristische Verhuur Woonruimte](#). De inzet is om gemeenten, provincies en andere partners te helpen met actuele marktinformatie op elk gewenst schaalniveau en advies over in hoeverre beleid nodig en wenselijk is voor de gemeente. De Expertpool heeft tot doel:

- Netwerkontwikkeling
- Open kennisdeling en uitwisselen van good practises
- Marktonderzoek op basis van de meest recente AirDNA-data
- Advies op maat over lokaal en regionaal beleid

De Expertpool bestaat uit een vaste kern, aangevuld met een flexibele schil van deskundigen op het vlak van stedelijke ontwikkeling, toerisme, wonen en juridische zaken.

⁸ Voor een overzicht van deze cijfers voor alle gemeenten, zie de verschillende factsheets of het statistisch overzicht in Bijlage 4.



1 AIRBNB IN 2019 EN 2020

Dit hoofdstuk geeft een inzicht in de aanwezigheid van het fenomeen Airbnb verdeeld naar gehele woningen en kamers, en geeft voor elk type de belangrijkste cijfers over de kalenderjaren 2019 en 2020. De reden om 2019 en 2020 beiden te bespreken is dat de coronapandemie de dynamiek rondom Airbnb enorm heeft veranderd. De presentatie van de cijfers over 2020 in vergelijking met 2019 geven hiermee zowel een pre-corona als een recent beeld over de situatie. Cijfers worden gegeven op niveau van de provincie Noord-Holland (met en zonder de gemeente Amsterdam) en de twee regio's Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam).

1.1 ALGEMENE VERANDERINGEN TUSSEN 2019 EN 2020

AFNAME AIRBNB-GEbruik IN NOORD-HOLLAND >>

In 2020 werden in de provincie Noord-Holland 24.615 kamers en woningen verhuurd via de platforms Vrbo en Airbnb (Tabel 1). Hiermee is ruim 37% van het gehele Nederlandse aanbod in deze provincie te vinden. Met bijna 1,5 miljoen overnachtingen neemt de provincie bijna 30% van totaal aantal overnachtingen in Nederland (zo'n 5 miljoen) voor haar rekening. Dit marktaandeel daalt echter wel. In 2019 was nog ruim 45% van het Nederlandse aanbod in Noord-Holland te vinden en vond 43% van de bijna 7,6 miljoen overnachtingen hier plaats.

		AANTAL ACTIEVE ACCOM- MODATIES	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL, X 1.000)	GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	GEMIDDELDE OMZET	TOTALE OMZET (X € 1 MLN)	GEMIDDELDE BEZETTINGS- GRAAD
2019	Woning	27.677	83	2.284	€ 177,10	€ 13.895	€ 384	0,69
	Kamer	7.695	125	965	€ 105,40	€ 13.016	€ 100	0,69
	Totaal	35.372	92	3.249	€ 158,00	€ 13.703	€ 484	0,69
2020	Woning	19.050	57	1.093	€ 173,80	€ 9.086	€ 173	0,53
	Kamer	5.565	70	391	€ 99,90	€ 6.652	€ 37	0,47
	Totaal	24.615	60	1.484	€ 154,70	€ 8.535	€ 210	0,51

TABEL 1 OVERZICHT VAKANTIEVERHUUR VAN KAMERS EN WONINGEN IN NOORD-HOLLAND (2019 EN 2020)

In 2020 is een afname van zowel het aanbod van accommodaties als het aantal gereserveerde nachten te zien. Vooral de afname in het aantal gereserveerde nachten in 2020 ten opzichte van 2019 is aanzienlijk: in 2020 werden bijna 55%

minder overnachtingen gereserveerd dan in 2019. Deze afname van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's volgt de trend in de reguliere accommodatiesector. Volgens het CBS⁹ werden in de provincie Noord-Holland in 2020 ten opzichte van 2019 in de reguliere accommodatiesector 53% minder overnachtingen gereserveerd. Hiermee ziet Noord-Holland zowel in de reguliere accommodatiesector als in Airbnb's een sterkere afname van het aantal toeristische overnachtingen.

De afname van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's is sterker dan de afname van het aanbod van dit type accommodaties. In 2020 zijn 30% minder accommodaties aangeboden in de provincie Noord-Holland. Het verschil in ontwikkeling van vraag en aanbod is ook terug te zien in de afname van de bezettingsgraad: deze nam met 18 procentpunt af tot 51% in 2020. De bezettingsgraad van kamers neemt hier sterker af dan die van gehele woningen. Een kamer werd in 2020 gemiddeld 70 nachten verhuurd waar dit in 2019 nog 125 nachten was. Dit is een afname van 44%. Gehele woningen zagen met gemiddeld 57 nachten een afname van 31%. De gemiddelde prijs per dag nam bij zowel kamers en woningen met ongeveer € 4,- af.

AMSTERDAM GOED VOOR GROOTSTE AFNAME AIRBNB-GEBRUIK >>

De sterke afname van vooral de vraag naar kamers en woningen via platforms als Airbnb, maar ook de afname van het aanbod in de provincie Noord-Holland, kan voor een belangrijk deel verklaard worden door de invloed van de gemeente Amsterdam op de provinciestatistieken. In 2019 bevond bijna twee derde van het aanbod van de provincie zich in de gemeente Amsterdam, in 2020 was dit nog iets meer dan de helft.

		AANTAL ACTIEVE ACCOM- MODATIES	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL, X 1.000)	GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	GEMIDDELDE OMZET	TOTALE OMZET (X € 1 MLN)	GEMIDDELDE BEZETTINGS- GRAAD
2019	Woning	10.287	103	1.058	€ 133,50	€ 13.067	€ 134	0,66
	Kamer	2.369	117	277	€ 73,80	€ 8.263	€ 20	0,62
	Totaal	12.656	106	1.335	€ 121,40	€ 12.166	€ 154	0,65
2020	Woning	9.901	74	736	€ 144,00	€ 9.997	€ 99	0,55
	Kamer	1.973	71	140	€ 80,10	€ 5.438	€ 11	0,46
	Totaal	11.874	74	876	€ 133,20	€ 9.240	€ 110	0,54

TABEL 2 OVERZICHT VAKANTIEVERHUUR VAN KAMERS EN WONINGEN IN NOORD-HOLLAND EXCLUSIEF DE GEMEENTE AMSTERDAM (2019 EN 2020)

Hoewel het (internationale) toerisme in heel Nederland hard is getroffen door de coronapandemie en de daaropvolgende reis- en verblijfsrestricties zijn de effecten

⁹ Zie bijvoorbeeld: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/30-procent-minder-toeristische-overnachtingen-in-2020>

het duidelijkst te merken in internationale topbestemmingen zoals Amsterdam. Het wegblijven van internationale bezoekers, sluiten van horeca, musea en attracties en het wegvallen van evenementen maken steden als Amsterdam minder aantrekkelijk voor een toeristisch bezoek. Dit is zowel duidelijk terug te zien in de toerismestatistieken als in het gebruik van Airbnb's. Tabel 2 bespreekt daarom de situatie in Noord-Holland zonder de gemeente Amsterdam¹⁰.

De afname in het aanbod aan accommodaties is in de provincie Noord-Holland buiten Amsterdam met 6% sterk lager dan wanneer Amsterdam wel wordt meegenomen. Ook het gemiddeld aantal nachten (afname van 21,5%), de bezettingsgraad (afname van 8%) en het totaal aantal overnachtingen (afname van 34,5%) zijn in de overige provincie Noord-Holland minder sterk dan in Amsterdam. In 2020 is de gemiddelde prijs per dag zelfs gestegen met € 12,-, een stijging van ongeveer 10%. Wat wel overeenkomt met de cijfers voor de gehele provincie is de afname van het gemiddelde aantal gereserveerde nachten in kamers. Deze is met 39,5% ook sterk hoger dan de afname van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in gehele woningen (28%).

1.2 VERANDERINGEN IN MRA-REGIO EN NOORD-HOLLAND NOORD

Naast de verdeling tussen de gemeente Amsterdam en de overige provincie Noord-Holland gaat deze monitor ook in op het verschil tussen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Noord-Holland Noord. Vanwege het zeer grote effect van de situatie in Amsterdam op de cijfers nemen we deze gemeente niet mee in de vergelijking tussen deze twee regio's.

In 2019 had de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) duidelijk meer aanbod aan accommodaties dan de regio Noord-Holland Noord (ruim 25% meer). Er werden in de Metropoolregio Amsterdam bijna 19% meer nachten gereserveerd. Daarnaast lag de gemiddelde prijs per dag bijna €13,- hoger en lag de bezettingsgraad 3% hoger. In Noord-Holland Noord werden accommodaties met gemiddeld 111 nachten wel vaker gereserveerd. In deze regio vallen vooral gehele woningen op door hun hoge verhuuractiviteit (Tabel 3).

¹⁰ De gemeente Amsterdam verzamelt zelf informatie over toeristische verhuur van woonruimten. Volgens cijfers van de Gemeente Amsterdam ([Rapport Toerisme MRA 2019-2020 DEF \(raadsinformatie.nl\)](#)) waren er in 2019 28.357 kamers en woningen geadverteerd op Airbnb die goed waren voor 2.4 miljoen overnachtingen. Volgens cijfers uit deze monitor waren er in 2019 22.716 kamers en woningen daadwerkelijk verhuurd via Airbnb of Vrbo, welke goed waren voor 1,9 miljoen gereserveerde nachten. Het hanteren van een andere definitie (geadverteerde accommodaties tegenover daadwerkelijk verhuurde accommodaties) en het gebruik andere databronnen en inschattingen van activiteit (zie ook bijlage 2) veroorzaakt deze verschillen. In bijlage 4 worden ook de cijfers van het aantal beschikbare accommodaties per gemeente gegeven. Het aantal beschikbare accommodaties ligt zeer dicht bij het door de gemeente Amsterdam gehanteerde aantal geadverteerde accommodaties.

		AANTAL ACTIEVE ACCOM- MODATIES	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL, X 1.000)	GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	GEMIDDELDE OMZET	TOTALE OMZET (X € 1 MLN)	GEMIDDELDE BEZETTINGS- GRAAD
2019	Woning	5.511	96	531	€ 147,40	€ 13.257	€ 73	0,70
	Kamer	1.747	117	205	€ 73,70	€ 8.230	€ 14	0,65
	Totaal	7.258	102	736	€ 127,60	€ 12.045	€ 87	0,68
2020	Woning	4.835	64	311	€ 159,80	€ 9.216	€ 44	0,55
	Kamer	1.366	66	89	€ 80,20	€ 4.940	€ 7	0,44
	Totaal	6.201	65	400	€ 140,90	€ 8.274	€ 51	0,52

TABEL 3 OVERZICHT VAKANTIEVERHUUR VAN KAMERS EN WONINGEN IN METROPOOLREGIO AMSTERDAM EXCLUSIEF DE GEMEENTE AMSTERDAM (2019 EN 2020)

De situatie in 2020 heeft de verhoudingen tussen de twee regio's sterk veranderd. Zowel het aanbod als de vraag naar Airbnb's is in de Metropoolregio Amsterdam behoorlijk teruggelopen. Er waren in 2020 in deze regio bijna 15% minder accommodaties actief en het aantal gereserveerde nachten liep met ruim 45% terug. Dit leidt tot een afname van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten van ruim 36% naar 65 nachten. De gemiddelde bezettingsgraad nam af met 16 procentpunt tot 0,52. Ook in deze regio is de afname bij kamers sterker dan bij gehele woningen.

		AANTAL ACTIEVE ACCOM- MODATIES	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL, X 1.000)	GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	GEMIDDELDE OMZET	TOTALE OMZET (X € 1 MLN)	GEMIDDELDE BEZETTINGS- GRAAD
2019	Woning	4.776	110	527	€ 120,80	€ 12.847	€ 61	0,63
	Kamer	622	116	72	€ 74,00	€ 8.355	€ 5	0,56
	Totaal	5.398	111	599	€ 114,90	€ 12.328	€ 66	0,62
2020	Woning	5.066	84	425	€ 131,50	€ 10.743	€ 54	0,55
	Kamer	607	84	51	€ 80,00	€ 6.557	€ 4	0,51
	Totaal	5.673	84	476	€ 126,00	€ 10.295	€ 58	0,55

TABEL 4 OVERZICHT VAKANTIEVERHUUR VAN KAMERS EN WONINGEN IN NOORD-HOLLAND NOORD (2019 EN 2020)

In de regio Noord-Holland Noord is een ander patroon zichtbaar (Tabel 4). Het aantal actieve kamers neemt in 2020 iets af, maar het aantal gehele woningen neemt zelfs met 5% toe. Het totaal aantal gereserveerde nachten (afname 20,5%) en het gemiddeld aantal gereserveerde nachten (afname 24,5%) nemen minder sterk af dan in de Metropoolregio Amsterdam. Hierdoor is in 2020 naast het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie ook de gemiddelde bezettingsgraad, het totaal aantal gereserveerde nachten en de totale omzet voor het eerst hoger in de regio Noord-Holland Noord. De gemiddelde prijs per dag en

het aantal aangeboden kamers blijven hoger in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam).

Samenvatting: verschillen 2019-2020 in de provincie Noord-Holland

- De afname van Airbnb-overnachtingen in de provincie Noord-Holland in de periode 2019-2020 volgt de trend in de reguliere accommodatie. Deze is zowel in de reguliere accommodatie als bij Airbnb sterker dan het landelijk gemiddelde.
- Waar in 2019 het Airbnb aanbod in de provincie Noord-Holland met 45% nog een groot deel van het landelijke totaal uitmaakte, is dit aandeel in 2020 sterk teruggelopen tot 37%. De het aandeel van de vraag nam zelfs af van 43% in 2019 tot 30% in 2020.
- Vooral de terugloop van de vraag en aanbod naar Airbnb in Amsterdam heeft een effect gehad op het provinciale totaal. In de rest van de provincie (buiten Amsterdam) is de afname van het aanbod accommodaties veel minder significant dan in Amsterdam.
- Opvallend is het verschil tussen de Metropoolregio Amsterdam (excl. Amsterdam) en Noord-Holland Noord. Het aantal gehele woningen nam in Noord-Holland Noord in 2020 zelfs toe. Noord-Holland Noord kent daarbij ook een gemiddeld minder sterke afname van de vraag dan in Metropoolregio Amsterdam.

2 SPREIDING VAN AIRBNB

De eerste kamers en woningen die het platform Airbnb in Nederland voor vakantieverhuur aanbod waren in 2008, vrij snel na de oprichting van het platform, in Amsterdam te vinden. De eerste jaren na deze kennismaking werden deze nieuwe platforms om woningen en kamers te verhuren voornamelijk in grote steden gebruikt. Sinds enkele jaren ontstaat er echter een nieuw beeld: het aanbod verspreidt zich over de gehele provincie Noord-Holland. De laatste jaren groeit het zelfs sneller buiten de grote steden. Dit hoofdstuk bespreekt de spreiding van het aanbod over de provincie en staat stil bij gemeenten die opvallen vanwege hoge of juist lage aantallen accommodaties, gereserveerde nachten, prijzen en bezettingsgraden. Aantallen accommodaties en gereserveerde nachten worden zowel in absolute cijfers gegeven als per 1.000 inwoners¹¹. Ook gaat dit hoofdstuk in op de verdeling tussen woningen en kamers en het verschil tussen het marktaandeel van de platformen Airbnb en Vrbo.

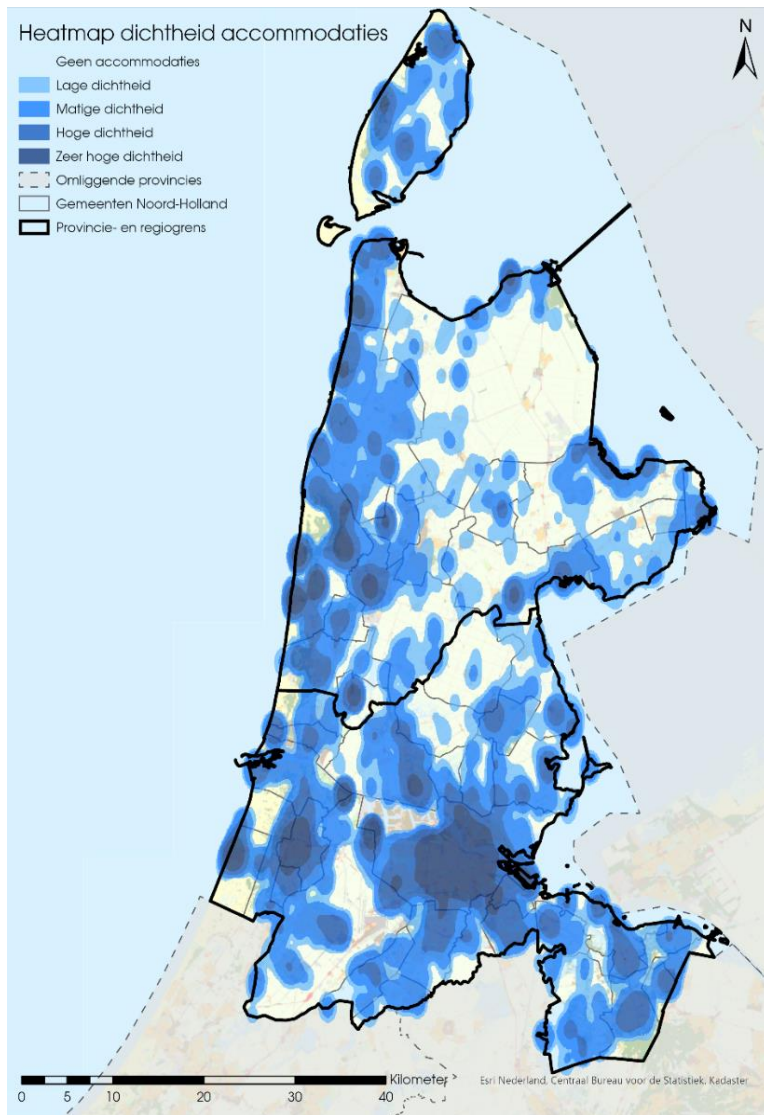
2.1 HOTSPOTS EN OPVALLENDE GEMEENTEN

VOORAL CONCENTRATIE VAN ACCOMMODATIES IN HOTSPOTS >>

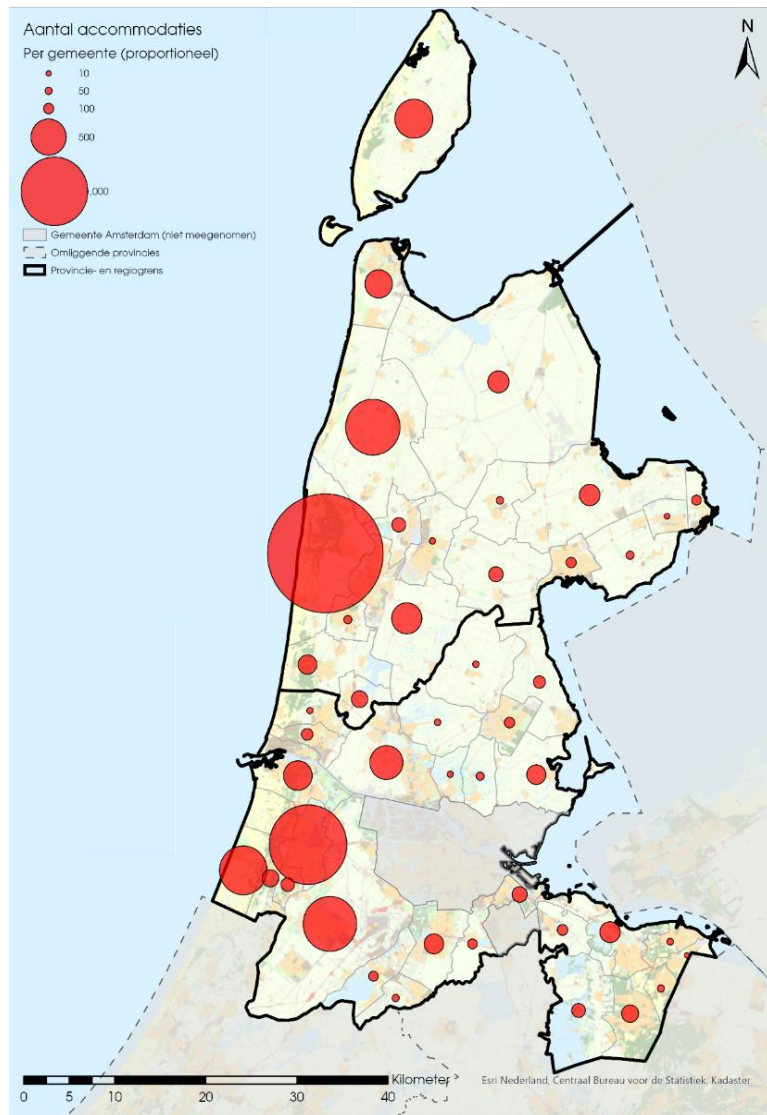
Ondanks de afname van het aantal accommodaties ten opzichte van 2019 blijft de gemeente Amsterdam ook in 2020 nog steeds de belangrijkste 'Airbnb-hotspot' (Figuur 1). In de provincie Noord-Holland zijn daarnaast verschillende kleinere hotspots te vinden. Een hotspot is in dit geval een (deel van een) stad of streek waar relatief veel accommodaties dichtbij elkaar liggen. Deze hotspots zijn weergegeven in een 'heatmap', waarbij een donkerdere tint een hogere dichtheid voorstelt. Het grootste deel van de gemeente Amsterdam binnen de ringweg A10 is bijvoorbeeld zo'n hotspot. Ook de stadscentra van Haarlem, Zaandam en Alkmaar kenmerken zich door een hoge dichtheid aan accommodaties.

Andere plaatsen in de provincie met hoge dichtheden zijn bekende toeristische bestemmingen langs de Noordzeekust zoals Zandvoort, Egmond aan Zee, Egmond aan den Hoef, Bergen, Bergen aan Zee, Callantsoog, Julianadorp en De Koog. In de laatste drie plaatsen is de aanwezigheid van enkele vakantieparken met een groot aantal accommodaties een belangrijke oorzaak voor de hogere dichtheid. Ook enkele andere hotspots in de provincie zijn te verklaren door de aanwezigheid van vakantieparken. Dit zijn bijvoorbeeld de hotspots bij Uitgeest, Spaarndam, Zwanenburg, De Cocksdorp en Hippolytushoef. Hierover meer in hoofdstuk 3.

¹¹ Voor een overzicht van deze cijfers per gemeente, zie de factsheets of Bijlage 4.



FIGUUR 1 'HEATMAP' GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN ACCOMMODATIES (2020)

FIGUUR 2 AANTAL ACCOMMODATIES PER GEMEENTE¹² (2020)

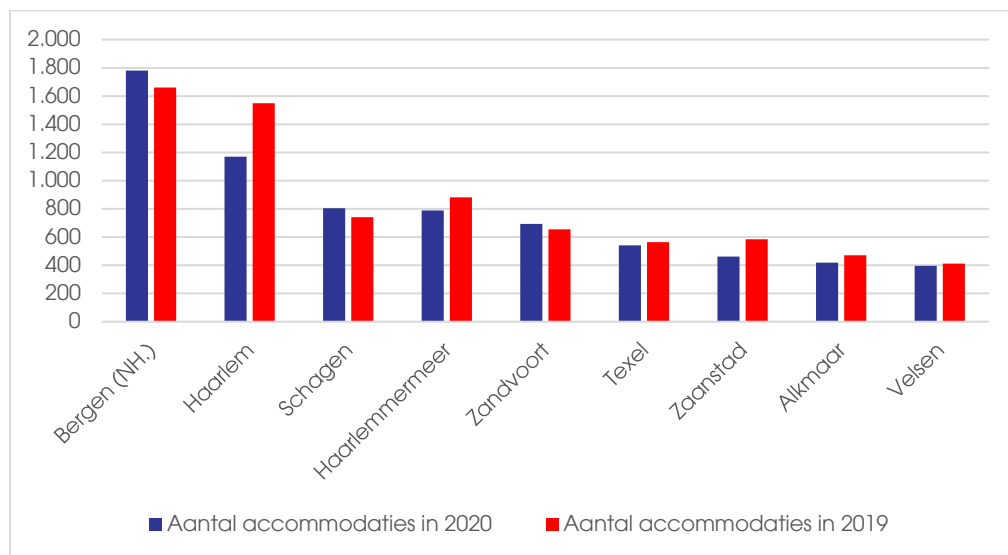
Buiten de hotspots in (historische) stadscentra, toeristische bestemmingen langs de Noordzeekust en vakantieparken, heeft een groot gedeelte van de provincie een lage dichtheid aan accommodaties. Vooral in de regio Noord-Holland Noord is buiten de kustregio en (historische) stadscentra een zeer lage dichtheid aan accommodaties te vinden. De Metropoolregio Amsterdam heeft daarentegen minder gebieden met een lage dichtheid. De dichtheid van accommodaties rond de luchthaven Schiphol (in de plaatsen Hoofddorp en Aalsmeer), in het Gooi (in de plaatsen Bussum, Hilversum en Laren) en ten noorden van Amsterdam (in de plaatsen Purmerend, Monnickendam, Edam en Volendam) is weliswaar lager dan in de nabijgelegen hotspots, maar de dichtheid is hoger dan in het grootste gedeelte van de regio Noord-Holland Noord.

¹² Amsterdam had in 2020 12.741 actieve accommodaties, maar is vanwege dit grote aantal in deze figuur niet meegenomen

GROTE VERSCHILLEN IN CONCENTRATIE VAN ACCOMMODATIES OP GEMEENTENIVEAU >>

De ongelijke spreiding van Airbnb's over de provincie is ook duidelijk te zien op gemeenteniveau (Figuur 2, Figuur 3 en Figuur 4). De gemeente Amsterdam is met 12.741 verhuurde accommodaties met afstand de koploper. Daarnaast zijn vooral in het westen van de provincie, in de gemeenten langs de Noordzeekust, veel accommodaties te vinden. Naast Amsterdam valt bijvoorbeeld de gemeente Bergen (1.781 accommodaties) op. Maar ook in Haarlem is met 1.171 een groot aantal accommodaties te vinden.

Hierbij moet wel vermeld worden dat zowel in Amsterdam als in Haarlem het aantal accommodaties in 2020 aanzienlijk is afgenomen. Het aantal accommodaties in Amsterdam halveerde bijna, van 22.761 in 2019 naar 12.741 in 2020 en het aantal accommodaties in Haarlem nam af met een kwart (van 1.550 naar 1.171). Bij de overige gemeenten uit de top tien van gemeenten met de meeste accommodaties (Figuur 3) is dit patroon grotendeels niet herkenbaar. Alleen in Zaanstad nam het aantal accommodaties met een vergelijkbaar percentage af (van 585 in 2019 naar 462 in 2020, een daling van 21%). Bij de overige gemeenten bleef het aantal accommodaties nagenoeg gelijk en in Bergen, Schagen en Zandvoort nam het zelfs iets toe.

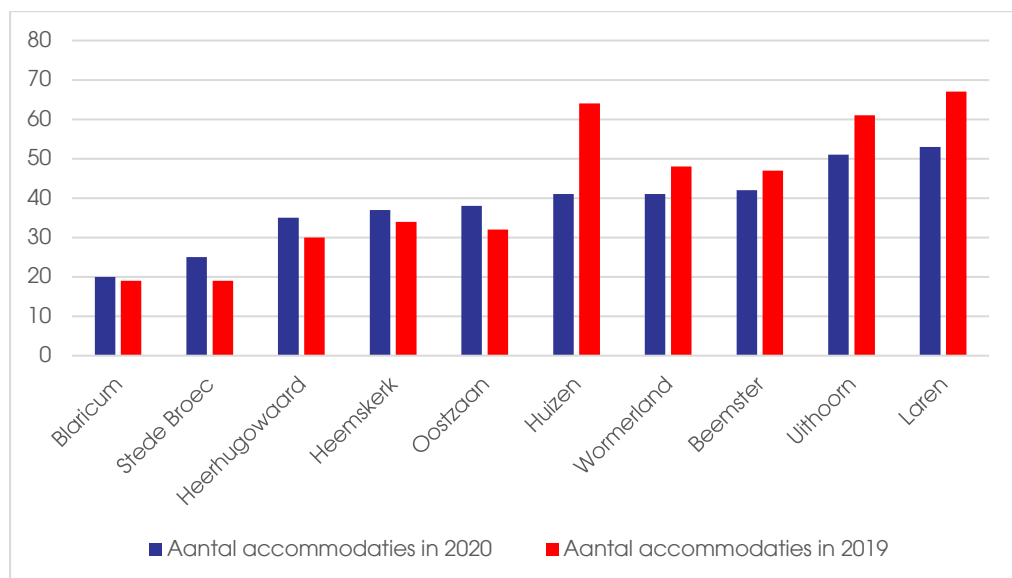


FIGUUR 3 DE 9 GEMEENTEN¹³ MET DE MEESTE ACCOMMODATIES (2019 & 2020)

Naast de gemeenten die opvallen omdat er een groot aantal accommodaties zijn, vallen diverse gemeenten op vanwege het geringe aantal accommodaties (Figuur 2 en Figuur 4). In totaal hebben 17 gemeenten minder dan 100 accommodaties en

¹³ Amsterdam staat met 12.741 (2020) en 22.716 (2019) op plaats 1, maar past door dit hoge aantal niet in de grafiek

zijn er maar zeven gemeenten met meer dan 500 accommodaties. Terwijl de dichtheid van accommodaties in de ‘heatmap’ (Figuur 1) lager lijkt in delen van de regio Noord-Holland Noord valt de aanwezigheid van gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam op in de lijst met de 10 gemeenten met de minste accommodaties (Figuur 4). Zelfs acht van deze tien gemeenten zijn gelegen in de Metropoolregio Amsterdam. Uit Noord-Holland Noord staan alleen de gemeenten Stede Broec en Heerhugowaard in deze lijst. Opvallende gebieden met een sterke vertegenwoordiging op deze lijst zijn het Gooi (gemeente Laren, Blaricum en Huizen) en de regio Waterland ten noorden van Amsterdam (gemeenten Oostzaan, Wormerland en Beemster). Hierbij vallen de gemeenten Laren en Huizen ook op vanwege een sterke afname van het aantal accommodaties ten opzichte van 2020. In Laren nam het aantal met ruim 20% (14 accommodaties) af en in Huizen met ruim 35% (23 accommodaties).



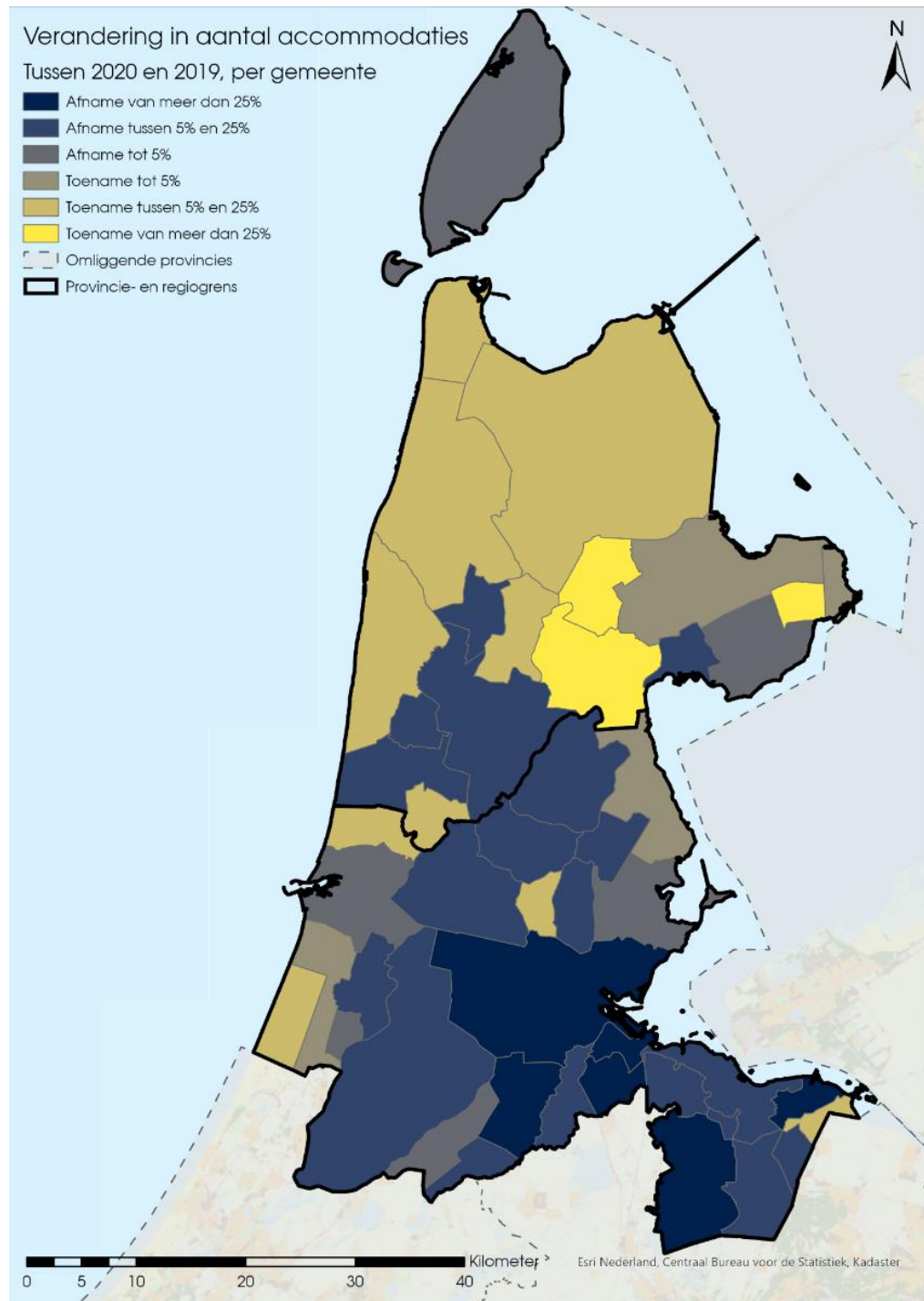
FIGUUR 4 DE 10 GEMEENTEN MET MINSTE ACCOMMODATIES (2019 & 2020)

AFNAME ACCOMMODATIES RONDAM AMSTERDAM, STIJGING ACCOMMODATIES IN NOORD-HOLLAND NOORD >>

In de verandering van het aantal accommodaties per gemeente in 2020 ten opzichte van 2019 lijkt een duidelijk geografisch profiel te zitten. Hoofdstuk 1 merkte al op dat het aantal accommodaties in de regio Noord-Holland Noord toenam. Dit in tegenstelling tot de Metropoolregio Amsterdam en contrair aan de trend van de gehele provincie Noord-Holland. Figuur 5 laat zien dat in de meeste gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam sprake was van een aanzienlijke afname van het aantal accommodaties. Alleen de gemeenten Zandvoort en Blaricum zagen beide een toename van 5,5% (één accommodatie in Blaricum, 34 in Zandvoort) en de gemeente Oostzaan zag een toename van 18% (zes accommodaties). Vooral in de gemeenten rond Amsterdam is een sterke afname van het aantal accommodaties zichtbaar. Hierbij is de gemeente Amsterdam zelf

koploper (afname van 44%, 9.975 accommodaties) gevolgd door de gemeente Amstelveen en Diemen (beide een afname van 36%, 139 accommodaties in Amstelveen en 86 in Diemen).

In de regio Noord-Holland Noord vallen de gemeenten Stede Broec (+31,5%, zes accommodaties), Opmeer (+35%, 14 accommodaties) en Koggenland (+50%, 57 accommodaties) op vanwege een zeer sterke toename van het aantal accommodaties. Daarnaast is in het noorden van de provincie, in de Kop van Noord-Holland en de gemeente Bergen en Heerhugowaard, vrijwel overal een toename in het aantal accommodaties van tussen de 5% en 25% te zien. Alleen de gemeente Texel vormt hier een uitzondering. Hier was juist een kleine afname van het aantal accommodaties van zo'n 4% (21 accommodaties). In de gemeenten Castricum, Heiloo, Alkmaar, Langedijk en Hoorn is een sterkere afname van tussen de 5% en 25% zichtbaar. Het patroon van een toename van het aantal accommodaties is daarmee niet in de gehele regio Noord-Holland Noord aanwezig.



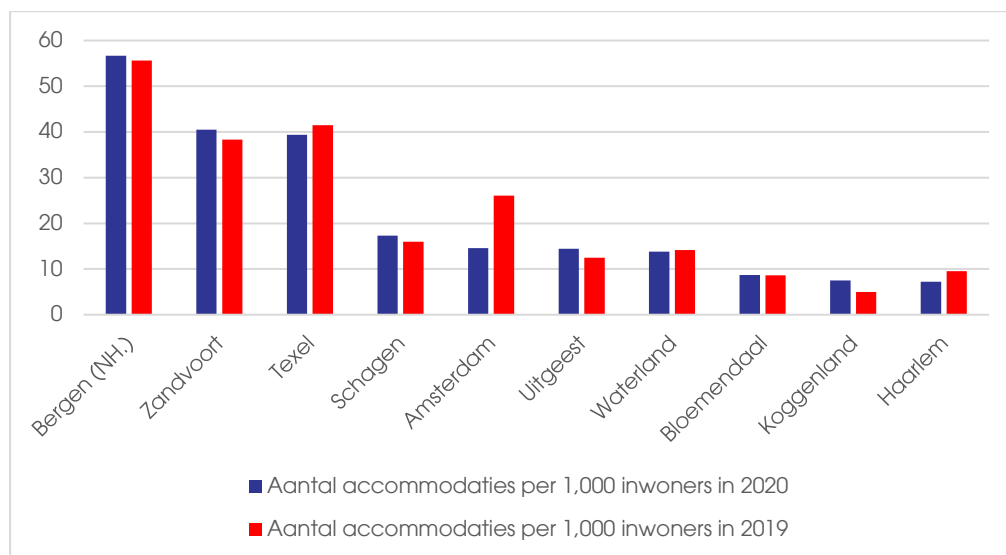
FIGUUR 5 VERANDERING IN AANTAL ACCOMMODATIES PER GEMEENTE TUSSEN 2020 EN 2019

Concluderend kan gesteld worden dat vooral stedelijke gebieden een sterke afname zien in het aantal accommodaties in 2020 ten opzichte van 2019 en dat het grootste deel van de gemeenten gelegen aan de Noorzeekust en in het noorden van de provincie juist een toename zien. Zowel toename als afname gebeurt in gemeenten met grote dichtheden en aantallen accommodaties, maar ook in

gemeenten met een bescheiden aanbod. Een sterke aanwezigheid van Airbnb's in het verleden is dus geen goede voorspelling voor de huidige ontwikkelingen.

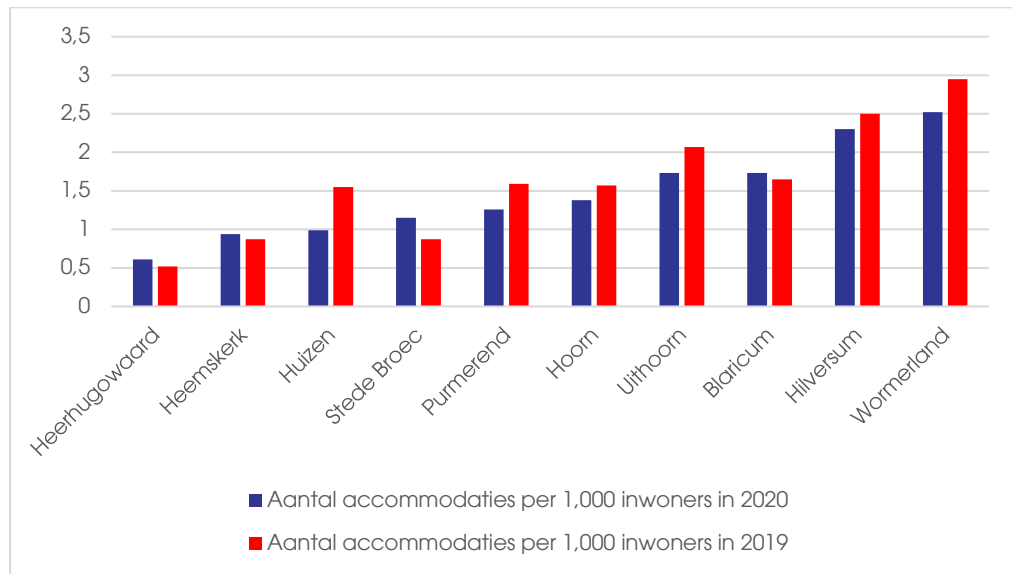
2.2 AIRBNB'S EN AANTAL INWONERS

Naast de absolute aantallen per gemeente is de aanwezigheid van accommodaties afgezet tegen de bevolking een indicator die veel zegt over de aanwezigheid van dit type vakantieverhuur. Ook een bescheiden absolute aanwezigheid van Airbnb kan een grote impact hebben, zeker wanneer deze aanwezigheid in verhouding tot het aantal inwoners toch hoog is. Figuur 6 en Figuur 7 tonen de gemeenten die opvallen vanwege een sterke of geringe aanwezigheid van accommodaties. Figuur 8 geeft de relatieve aanwezigheid weer in de gehele provincie.



FIGUUR 6 DE 10 GEMEENTEN MET DE MEESTE ACCOMMODATIES PER 1.000 INWONERS (2019 & 2020)

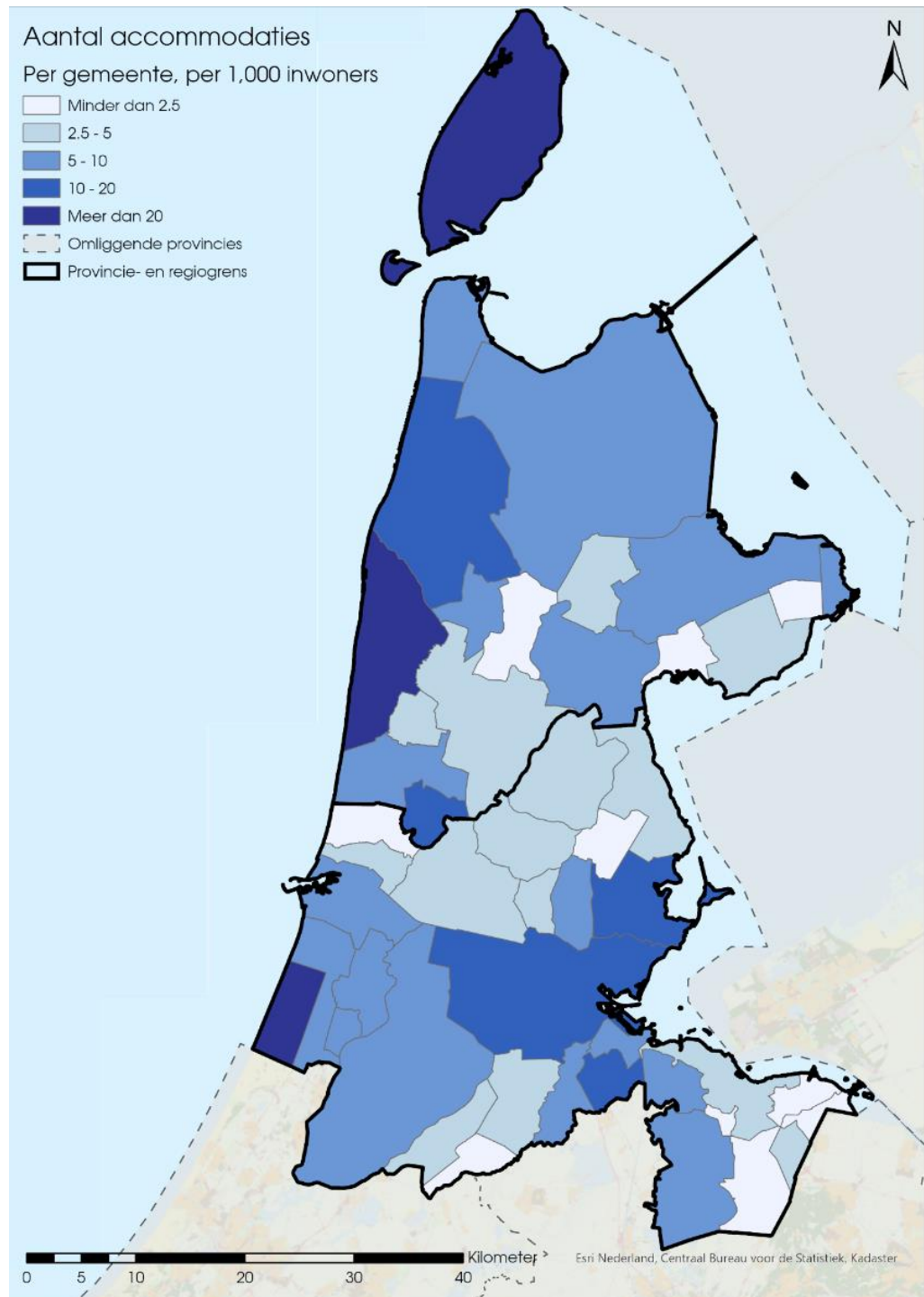
De meest opvallende gemeenten vanwege een hoge relatieve aanwezigheid van accommodaties zijn Bergen, Texel en Zandvoort. Hier zijn tussen de 39 (Texel) en 56 (Bergen) accommodaties per 1.000 inwoners te vinden. Deze gemeenten stonden ook al vermeld in de lijst met gemeenten met de meeste accommodaties in absolute zin (Figuur 3). Meer stedelijke gemeenten met hogere inwonertallen zoals Haarlem en Amsterdam zijn lager op deze lijst terug te vinden. In Amsterdam zijn er zo'n 15 accommodaties per 1.000 inwoners en in Haarlem 7 accommodaties per 1.000 inwoners. Voor de gehele provincie Noord-Holland zijn er per 1.000 inwoners 8,5 accommodaties. Alleen de 8 gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners zitten boven dit gemiddelde. Dit komt deels door de grote invloed van de gemeente Amsterdam op dit gemiddelde, maar ook door de sterke aanwezigheid van Airbnb in de gemeenten Bergen, Texel en Zandvoort die het gemiddelde omhoogtrekken.



FIGUUR 7 DE 10 GEMEENTEN MET MINSTE ACCOMMODATIES PER 1.000 INWONERS (2019 & 2020)

Zowel gemeenten met opvallend veel als opvallend weinig accommodaties per 1.000 inwoners komen redelijk gelijk verspreid in beide regio's van de provincie voor (Figuur 8). Vijf van de gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners liggen in Noord-Holland Noord en vijf in de Metropoolregio Amsterdam (Figuur 7). Opvallend hierbij is de gemeente Koggenland. Deze gemeente gelegen in Noord-Holland Noord kwam door een relatief bescheiden aantal accommodaties (171) niet voor op de lijst met meeste accommodaties per gemeente. Door een eveneens bescheiden aantal inwoners (22.749) heeft deze gemeente toch een plaats verworven tussen de gemeenten met de hoogste aanwezigheid van accommodaties per 1.000 inwoners. De gemeente Koggenland is daarnaast ook één van de gemeenten met de sterkste procentuele toename van het aantal accommodaties.

In de lijst met gemeenten met de minste accommodaties per 1.000 inwoners is de verdeling wat minder gelijk (Figuur 7). Drie gemeenten liggen in Noord-Holland Noord en zeven in de Metropoolregio Amsterdam. Naast de zeven gemeenten die ook al op de lijst met minste accommodaties per 1.000 inwoners stonden zijn er een aantal middelgrote gemeenten verschenen. Het gaat hierbij om Purmerend, Hoorn en Hilversum. In deze gemeenten waren in 2020 wel tussen de 100 en 200 accommodaties aanwezig, maar omdat de inwoneraantallen relatief hoog zijn vallen ze wel onder de gemeenten met de minste accommodaties per 1.000 inwoners. Figuur 1 gaf al aan dat er accommodatie-hotspots te vinden zijn in de (historische) centra van de plaatsen Hilversum, Hoorn en Purmerend. Ondanks de lage relatieve aanwezigheid van accommodaties in deze gemeenten is er dus wel sprake van een lokale clustering van Airbnb in deze gemeenten.

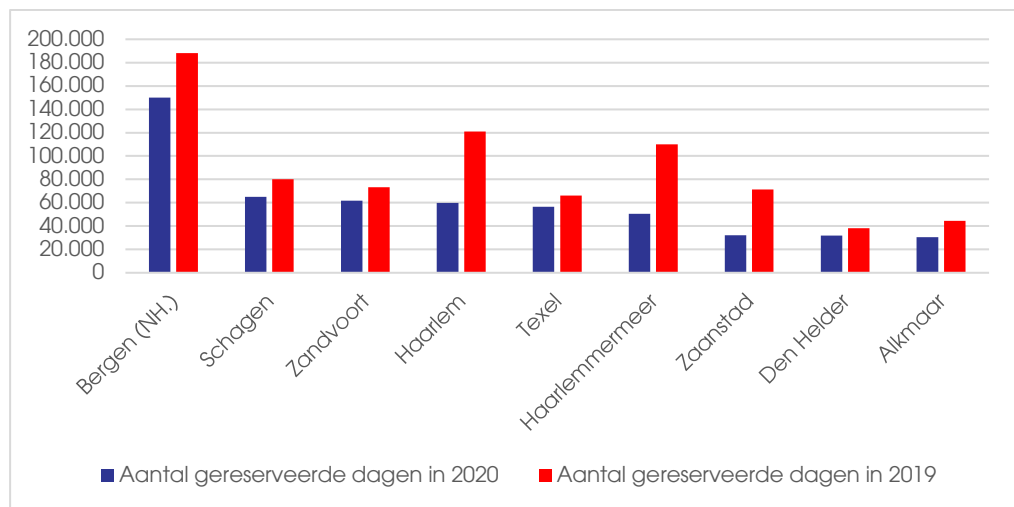


FIGUUR 8 RELATIEF AANTAL ACCOMMODATIES PER GEMEENTE, PER 1.000 INWONERS (2020)

2.3 SPREIDING VAN VRAAG NAAR AIRBNB

SAMENHANG TUSSEN GERESERVEERDE NACHTEN EN ACCOMMODATIES >>

Net als het aantal accommodaties is ook de vraag naar Airbnb ongelijk verdeeld over de provincie Noord-Holland. De vraag is in deze monitor uitgedrukt in het aantal gereserveerde nachten per gemeente. Van de bijna 1,5 miljoen gereserveerde nachten in 2020 vond 41% plaats in de gemeente Amsterdam. Samen met de 10% die plaats vond in de gemeente Bergen zijn deze twee gemeenten met de meeste gereserveerde nachten goed voor de helft van het totaal aantal gereserveerde nachten. De tien gemeenten met de meeste gereserveerde nachten (Figuur 9) zijn samen goed voor 77% van het totaal aantal gereserveerde nachten in de provincie Noord-Holland. Dit is echter wel vergelijkbaar met de verdeling van het aantal accommodaties: de tien gemeenten met de meeste accommodaties zijn samen goed voor 80% van alle accommodaties in de provincie Noord-Holland. Deze twee lijsten (Figuur 6 en Figuur 9) zijn daarnaast bijna identiek: de gemeente Velsen heeft plaats gemaakt voor de gemeente Den Helder en de gemeente Haarlem staat enkele plaatsen lager op de lijst met de gemeenten met de meeste gereserveerde nachten, maar blijft wel in de top tien staan.

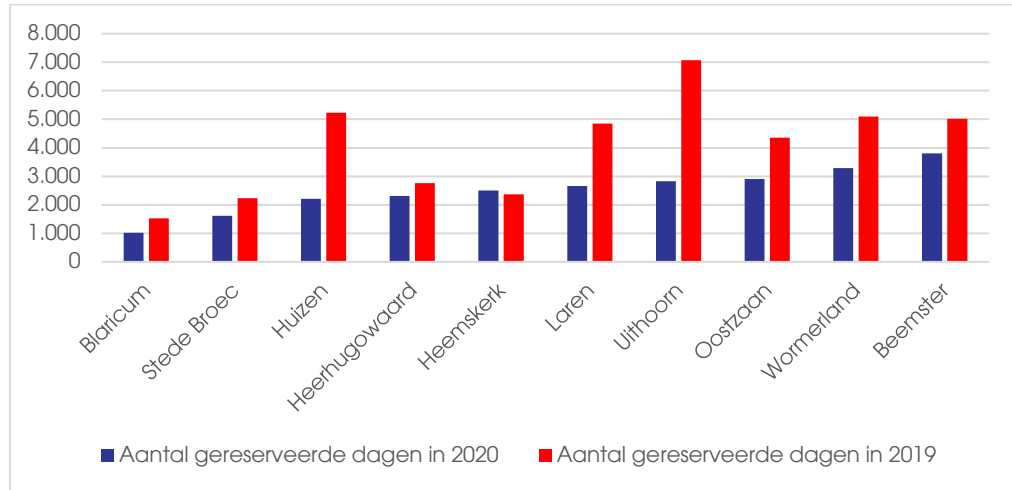


FIGUUR 9 DE 9 GEMEENTEN¹⁴ MET DE MEESTE GERESERVEERDE NACHTEN (2019 & 2020)

De lijst met gemeenten met de minste gereserveerde nachten (Figuur 10) komt grotendeels overeen met de lijst met gemeenten met de minste accommodaties (Figuur 4). Alleen de volgorde is iets veranderd, waarbij de gemeenten Huizen, Laren en Uithoorn lager op de lijst met gereserveerde nachten staan dan op de lijst met de tien gemeenten met de minste accommodaties. Deze gemeenten kenmerken zich door een zeer sterke afname in het aantal gereserveerde nachten ten opzichte van 2019 (tussen de 45% en 60%) en lieten ook in het aantal

¹⁴ Amsterdam staat met 607.945 (2020) en 191.3838 (2019) op plaats 1, maar past vanwege dit hoge aantal niet in de grafiek

accommodaties een behoorlijke, maar minder sterke afname zien (tussen de 16% en 36%).



FIGUUR 10 DE 10 GEMEENTEN MET DE MINSTE GERESERVEERDE NACHTEN (2019 & 2020)

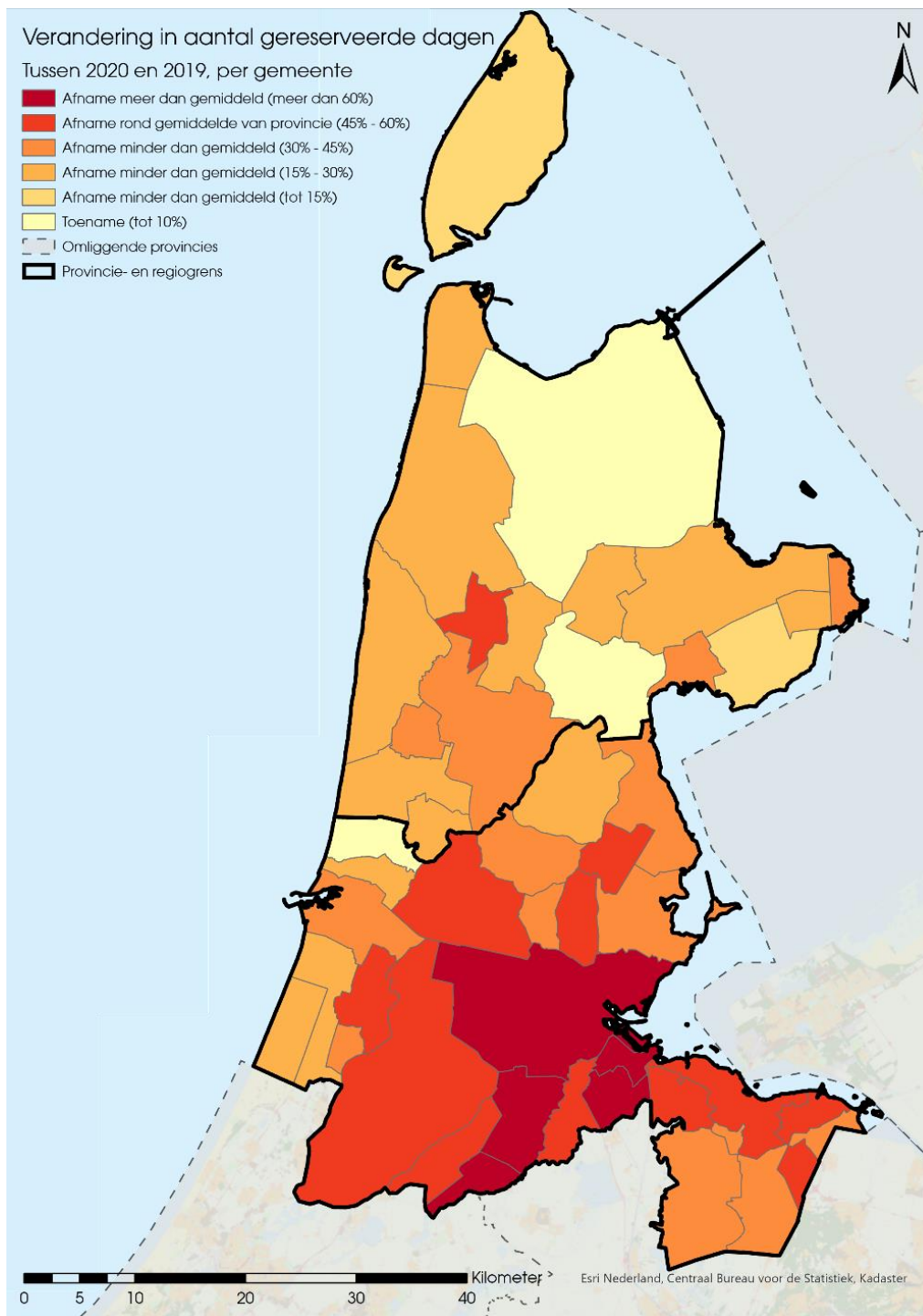
AFNAME OVERNACHTINGEN BIJ ALLE GEMEENTEN, GROTER BIJ STEDELIJKE BESTEMMINGEN >>

Waar in de lijst met gemeenten met de meeste accommodaties enkele gemeenten een afname en andere een toename zagen, laat het aantal gereserveerde nachten over de hele linie een afname zien. De sterkste afname vond plaats in Amsterdam. Hier werd 68% minder nachten gereserveerd. Dit komt neer op een afname van ruim 1,3 miljoen gereserveerde nachten. Ook de gemeenten Zaanstad, Haarlemmermeer en Haarlem laten met een afname van tussen de 50% en 55% een zeer sterke daling zien. De gemeenten Bergen, Schagen, Zandvoort, Texel en Den Helder blijven met een afname tussen de 10% en 20% onder het provinciale gemiddelde van 54%, ook wanneer de gemeente Amsterdam niet mee wordt genomen (afname van 34%). Dit patroon volgt de trend dat vooral het toerisme in stedelijke bestemmingen hard is geraakt door de coronapandemie.

GROOTSTE DALING OVERNACHTINGEN BINNEN DE MRA >>

In de gehele provincie Noord-Holland is buiten drie gemeenten om (Heemskerk, Koggenland en Hollands Kroon) een afname te zien in het aantal gereserveerde nachten (Figuur 11). In de regio Noord-Holland Noord zijn de afnames wel lager dan in de rest van de provincie. De meeste gemeenten hebben een afname die kleiner is dan 30% en veel gemeenten hebben zelfs een afname van minder dan 20%. De gemeente Drechterland, Texel, Heerhugowaard, Den Helder, Uitgeest, Schagen en Bergen hebben bijvoorbeeld allemaal een afname van tussen de 12% (Drechterland) en 20% (Bergen). De sterkste procentuele afname van het aantal gereserveerde nachten vindt plaats in de regio rondom de gemeente Amsterdam. Hier halveerde het aantal gereserveerde nachten in de meeste gemeenten. De

gemeenten gelegen aan de randen van de Metropoolregio Amsterdam, aan de Noordzeekust, in de regio Waterland en in het zuiden van het Gooi, zien minder sterke afnames. De gemeente Zandvoort (afname van 15,5%) en de gemeente Bloemendaal (afname van 19%) vallen hier bijvoorbeeld op door een relatief geringe afname.



FIGUUR 11 VERANDERING AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER GEMEENTE TUSSEN 2020 EN 2019

Het aantal gereserveerde nachten per gemeenten laat een sterker beeld van verandering zien dan het aantal accommodaties per gemeente. Stedelijke gemeenten, zoals Haarlem, Zaanstad, Amsterdam en het gebied rond Amsterdam verliezen terrein aan gemeenten gelegen langs de Noordzeekust (zoals Zandvoort, Bergen en Schagen). Het aanbod van accommodaties in deze kustgemeenten bleef nagenoeg stabiel terwijl de vraag, uitgedrukt in het aantal gereserveerde nachten, minder sterk afnam dan het provinciaal gemiddelde. In de meer stedelijke gemeenten neemt zowel het aanbod van accommodaties als de vraag ernaar sterk af in 2020. Dit patroon is in mindere mate ook terug te zien in gemeenten met kleinere historische steden zoals Hoorn, Enkhuizen en Alkmaar. In deze gemeenten is het aantal gereserveerde nachten vergeleken met omliggende gemeenten relatief sterk afgenomen. Ook neemt in deze gemeenten het aantal gereserveerde nachten sneller af dan het aanbod van accommodaties.

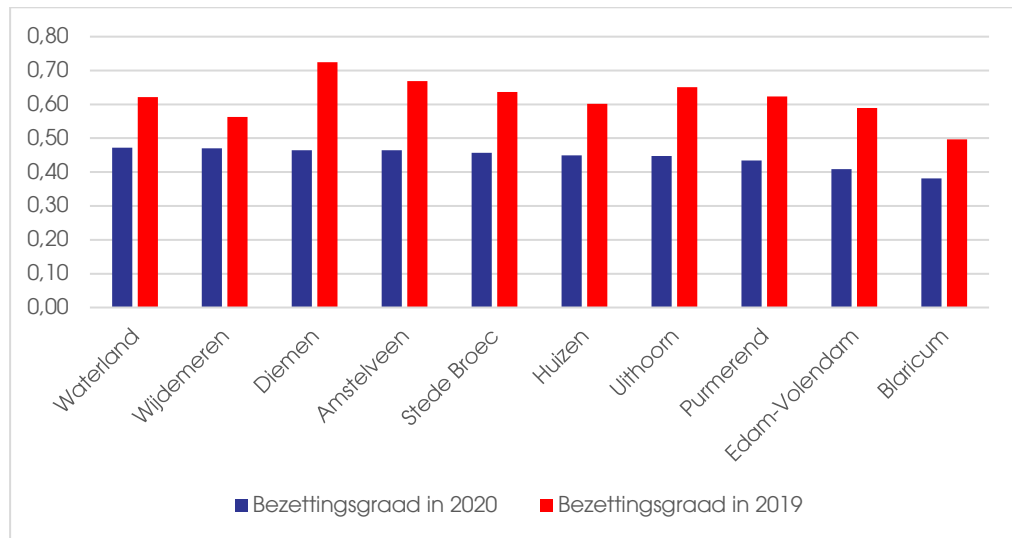
2.4 BEZETTINGSGRAAD EN GEMIDDELDE PRIJS

GROTERE VERSCHILLEN IN BEZETTINGSGRAAD IN MRA >>

De veranderingen in het aanbod van, en de vraag naar Airbnb's heeft ook invloed op de bezettingsgraad van deze kamers en woningen en op de prijs die hiervoor gevraagd kan worden. De gemiddelde bezettingsgraad per gemeente fluctueert in 2020 tussen de 38% (gemeente Blaricum) en de 68% (gemeente Uithoorn). Voor de gehele provincie was dit in 2020 51%. De regio Noord-Holland Noord had met 55% een iets hogere bezettingsgraad dan de Metropoolregio Amsterdam (52% wanneer Amsterdam niet meegenomen wordt, zie Tabel 3 en Tabel 4). De verschillen in bezettingsgraad tussen de verschillende gemeenten zijn ook kleiner in de regio Noord-Holland Noord dan in de Metropoolregio Amsterdam (Figuur 16).

LAAGSTE BEZETTINGSGRAAD IN METROPOOLREGIO AMSTERDAM >>

De bezettingsgraad van de gehele provincie wordt wat omlaag getrokken door de relatief lage bezettingsgraad van 48% in de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam valt hiermee net buiten de tien gemeenten met de laagste bezettingsgraad (Figuur 12). De gemeenten met de laagste bezettingsgraad vallen, op de gemeente Stede Broec na, allen onder de Metropoolregio Amsterdam (Figuur 16). In deze regio vond ook de grootste afname van het aantal gereserveerde nachten plaats (Figuur 11).



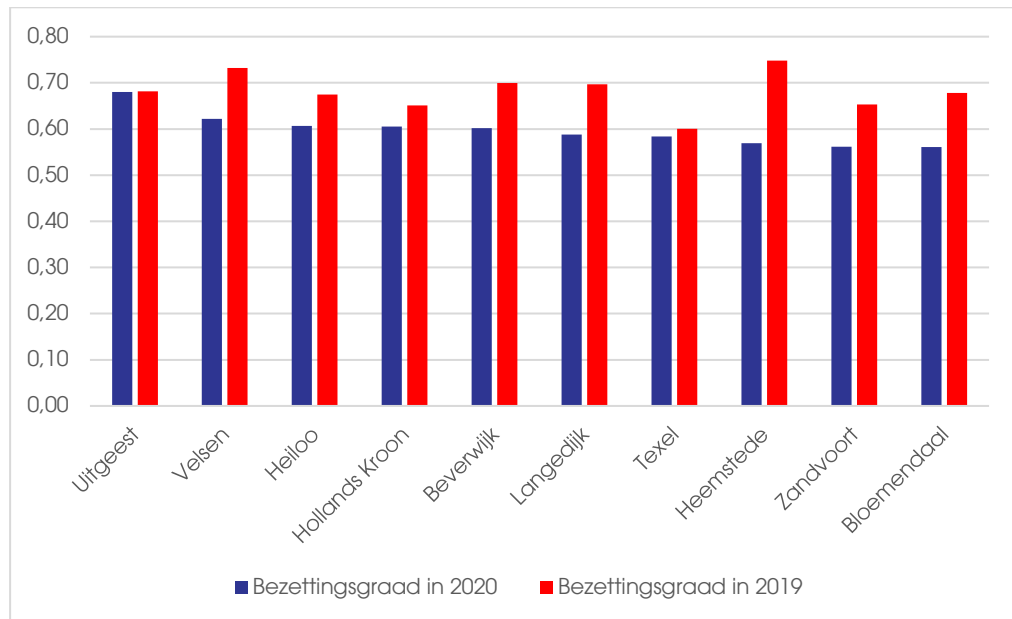
FIGUUR 12 DE 10 GEMEENTEN MET DE LAAGSTE BEZETTINGSGRAAD (2019 & 2020)

Ondanks dat in de Metropoolregio Amsterdam ook het aantal accommodaties afnam (Figuur 5) is in 2020 de bezettingsgraad in deze regio aanzienlijk lager dan in de rest van de provincie. De gemeenten gelegen aan de Noordzeekust vormen echter, net als in de ontwikkeling van het aantal accommodaties en gereserveerde nachten, een uitzondering hierop. Deze gemeenten vallen zelfs in de top tien van de gemeenten met de hoogste bezettingsgraad (Figuur 13).

De meeste gemeenten met een lage bezettingsgraad kenden in 2020 een sterke afname van de bezettingsgraad. Dit geldt niet voor de meeste gemeenten met de hoogste bezettingsgraad. Waar de bezettingsgraad in de gehele provincie met 18 procentpunt afname bleef deze afname in de tien gemeenten met de hoogste bezettingsgraad in 2020 beperkt tot gemiddeld 8 procentpunt.

HOOGSTE BEZETTINGSGRAAD VEELAL BIJ KUSTGEMEENTEN >>

De 10 gemeenten met de hoogste bezettingsgraad hebben tussen de 64 (Heiloo) en 693 (Zandvoort) accommodaties. Een hoge bezettingsgraad van gemeenten kan dus niet (altijd) verklaard worden door een klein aantal zeer actieve accommodaties. Gemeenten met een hoge bezettingsgraad zijn vooral te vinden langs, of vlak bij de Noordzeekust (Figuur 13).



FIGUUR 13 DE 10 GEMEENTEN MET HOOGSTE BEZETTINGSGRAAD (2019 & 2020)

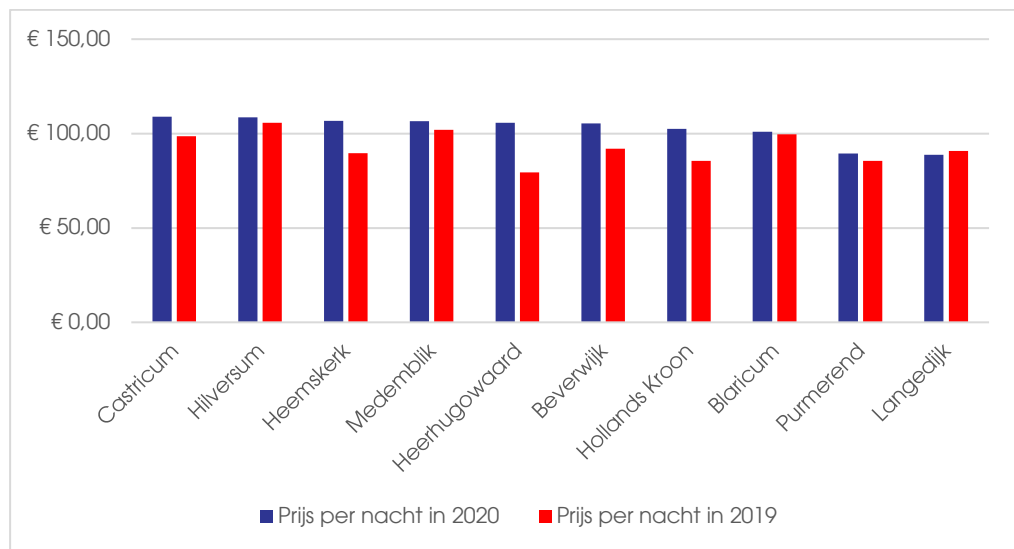
Daarnaast lijkt er een correlatie te zijn met de gemiddelde prijs die voor dit type accommodaties wordt gevraagd. Enkele gemeenten met een lage gemiddelde prijs vallen op door een hoge bezettingsgraad. Dit geldt voor Hollands Kroon, Langedijk, Beverwijk en Hilversum (Figuur 16 en Figuur 14). Andersom zijn er een aantal gemeenten met een hoge gemiddelde prijs en een lage bezettingsgraad, bijvoorbeeld Amsterdam, Amstelveen, Laren en Wijdemeren (Figuur 16 en Figuur 15).

PRIJS PER ACCOMMODATIE VERSCHILT STERK PER GEMEENTE >>

De gemiddelde prijs die voor een woning of kamer via platforms als Airbnb gerealiseerd kan worden, fluctueert sterk. De gemiddelde prijs voor gehele woningen ligt over het algemeen hoger dan de prijs voor kamers (zie ook Tabel 1 t/m Tabel 4). Daarnaast hebben de omvang, de beschikbare voorzieningen, de reviewscore en bovenal de locatie invloed op de prijs die voor een woning of kamer gevraagd kan worden. De invloed van locatie op de prijs van woningen en kamers is ook op gemeenteniveau zichtbaar: de gemiddelde prijzen in de gemeenten in de provincie Noord-Holland liggen ver uit elkaar. In de gemeente Langedijk werd bijvoorbeeld gemiddeld € 88,80 gevraagd per nacht, waar in Heemstede de gemiddelde prijs op € 215,10 lag. In de gehele provincie werd per nacht in 2020 gemiddeld € 154,70 voor een accommodatie gevraagd. Dit gemiddelde wordt omhooggetrokken door de relatief hoge gemiddelde prijs in de gemeente Amsterdam (€ 181,40). Zonder de gemeente Amsterdam ligt de gemiddelde prijs in de provincie Noord-Holland op € 133,20. De regio Noord-Holland Noord heeft een iets lagere gemiddelde prijs (€ 126,00) en de Metropoolregio Amsterdam een iets hogere prijs (€ 140,90 als Amsterdam niet wordt meegenomen).

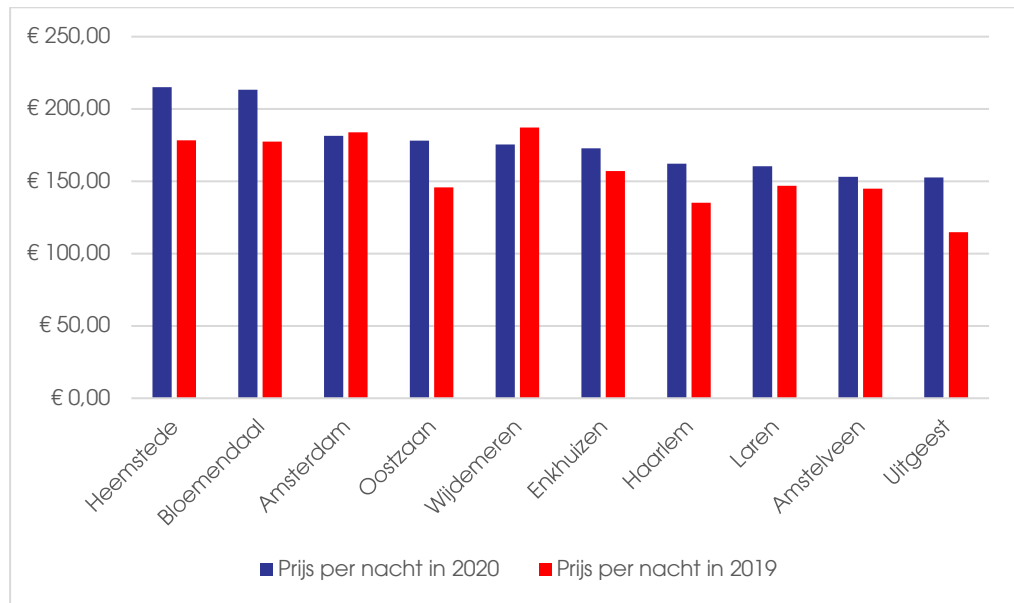
PRIJS HOGER IN MRA, VEEL ONDERLINGE VERSCHILLEN >>

De relatief hogere prijs per dag in de Metropoolregio Amsterdam komt ook duidelijk naar voren in de lijst met de 10 gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per nacht: acht van de tien gemeenten liggen in de Metropoolregio Amsterdam. Noord-Holland Noord is in deze lijst alleen vertegenwoordigd door Enkhuizen en Uitgeest. Het verschil tussen gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam is echter wel groter dan in Noord-Holland Noord (Figuur 17). In de lijst met de tien gemeenten met de laagste gemiddelde prijs per nacht zijn uit beide regio's vijf gemeenten aanwezig. De gemiddelde prijzen liggen hier erg dicht bij elkaar: het verschil tussen de gemeente met de laagste prijs (Langedijk, € 88,80) en hoogste prijs (Castricum, € 108,90) bedraagt net geen 20 euro.



FIGUUR 14 DE 10 GEMEENTEN MET GEMIDDELD LAAGSTE PRIJS PER NACHT (2019 & 2020)

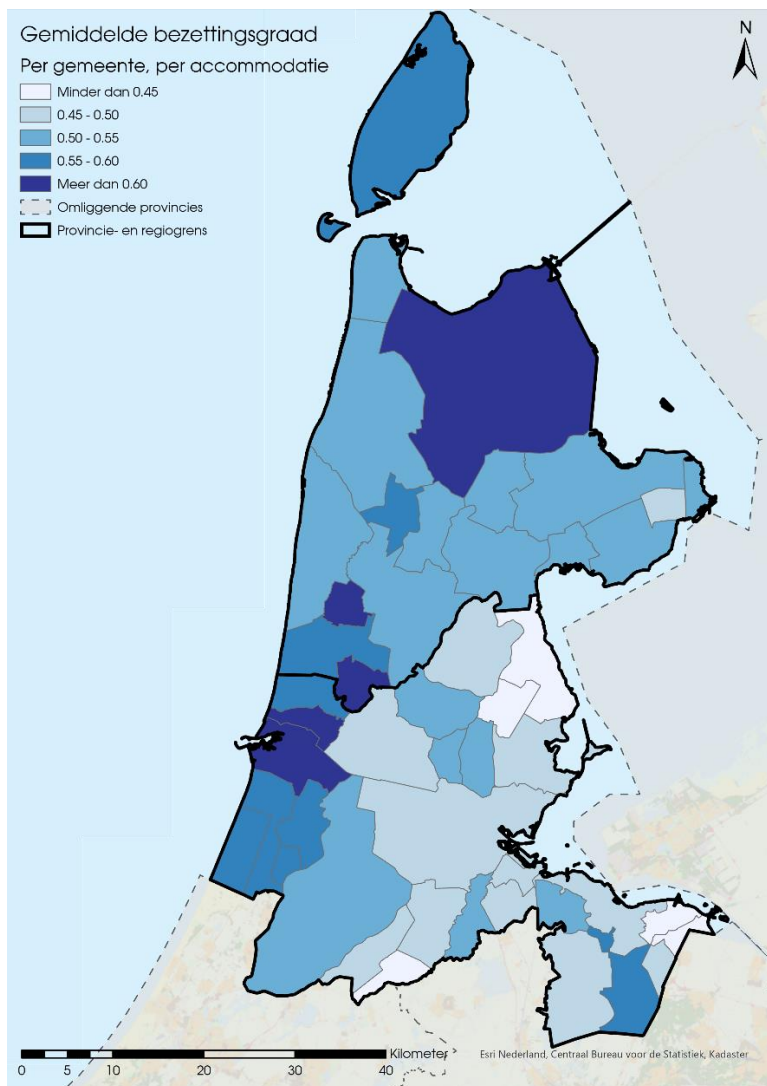
Het verschil tussen de gemeente met de hoogste gemiddelde prijs (Heemstede, € 215,10) en de laatste gemeente op de lijst met gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs (Uitgeest, € 152,60) bedraagt € 62,50. De verklaring voor de prijsverschillen kunnen deels gevonden worden in de relatieve locatie van de gemeente. Gemeenten nabij Amsterdam konden in het verleden profiteren van de grote vraag naar accommodaties in deze regio, deels onder invloed van het internationale toerisme in de hoofdstad. Daarnaast lijkt de gemiddelde prijs iets hoger te liggen in enkele gemeenten aan de Noordzeekust gekenmerkt door een grote absolute en relatieve aanwezigheid van Airbnb (zie ook Figuur 2 en Figuur 8). Het lijkt er dus op dat een grote vraag naar dit type accommodaties de prijs opdrijft.



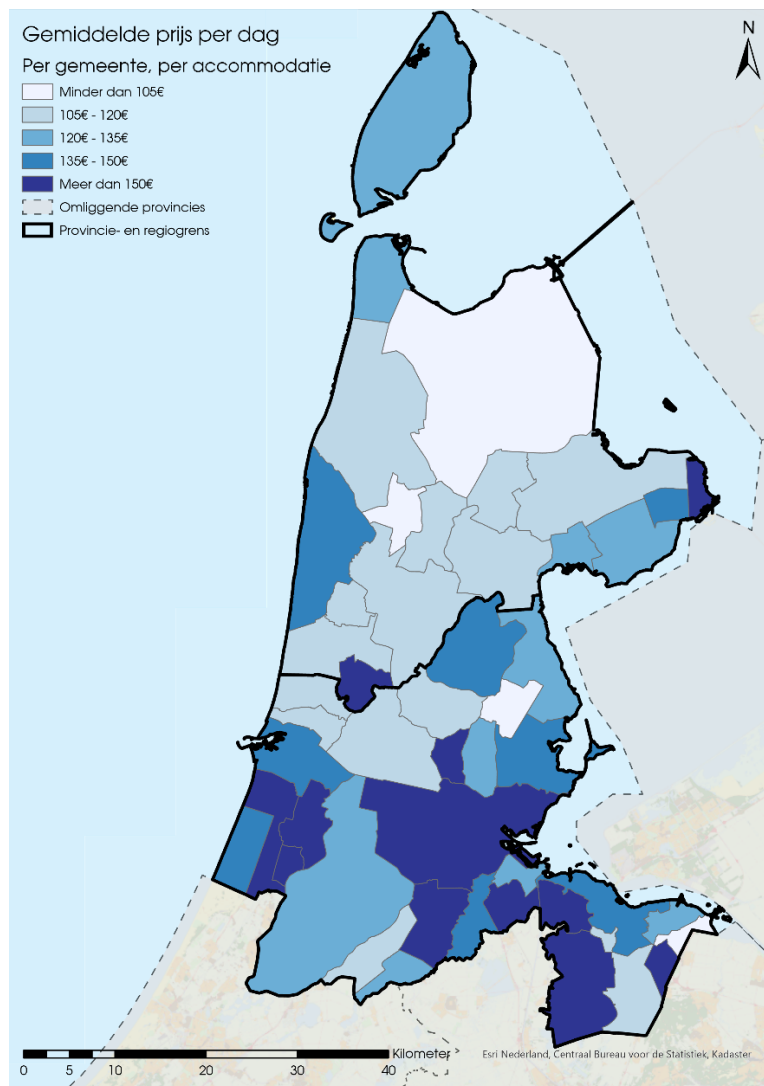
FIGUUR 15 DE 10 GEMEENTEN MET DE GEMIDDELD HOOGSTE PRIJS PER NACHT (2019 & 2020)

ONDANKS AFNAME VRAAG TOCH PRIJSSTIJGING IN 2020 >>

In zowel de gemeenten op de lijst met de gemiddeld hoogste als op de lijst met de gemiddeld laagste prijs heeft in 2020 een prijsstijging plaats gevonden. De gemeenten Amsterdam en Wijdmeren vormen hierop een uitzondering. In beide gemeenten daalde de gemiddelde prijs iets. Het is opvallend dat er ondanks een afname in de vraag naar accommodaties toch een prijsstijging optreedt. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de prijs op de langere termijn en plaatst de prijsstijging van 2020 in een breder perspectief.



FIGUUR 16 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD PER GEMEENTE (2020)



FIGUUR 17 GEMIDDELDE DAGELIJKSE PRIJS PER ACCOMMODATIE PER GEMEENTE (2020)

2.5 VERHOUDING WONINGEN EN KAMERS

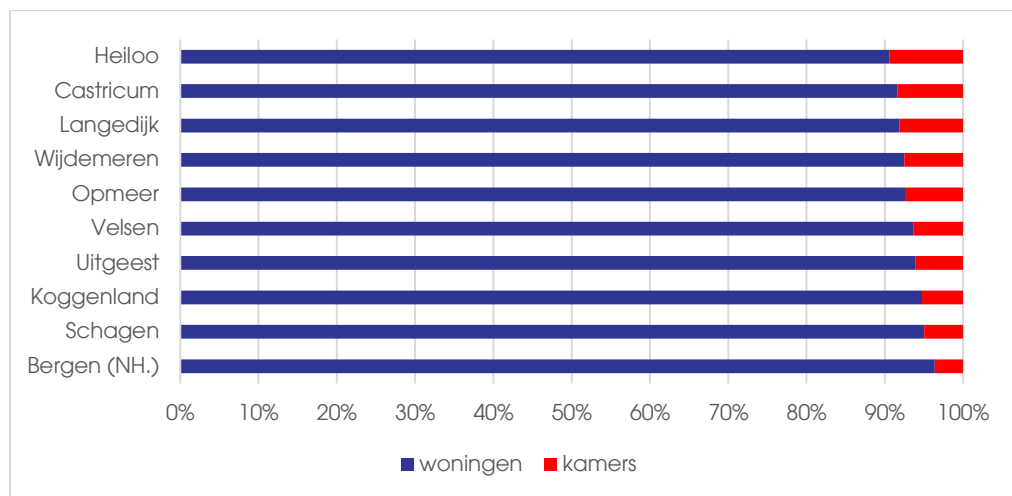
MEER GEHELE WONINGEN DAN KAMERS AANGEBODEN >>

In de provincie Noord-Holland was in 2020 77% van de verhuurde accommodaties een gehele woning en 23% een kamer (Tabel 1). Dit is vergelijkbaar met de verdeling in 2019. Dit percentage wordt iets naar beneden getrokken door een groter aandeel van kamers in de accommodaties in de gemeente Amsterdam. In de gemeente Amsterdam betreft 28% van de accommodaties een kamer en 72% een woning. In 2020 vond er een toename plaats van het aandeel kamers van 4,5% ten opzichte van de verdeling in 2019. De trend van een toename van het aandeel van kamers in de verhuurde accommodaties is niet zichtbaar in de rest van de Metropoolregio Amsterdam. Hier nam het aandeel woningen juist toe van 76% in

2019 naar 78% in 2020. In de regio Noord-Holland Noord is het aandeel gehele woningen in zowel 2019 als 2020 met 89% een stuk hoger.

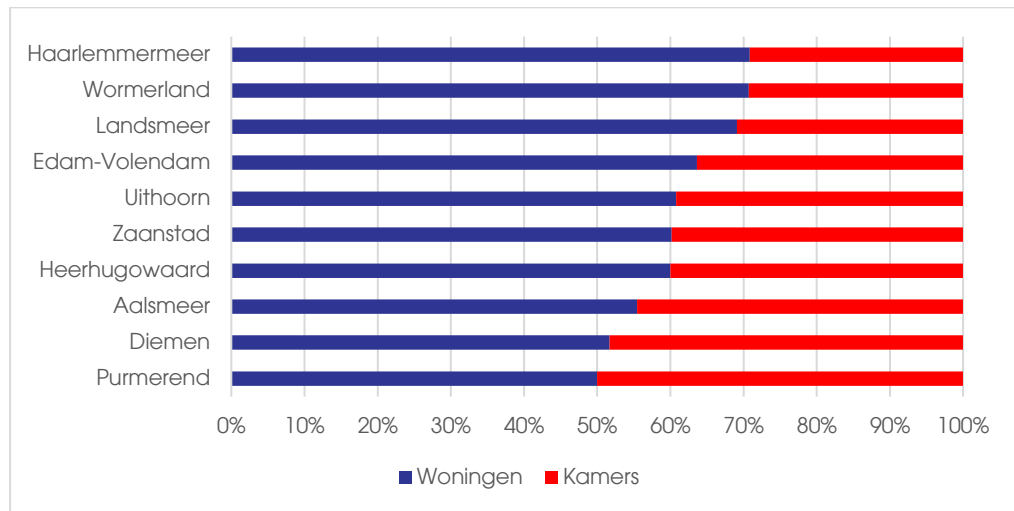
NOORD-HOLLAND NOORD GROOT AANBOD GEHELE WONINGEN >>

Van de tien gemeenten met het hoogste aandeel gehele woningen liggen er acht in de regio Noord-Holland Noord (Figuur 18). Alleen de gemeenten Wijdmeren en Velsen liggen in de Metropoolregio Amsterdam.



FIGUUR 18 DE 10 GEMEENTEN MET HET HOOGSTE AANDEEL GEHELE WONINGEN (2020)

Bij de gemeenten met het laagste aandeel gehele woningen is een omgekeerd beeld zichtbaar: hier ligt slechts één gemeente (Heerhugowaard) in de regio Noord-Holland Noord (Figuur 19). De meeste gemeenten in de lijst met gemeenten met laagste aandeel aan gehele woningen liggen in de directe nabijheid van Amsterdam. In beide lijsten bevinden zich gemeenten met hoge aantallen accommodaties (bijvoorbeeld Bergen en Zaanstad) en lage aantallen accommodaties (bijvoorbeeld Heiloo en Heerhugowaard).

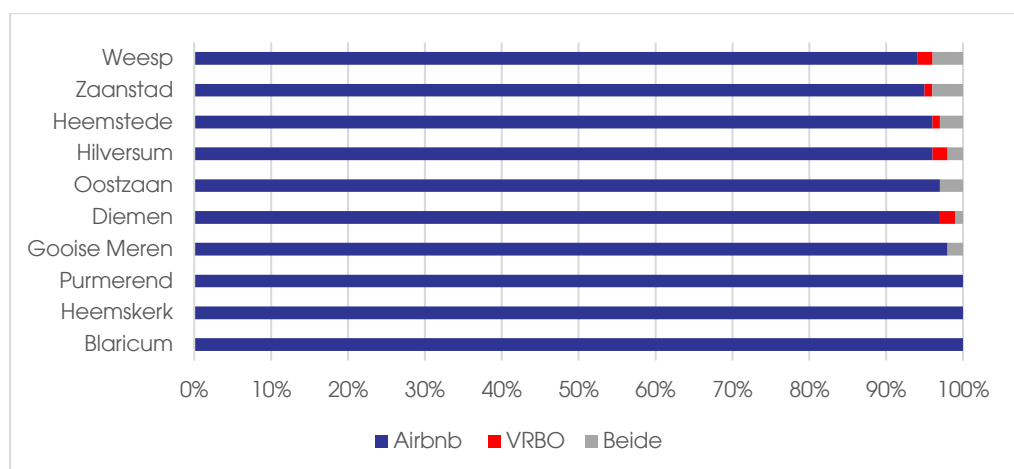


FIGUUR 19 DE 10 GEMEENTEN MET HET LAAGSTE AANDEEL GEHELE WONINGEN (2020)

AIRBNB VERUIT MEEST GEBRUIKTE VERHUURPLATFORM >>

Buiten de verdeling naar type accommodatie kan er ook een onderscheid worden gemaakt in het platform waar de accommodatie wordt aangeboden. Deze monitor neemt accommodaties actief op het platform Airbnb en Vrbo mee. In 2020 werd met 83,5% van de accommodaties, de meerderheid van het aanbod in de provincie Noord-Holland, alleen op Airbnb aangeboden. De overige 12% van het aanbod was alleen beschikbaar via Vrbo en 4,5% was beschikbaar via beide platforms.

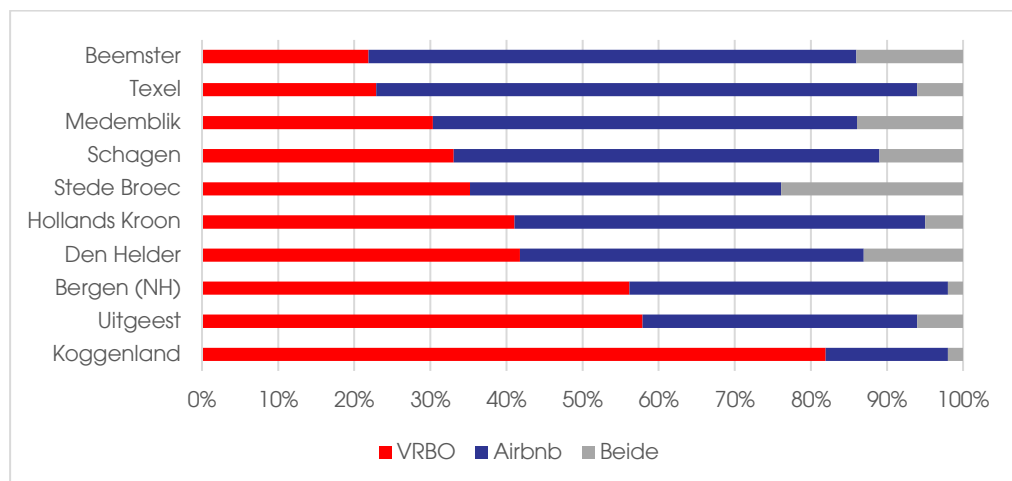
In de gemeenten Purmerend, Heemskerk en Blaricum werd geen enkele accommodatie via Vrbo aangeboden. In de gemeente Zaanstad, waar veel accommodaties aan worden geboden, was in 2020 slechts 1% van het aanbod niet beschikbaar via Airbnb (Figuur 19). Wat opvalt is dat de tien gemeenten die het grootste aandeel van hun aanbod via Airbnb aanbieden allemaal in de Metropoolregio Amsterdam liggen.



FIGUUR 20 DE 10 GEMEENTEN MET GROOTSTE AANDEEL AANBOD VIA AIRBNB (2020)

Bij de 10 gemeenten die het grootste aanbod via Vrbo verzorgen is het beeld omgekeerd. Hier ligt alleen de gemeente Beemster niet in Noord-Holland Noord (Figuur 20). Ook valt het op dat in deze lijst vier gemeenten voorkomen die ook in de top 10 van gemeenten met de meeste gereserveerde nachten staan (Texel, Schagen, Den Helder en Bergen). In de lijst met gemeenten die grootste deel van het aanbod via Airbnb aanbieden is slechts één van deze gemeenten te vinden (Zaanstad).

In 2020 werden accommodaties in de provincie Noord-Holland die alleen via Airbnb beschikbaar waren gemiddeld 56 nachten verhuurd. Accommodaties die alleen via Vrbo werden aangeboden haalden in 2020 gemiddelde van 88 nachten. Accommodaties actief op beide platforms werden gemiddeld 76 nachten verhuurd. Dit verschil kan verklaard worden door het feit dat Vrbo vanwege hogere kosten minder aantrekkelijk is voor particuliere en incidentele verhuurders dan Airbnb. Het verschil tussen incidentele verhuurders en verhuurders die het grootste deel van het jaar actief zijn wordt in hoofdstuk 3 verder uitgediept.



FIGUUR 21 DE 10 GEMEENTEN MET GROOTSTE AANDEEL AANBOD VIA VRBO (2020)

Samenvatting: spreiding van Airbnb over de provincie Noord-Holland

- Hotspots van accommodaties bevinden zich vooral in (historische) stadscentra, toeristische bestemmingen langs de Noordzeekust en vakantieparken. De gemeenten met het grootste aanbod accommodaties bevinden zich vooral in het westen van de provincie, met uitzondering van de gemeente Amsterdam waar veruit de meeste accommodaties zijn.
- In de meeste gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam was sprake van een aanzienlijke afname van het aantal accommodaties tussen 2019-2020, met name in en direct rondom Amsterdam. Opvallend was

de juist groei van accommodaties binnen gemeenten van de regio Noord-Holland Noord gedurende deze periode.

- De gemeenten met het hoogste aantal gereserveerde nachten zijn veelal ook gemeenten waar de meeste accommodaties worden aangeboden, namelijk: gemeenten in het westen van de provincie en de gemeente Amsterdam.
- In bijna alle gemeenten nam het aantal overnachtingen tussen 2019-2020 af. In stedelijke gemeenten was de afname het grootst. In gemeenten gelegen langs de Noordzeekust was de afname een stuk kleiner terwijl het aanbod in deze gemeenten nagenoeg stabiel bleef.
- De laagste bezettingsgraad is te vinden bij gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Dit heeft te maken met de grotere afname van het aantal gereserveerde nachten dan de afname van het aantal accommodaties tussen 2019-2020. Uitgezonderd zijn de kustgemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.
- De prijs per nacht is relatief hoger in gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam dan in Noord-Holland Noord, maar de onderlinge verschillen in de Metropoolregio Amsterdam zijn groter.
- Opvallend is de algehele prijsstijging in 2020, ondanks de afname van de vraag in de periode 2019-2020. Amsterdam vormt hier een uitzondering op: hier vond een prijsdaling plaats.
- Driekwart van het aanbod in Noord-Holland bestaat uit gehele woningen, slechts een kwart zijn kamers. In de regio Noord-Holland Noord ligt het aandeel gehele woningen hoger, in Amsterdam worden meer kamers aangeboden.
- Airbnb is veruit het meest gebruikte verhuurplatform. Woningen die aangeboden worden op Vrbo worden echter wel gemiddeld vaker verhuurd.

3 PROFESSIONALISERING VAN AIRBNB

Het platform Airbnb werd in 2008, in lijn met de toen opkomende deeleconomie, opgericht vanuit de filosofie dat tijdelijk on- of onderbenutte woonruimte gedeeld zou kunnen worden met toeristen. Via het platform kunnen aanbod en vraag elkaar vinden. Dit zou voor beide partijen een win-win situatie opleveren. Voor de gasten betekent dit volgens het platform zelf een authentieke ervaring voor een schappelijke prijs en voor de ontvangende partij een duurzaam en nuttig gebruik van tijdelijk on- of onderbenutte woonruimte tegen een vergoeding. Ruim een decennia na de oprichting van Airbnb zijn er tal van discussies rond dit thema. De vraag komt op in welke mate de geest van de deeleconomie nog aanwezig is in het aanbod van kamers en woonruimte voor vakantieverhuur via platforms als Airbnb. In deze discussie, veelal gevoerd in de media, wordt gesteld dat er sprake is van een professionalisering van het aanbod. Dit zou leiden tot het onttrekken van woningen van de woningmarkt en het opdrijven van woning- en consumptieprijzen vanwege toenemende toeristische druk in buurten en plaatsen waar hier voorheen geen tot weinig sprake van was.

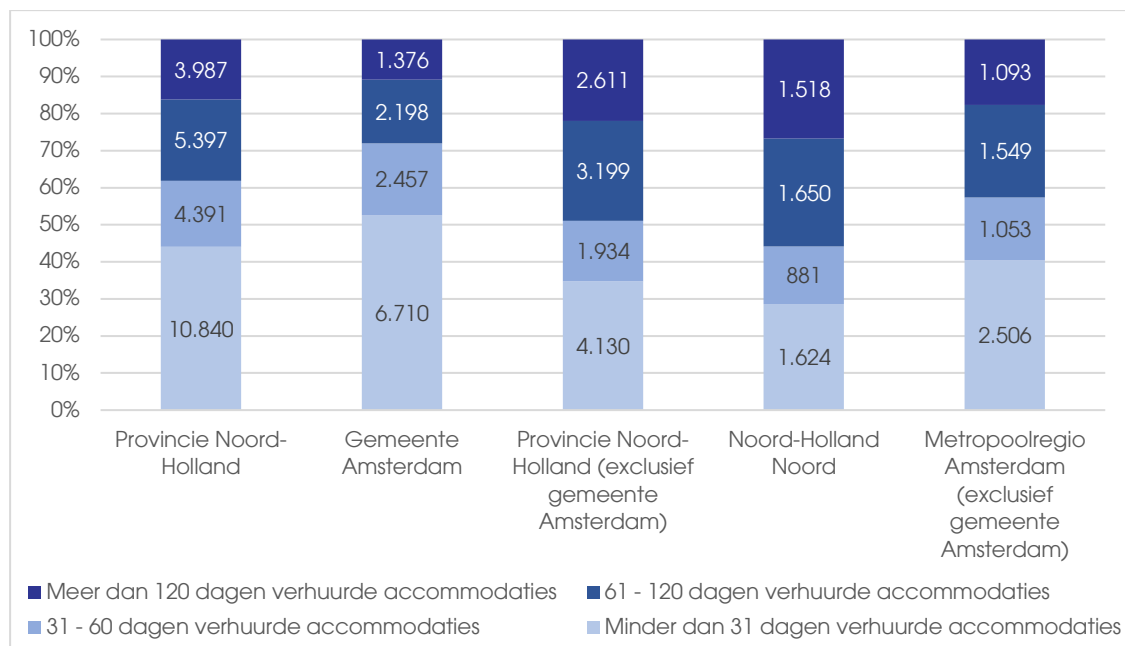
Dit hoofdstuk beschouwt het proces van professionalisering van het fenomeen Airbnb in de provincie Noord-Holland (in- en exclusief Amsterdam), in de gemeente Amsterdam en in de regio Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam). Dit gebeurt aan de hand van drie verschillende indicatoren:

1. Eerst kijkt de monitor naar de mate van activiteit van actieve accommodaties en in welke mate vakantieverhuur plaatsvindt in incidenteel of vaak verhuurde accommodaties.
2. Vervolgens geeft de monitor inzicht in de mate waarin het aanbod op de platforms Airbnb en Vrbo bestaat uit reguliere vakantieaccommodaties. Dit zijn accommodaties die zichzelf in hun advertenties identificeren als hotel, hostel of bed & breakfast of accommodaties die gelegen zijn op vakantieparken.
3. Als laatste maakt de monitor onderscheid tussen accommodaties van aanbieders met slechts één accommodatie en aanbieders met meerdere accommodaties.

3.1 VERHUURACTIVITEIT

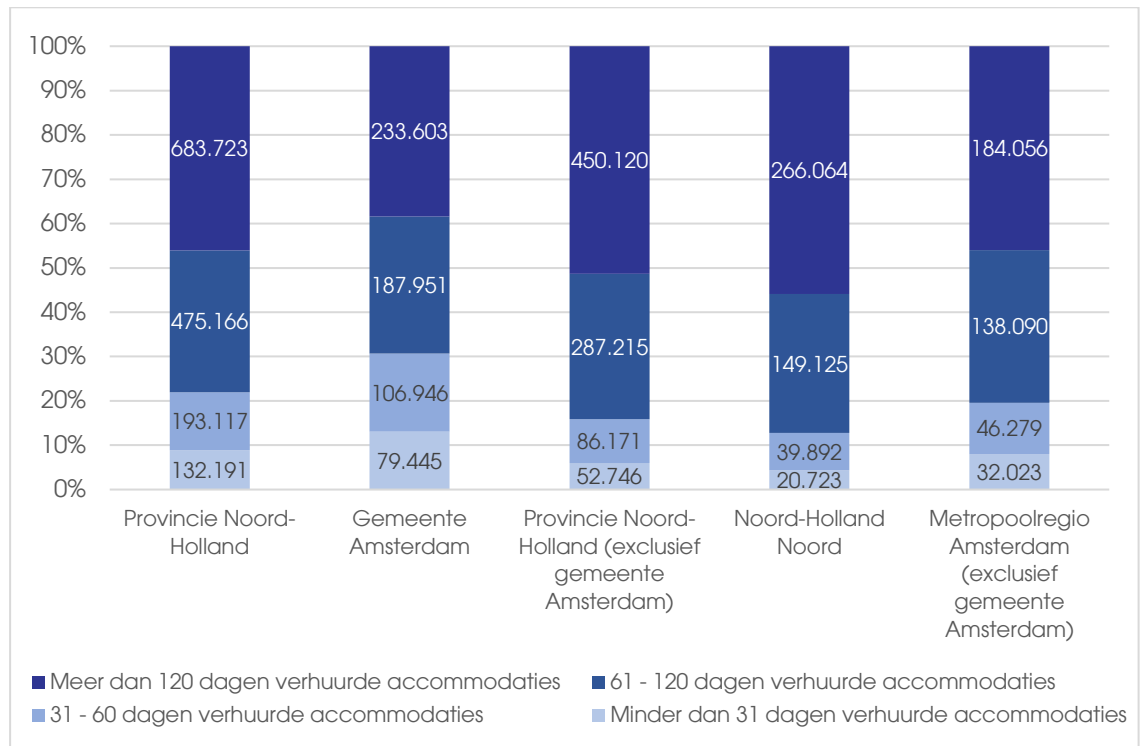
De eerste indicator bespreekt de verdeling van het aanbod en het aantal gereserveerde nachten over accommodaties met verschillende verhuurduren. Figuur 22 en Figuur 23 laten deze uitsplitsing zien in de provincie Noord-Holland (in- en exclusief de gemeente Amsterdam), in de gemeente Amsterdam en in de

regio's Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) in 2020. Deze figuren maken een onderscheid tussen accommodaties die incidenteel (minder dan 30 nachten en 30 tot 60 nachten) en vaak verhuurd worden (tussen de 60 en 120 nachten en meer dan 120 nachten).¹⁵ Het uitsplitsen van zowel het aantal accommodaties (Figuur 22) als het aantal gereserveerde nachten (Figuur 23) naar deze verhuurcategorieën maakt het mogelijk om inzicht te krijgen in de verdeling van het aanbod (hoeveel accommodaties zijn incidenteel of vaak verhuurd?) en in het marktaandeel (welk deel van de overnachtingen vindt plaats in incidenteel of vaak verhuurde accommodaties?).



FIGUUR 22 ACCOMMODATIES UITGESPLITST NAAR VERHUURDUUR (2020)

¹⁵ De keuze voor deze verhuurduren hangen samen met verschillende beleidskeuzen van gemeenten. De gemeente Amsterdam, Amstelveen en Haarlem staan bijvoorbeeld een maximale verhuurduur van 30 nachten per kalenderjaar voor gehele woningen toe, in de gemeente Bergen is dit 63 nachten en in de gemeente Zandvoort is deze maximale verhuurduur 120 nachten.



FIGUUR 23 GERESERVEERDE NACHTEN UITGESPLITST NAAR VERHUURDUUR (2020)

MINDERHEID VAN ACCOMMODATIES GOED VOOR MEERDERHEID OVERNACHTINGEN >>

In de provincie Noord-Holland werd in 2020 de meerderheid van de accommodaties minder dan 60 nachten gereserveerd. Van de verhuurde accommodaties via Airbnb en Vrbo werd 44% minder dan 30 nachten gereserveerd en 18% werd tussen de 30 en 60 nachten gereserveerd. Slechts 16% werd meer dan 120 nachten gereserveerd (Figuur 22). Deze minderheid is echter wel verantwoordelijk voor bijna de helft (46%) van het totaal aantal gereserveerde nachten (Figuur 23). Slechts 22% van de gereserveerde nachten vond plaats in accommodaties die minder dan 60 nachten werden gereserveerd.

Wanneer de gemeente Amsterdam buiten beschouwing blijft, is deze verdeling nog schever. Het aantal accommodaties in de overige provincie Noord-Holland dat meer dan 120 nachten gereserveerd is (22% van het totaal) is goed voor 51% van de overnachtingen. Slechts 16% van de overnachtingen werd in de provincie Noord-Holland (exclusief de gemeente Amsterdam) gereserveerd in accommodaties die minder dan 60 nachten zijn gereserveerd (52% van het totaal aantal accommodaties).

In de gemeente Amsterdam vielen juist minder accommodaties in de hoogste reserveringscategorie. Dit aandeel is met 11% slechts de helft van het aandeel in de overige provincie Noord-Holland, waar het 22% bedroeg. Het aandeel van de overnachtingen dat in deze accommodaties plaats vond is met 38% ook lager dan

in de overige provincie Noord-Holland, waar 51% van de gereserveerde nachten in deze hoogste reserveringscategorie plaatsvond.

Airbnb beleid Amsterdam

Wanneer de gemeente Amsterdam wordt vergeleken met de overige provincie is het belangrijk om mee te nemen dat er in Amsterdam behoorlijk strikte beleidsregels gelden voor het verhuren van woningen via platforms als Airbnb. In 2020 was de vakantieverhuur van woningen bijvoorbeeld in enkele buurten in de gemeente Amsterdam niet toegestaan en gold in de rest van de gemeente een meldplicht en een maximale verhuurtermijn van 30 nachten per kalenderjaar¹⁶. Daarnaast werd er op 1 juli 2020 een vergunningplicht ingevoerd voor vakantieverhuur van gehele woningen. Toch werd in de gemeente Amsterdam in 2020 48% van de accommodaties vaker dan 30 nachten gereserveerd en vond 87% van de gereserveerde nachten plaats in deze accommodaties. Dit betekent echter niet dat meer dan de helft van de Amsterdamse aanbieders van Airbnb's de gestelde regels overtreden. De maximale verhuurduur van 30 nachten geldt bijvoorbeeld niet voor kamers. Deze vallen onder de 'bed & breakfast' regeling¹⁷ en hebben geen maximale verhuurduur, maar er geldt wel een vergunningplicht.

Van de 6.031 Amsterdamse accommodaties die in 2020 meer dan 30 nachten werden verhuurd, identificeerde 39% zich op het platform als kamer. Daarnaast kan een accommodatie die zich op bijvoorbeeld Airbnb identificeert als woning volgens de definitie van de gemeente ook onder de 'bed & breakfast' regels vallen. Dit kan bijvoorbeeld als de op het platform aangeboden 'woning' een ruimte is die onderdeel is van de woning van de verhuurder, maximaal 40% van het oppervlak van de woning beslaat en geen eigen ingang en keuken heeft¹⁸. Het op een platform adverteren van een dergelijke accommodatie als gehele woning levert gemiddeld een hogere prijs op, wat een reden kan zijn om de accommodaties als zodanig aan te bieden.

GERESERVEERDE NACHTEN PER ACCOMMODATIE HOGER IN NOORD-HOLLAND NOORD DAN IN METROPOOLREGIO AMSTERDAM >>

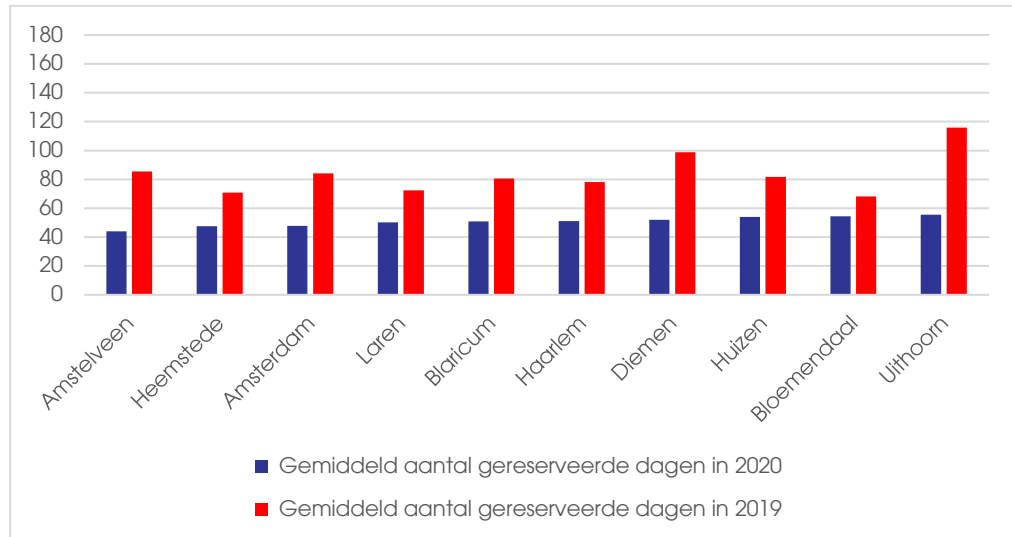
Vergeleken met de overige provincie Noord-Holland valt de gemeente Amsterdam wel op vanwege een relatief groot aandeel accommodaties met een bescheiden aantal gereserveerde nachten. De gemeente Amsterdam is met gemiddeld 47,7 gereserveerde nachten in 2020 in de provincie Noord-Holland dan ook de gemeente met de op twee na laagste gemiddelde verhuurduur (Figuur 24). Alleen

¹⁶ Zie Huisvestingsverordening Amsterdam 2020: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/huisvestingsverordening-2020-documenten/?PagClsIdt=15423543#PagCls_15423543

¹⁷ Zie 'Regels bed & breakfast': <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bedandbreakfast/regels/>

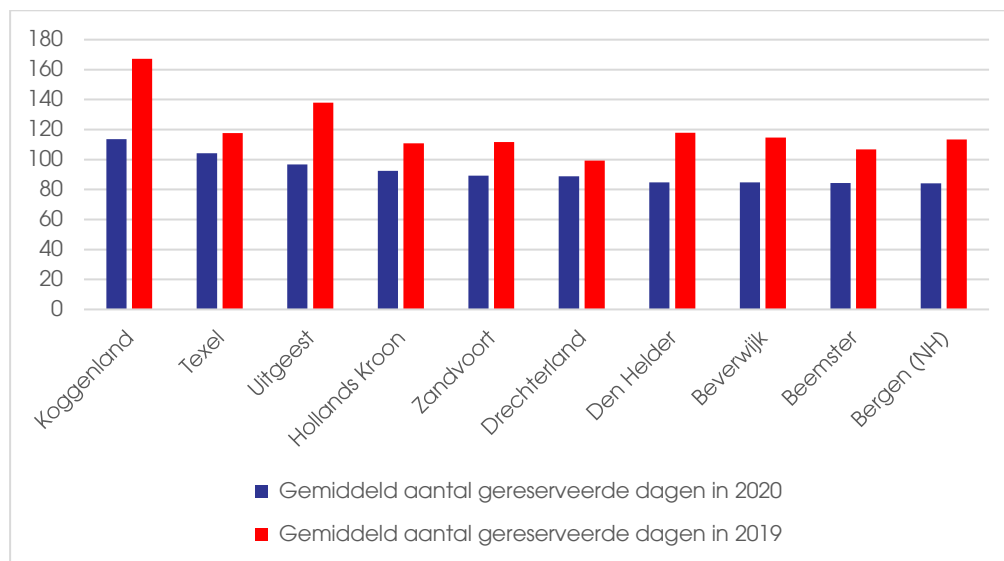
¹⁸ Verkennend onderzoek van de Universiteit Utrecht laat zien dat deze situatie in de praktijk voorkomt, maar precieze cijfers van de omvang kunnen niet gegeven worden.

de gemeenten Amstelveen (44 nachten) en Heemstede (47,5 nachten) realiseerden een lager gemiddelde. De tien gemeenten met het laagste gemiddelde aantal gereserveerde nachten liggen allemaal in de Metropoolregio Amsterdam.



FIGUUR 24 DE 10 GEMEENTEN MET HET LAAGSTE GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (2019 & 2020)

Daarentegen liggen zeven van de tien gemeenten met het hoogste gemiddelde aantal gereserveerde nachten in de regio Noord-Holland Noord (Figuur 25). Dit verschil tussen de regio's is ook terug te zien in Figuur 22 en Figuur 23. In de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) werd 40% van de accommodaties minder dan 30 nachten verhuurd en 17% tussen de 30 en 60 nachten verhuurd. In de regio Noord-Holland Noord was dit 29% respectievelijk 16%. De hoogste reserveringscategorie (meer dan 120 nachten) nam in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) 45% van de overnachtingen voor haar rekening terwijl 18% van het aanbod in deze categorie valt. In de regio Noord-Holland Noord neemt deze reserveringscategorie met een percentage van 56% van het totaal aantal overnachtingen en 27% van het aantal accommodaties een groter deel van zowel vraag als aanbod voor haar rekening.



FIGUUR 25 DE 10 GEMEENTEN MET HOOGSTE GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (2019 & 2020)

TOENAME AANTAL ACCOMMODATIES IN METROPOOLREGIO AMSTERDAM MET MINDER VERHUURDAGEN >>

Het is aannemelijk dat de uitbraak van de coronapandemie en de daaropvolgende reis- en verblijfsbeperkingen in 2020 een sterke invloed hebben gehad op de in deze sectie besproken cijfers. Zo valt het bijvoorbeeld op dat in de Metropoolregio Amsterdam en specifiek de gemeente Amsterdam het aandeel van accommodaties die minder dan 30 en 60 nachten verhuurd wordt groter is dan in de regio Noord-Holland Noord. Dit kan wellicht verklaard worden omdat dit ook de regio en gemeente zijn waar de grootste terugval in het aantal gereserveerde nachten in 2020 ten opzichte van 2019 plaats vond (zie ook Tabel 3 & Figuur 11). In 2019 werd bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam 34% van de accommodaties nog minder dan 30 nachten verhuurd (tegenover 52% in 2020) en was dit voor de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) 27% (tegenover 40% in 2020). In de regio Noord-Holland Noord is dit verschil kleiner. In 2019 werd daar 21% van de accommodaties minder dan 30 nachten verhuurd tegenover 29% in 2020.

De relatief lagere aanwezigheid van veelvuldig verhuurde accommodaties in de gemeente Amsterdam en in mindere mate in de Metropoolregio Amsterdam was daarmee ook voor de uitbraak van de Coronapandemie aanwezig. Dit beeld is gedurende, en waarschijnlijk mede dankzij de daaropvolgende Coronacrisis verder versterkt. Toch moet wel geconcludeerd worden dat de overgrote meerderheid van de overnachtingen via platforms als Airbnb ook in 2020 plaats vindt bij een relatief kleine groep zeer actieve aanbieders van accommodaties (zowel kamers als woningen). Dit kan gezien worden als een maatstaf voor professionalisering van dit type vakantieverblijf en verdient ook in de toekomst aandacht.

3.2 AANWEZIGHEID REGULIERE ACCOMMODATIES

De tweede indicator van professionalisering van de vakantieverhuur van woningen en kamers die deze monitor bespreekt is de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op de platforms Airbnb en Vrbo. Deze monitor maakt een inschatting van de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op deze platforms aan de hand van twee kenmerken:

- Het eerste kenmerk is de manier waarop accommodaties zichzelf in hun advertentie presenteren. Als de accommodatie als 'woningtype' een 'hotel', 'hostel' of 'bed & breakfast' is wordt deze onder de reguliere accommodatiesector geschaard.
- Het tweede kenmerk is de locatie van een accommodatie. Wanneer een accommodatie binnen 75 meter van een vakantiepark ligt wordt deze onder de reguliere accommodatiesector geschaard. In dit geval is voor 75 meter gekozen omdat de daadwerkelijk locatie van een accommodatie vanwege privacy redenen tot 150 meter verwijderd kan zijn van de in deze monitor gebruikte locatie en zodoende het gebruiken van alleen de exacte locatie van de vakantieparken zou leiden tot een behoorlijk onderschatting.

Wanneer de accommodatie niet onder één van beide kenmerken valt hoeft dit echter niet te betekenen dat het geen onderdeel van de reguliere accommodatiesector kan zijn.

REGIONALE VERSCHILLEN BIJ AANWEZIGHEID REGULIERE ACCOMMODATIES >>

In de provincie Noord-Holland valt 18% van de accommodaties onder ten minste één van de twee gestelde kenmerken. Er zijn meer accommodaties gelegen op een vakantiepark dan dat er accommodaties zich presenteren als hotel, hostel of bed & breakfast (Tabel 5). Op regioniveau zijn sterke verschillen te zien. In de gemeente Amsterdam presenteert bijvoorbeeld 8% zich als hotel, hostel of bed & breakfast en zijn er bijna geen accommodaties die op of direct aan één van de twee vakantieparken in de gemeente liggen. In de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) valt 19% van de accommodaties onder ten minste één van de twee kenmerken. Hier zijn de accommodaties redelijk gelijk verdeeld over beide kenmerken. Ongeveer 10% ligt op een vakantiepark en 9% identificeert zich als hotel, hostel of bed & breakfast. De regio Noord-Holland Noord heeft met 40% het grootste aandeel van accommodaties die aan ten minste één van beide kenmerken voldoen. Verreweg de meeste van deze accommodaties zijn gelegen op of in de directe nabijheid van een vakantiepark.

	PROVINCIE NOORD- HOLLAND	NOORD-HOLLAND (EXCL. AMSTERDAM)	GEMEENTE AMSTERDAM	MRA (EXCL. AMSTERDAM)	NOORD-HOLLAND NOORD
Hotel, hostel of bed & breakfast	1.997	994	1.053	549	395
Gelegen op vakantiepark	2.588	2.580	8	646	1.949
Overige accommodaties	20.071	8.391	11.680	5.015	3.376

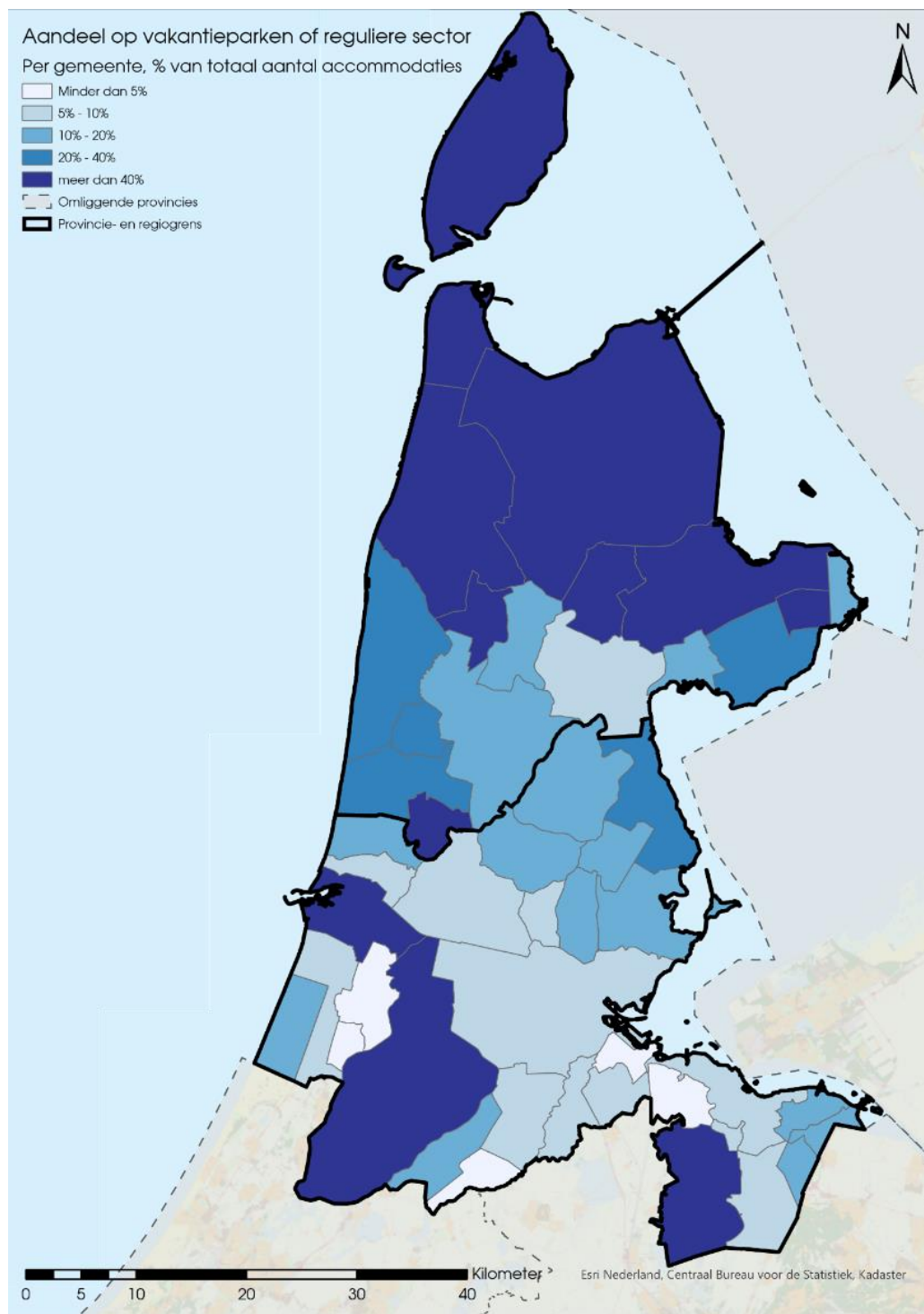
TABEL 5 OVERZICHT VAN ACCOMMODATIES BINNEN EN BUITEN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR (2020)

GEMEENTEN IN NOORD-HOLLAND NOORD AAN KOP BIJ AANWEZIGHEID REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR >>

De verdeling van accommodaties behorend tot de reguliere accommodatiesector is met een oververtegenwoordiging in de regio Noord-Holland Noord en een ondervertegenwoordiging in de gemeente Amsterdam dus niet gelijk over de provincie verdeeld. Op gemeenteniveau is echter een nog sterker ruimtelijk patroon te zien (Figuur 26). Vooral in het noorden van de provincie is een groot aandeel van de op Airbnb en Vrbo actieve woningen en kamers onderdeel van de reguliere accommodatiesector. In de gemeente Langedijk is dit zelfs 75% en in de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Opmeer, Stede Broec en Medemblik rond de 60%. De gemeente Uitgeest, gelegen in het zuiden van de regio Noord-Holland Noord heeft echter met 86% het hoogste percentage van het aanbod dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector.

In de gemeenten Weesp, Heemstede, Uithoorn, Diemen en Haarlem, allen gelegen in de Metropoolregio Amsterdam, is een tegenovergesteld beeld waarneembaar: in deze gemeenten valt minder dan 5% onder de reguliere accommodatiesector. In de Metropoolregio Amsterdam zijn echter ook gemeenten gelegen met een groot deel van hun aanbod dat valt binnen de reguliere accommodatiesector. De gemeenten Velsen (59%), Haarlemmermeer (52%) en Wijdmeren (42%) vallen in deze regio op door een hoog aandeel.

Een aantal van de gemeenten met een hoog aandeel van accommodaties uit de reguliere accommodatiesector komt ook voor in de lijst met gemeenten met de hoogste gemiddeld aantal gereserveerde nachten (Figuur 25). Dit kan verklaard worden omdat accommodaties die volgens deze indeling onderdeel zijn van de reguliere accommodatiesector in 2020 met gemiddeld 79 nachten een hoger gemiddelde realiseerden dan de overige accommodaties (gemiddeld 60 nachten).



FIGUUR 26 AANDEEL ACCOMMODATIES OP VAKANTIEPARKEN OF ZICHELZELF IDENTIFICEREND ALS HOTEL, HOSTEL OF BED & BREAKFAST (2020)

3.3 AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES

Na de bespreking van de verhuurduur van accommodaties en de mate waarin de reguliere accommodatiesector actief is op platformen als Airbnb en Vrbo gaat de derde en laatste indicator in op het type aanbieders van accommodaties. Bij deze indicator wordt een onderscheid gemaakt tussen aanbieders die één accommodatie aanbieden, aanbieders met twee tot en met tien accommodaties en aanbieders met meer dan tien accommodaties. Tabel 6 geeft inzicht in hoe de accommodaties in de provincie Noord-Holland (in- en exclusief de gemeente Amsterdam), gemeente Amsterdam en de twee regio's verdeeld zijn over deze typen aanbieders.

RUIM HELFT ACCOMMODATIES NOORD-HOLLAND NOORD AANGEBODEN DOOR AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES >>

In de provincie Noord-Holland (in- en exclusief Amsterdam), gemeente Amsterdam en Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) wordt de meerderheid van de accommodaties aangeboden door een aanbieder met één accommodatie. Alleen in de regio Noord-Holland Noord is dit niet het geval. In deze regio wordt net meer dan de helft van de accommodaties aangeboden door aanbieders met meerdere accommodaties. In de provincie Noord-Holland is dit 38%, in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) 46% en in de gemeente Amsterdam 29%. Ook het aandeel accommodaties aangeboden door aanbieders met meer dan 10 accommodaties valt op in Noord-Holland Noord. Met 31% is dit aandeel bijna twee keer zo hoog als in de gehele provincie Noord-Holland (16%). De grote aanwezigheid van aanbieders met meerdere woning in Noord-Holland Noord kan verklaard worden door het relatief hoge percentage van accommodaties op vakantieparken in deze regio (Tabel 5).

	PROVINCIE NOORD- HOLLAND	NOORD-HOLLAND (EXCL. AMSTERDAM)	GEMEENTE AMSTERDAM	MRA (EXCL. AMSTERDAM)	NOORD- HOLLAND NOORD
Aanbieder heeft 1 accommodatie	15.271	6.185	9.086	3.372	2.813
Aanbieder heeft 2 t/m 10 accommodaties	5.346	2.694	2.652	1.586	1.108
Aanbieder meer dan 10 accommodaties	3.998	2.995	1.003	1.243	1.752

TABEL 6 AANTAL ACCOMMODATIES VERDEELD NAAR TYPE AANBIEDERS IN NOORD-HOLLAND (2020)

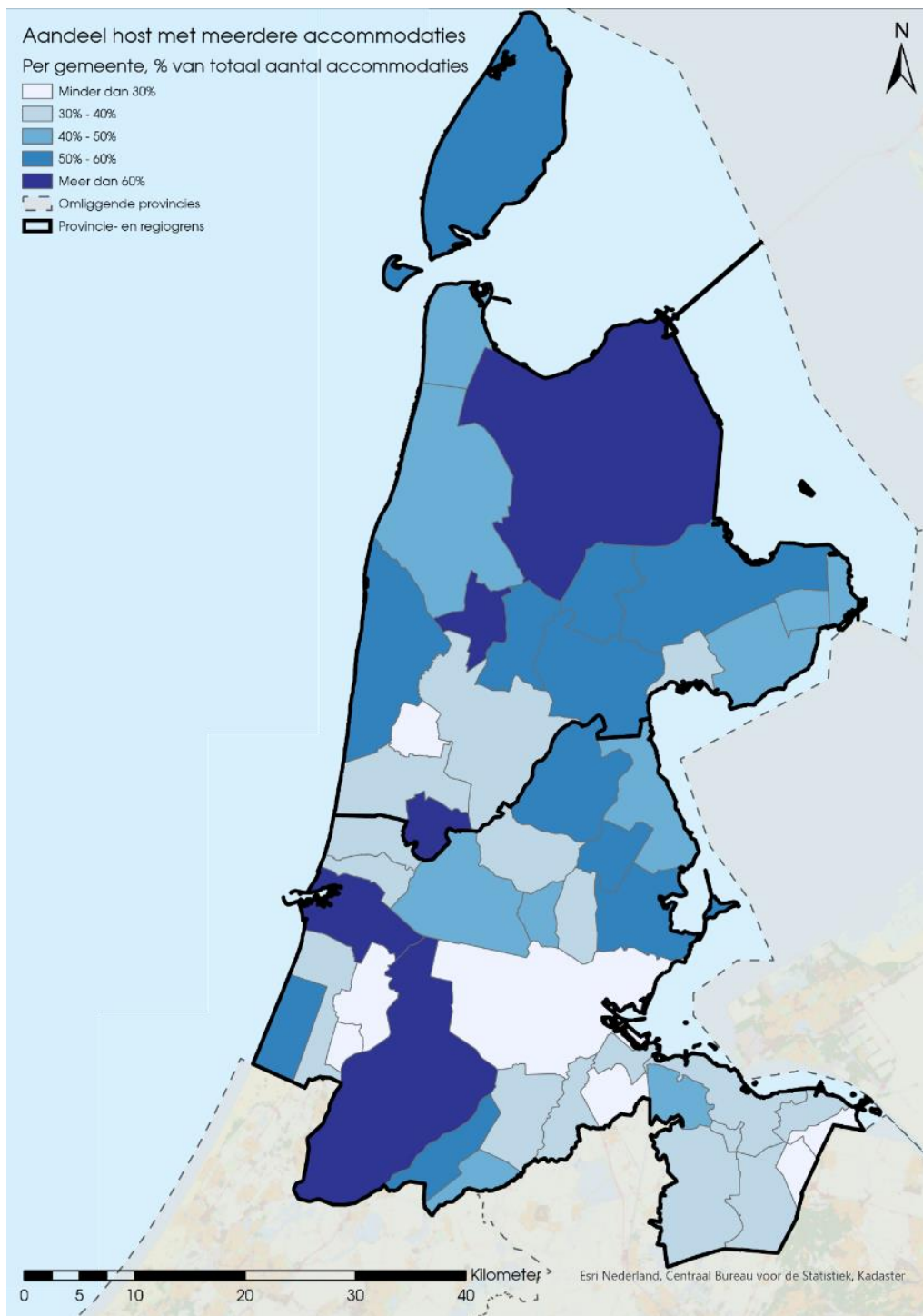
AANBIEDERS VAN ACCOMMODATIES VEELAL PARTICULIEREN, MAAR OOK PROFESSIONELE ORGANISATIES >>

Een aanzienlijk deel van de accommodaties in de provincie Noord-Holland wordt aangeboden door aanbieders met meerdere accommodaties. Dit betekent ook dat het aantal aanbieders een stuk lager is dan het aantal accommodaties. In totaal waren in de provincie Noord-Holland 17.674 aanbieders actief waarvan 86% één woning of kamer aanbood. Nog eens 9% (1.540 aanbieders) bood twee accommodaties aan. De laatste 5% (863 aanbieders) daarentegen heeft met 6.261 accommodaties wel een kwart van het totaal aantal accommodaties in handen. Daarnaast is deze 5% van de aanbieders, vanwege een hoger dan gemiddeld aantal gereserveerde nachten (gemiddeld 74,5 nachten) goed voor 31% van het aantal overnachtingen.

Bij het interpreteren van bovenstaande is het belangrijk om mee te nemen dat niet elke aanbieder met meerdere accommodaties daadwerkelijk de eigenaar van de accommodatie hoeft te zijn. Onder de grotere aanbieders met meerdere accommodaties zitten bijvoorbeeld reisbureaus (zoals TUI), verhuurorganisaties van vakantiewoningen (zoals NOVASOL) en vakantieparken (zoals Landal Greenparks). Deze bedrijven kunnen platforms als (met name) Vrbo en (in mindere mate) Airbnb gebruiken om de vakantiewoningen onder de aandacht brengen bij een groter publiek. Ook zijn er veel bemiddelings- en beheerorganisaties actief, zogenoemde 'sleutelbedrijven', die voor particulieren de verhuur via platforms als met name Airbnb en (in mindere mate) Vrbo organiseren. Verreweg het grootste deel van de aanbieders in de provincie Noord-Holland bestaat uit particulieren die één of twee kamers of woningen aanbieden, en het verhuurproces zelf beheren.

GEMEENTEN IN NOORD-HOLLAND NOORD VALLEN OP, BIJ STEDELIJKE GEMEENTEN MOGELIJK VERBAND MET RESTRICTIES IN BELEID >>

Het ruimtelijke patroon van het aandeel van de accommodaties dat door aanbieders met meerdere accommodaties wordt aangeboden (Figuur 27) is minder duidelijk dan het patroon van accommodaties die onderdeel zijn van de reguliere accommodatiesector (Figuur 26). Een aantal gemeenten die bij dit laatste opvielen vallen ook op in Figuur 27. Gemeente Langedijk (77%), Haarlemmermeer (74%), Uitgeest (73%), Velsen (70%) en Hollands Kroon (65%) scoren op beide indicatoren hoog. Andere gemeenten, zoals Schagen en Den Helder (beide 43%) scoren lager, maar nog steeds aanzienlijk. Meer stedelijke gemeenten zoals Amsterdam (29%), Haarlem (28%) en Amstelveen (30%) vallen op door een lager aandeel aanbieders met meerdere accommodaties. Dit zijn tevens gemeenten met redelijk strikte beleidsregels: in deze gemeenten mogen woningen bijvoorbeeld alleen verhuurd worden als de aanbieder op het adres ingeschreven staat en geldt er een maximaal van 30 nachten. Ook een aantal gemeenten met lage aantallen accommodaties en voor zover bekend geen vigerend beleid in 2020, zoals Heiloo (19%), Laren (23%) en Blaricum (30%) vallen op door een relatief laag aandeel aanbieders met meerdere accommodaties.



FIGUUR 27 AANDEEL VAN ACCOMMODATIES VAN AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES (2020)

Concluderend kan gesteld worden dat alle drie de besproken indicatoren van professionalisering in de regio Noord-Holland Noord sterker aanwezig zijn dan in de rest van de provincie. Het hoger aandeel van accommodaties gelegen op vakantieparken lijkt erop te duiden dat in deze regio het bestaande aanbod van vakantiewoningen zijn weg heeft gevonden naar platforms zoals Airbnb. Ook in

deze regio wordt de helft van de accommodaties echter aangeboden door aanbieders met slechts één accommodatie, valt 60% niet onder één van de gestelde kenmerken van de reguliere accommodatiesector en werd 44% in 2020 minder dan 60 nachten verhuurd. Daarnaast geldt dat voor de gehele provincie Noord-Holland de helft van de accommodaties die in 2020 meer dan 120 nachten werd gereserveerd, werd aangeboden door een aanbieder met één accommodatie. Drie kwart van de accommodaties die meer dan 120 nachten werden gereserveerd lag niet op een vakantiepark of identificeerde zich niet als onderdeel van de reguliere accommodatiesector. Deze accommodaties waren goed voor bijna de helft van de gereserveerde nachten in 2020 en zijn verspreid over de gehele provincie te vinden.

Samenvatting: indicatoren professionalisering Airbnb in provincie Noord-Holland

Om de professionalisering van Airbnb in de provincie Noord-Holland te onderzoeken zijn drie indicatoren tegen het licht gehouden: de verhuuractiviteit van accommodaties, de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector en de kenmerken van aanbieders met meerdere accommodaties.

- Een minderheid van alle accommodaties in de provincie Noord-Holland wordt regelmatig verhuurd, maar deze groep zorgt wel voor een meerderheid van de overnachtingen. Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie ligt daarbij hoger in Noord-Holland Noord dan in de Metropoolregio Amsterdam.
- In 2020 liep het aantal accommodaties in de provincie Noord-Holland dat minder veelvuldige verhuringen kende op. Deze toename was sterker in de Metropoolregio Amsterdam dan in de regio Noord-Holland Noord.
- Binnen Noord-Holland zijn er grote regionale verschillen in de aanwezigheid van Airbnb's binnen de reguliere accommodatiesector. In Noord-Holland Noord liggen is de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector het grootst. Hier liggen veel Airbnb's op vakantieparken.
- Meer dan de helft van de accommodaties in Noord-Holland Noord wordt aangeboden door aanbieders met meerdere accommodaties. Gemeenten in deze regio vallen dan ook op. Mogelijk is er voor een aantal stedelijke gemeenten, waar het aantal accommodaties per aanbieder relatief laag ligt, een verband met restricties in Airbnb-beleid te vinden.

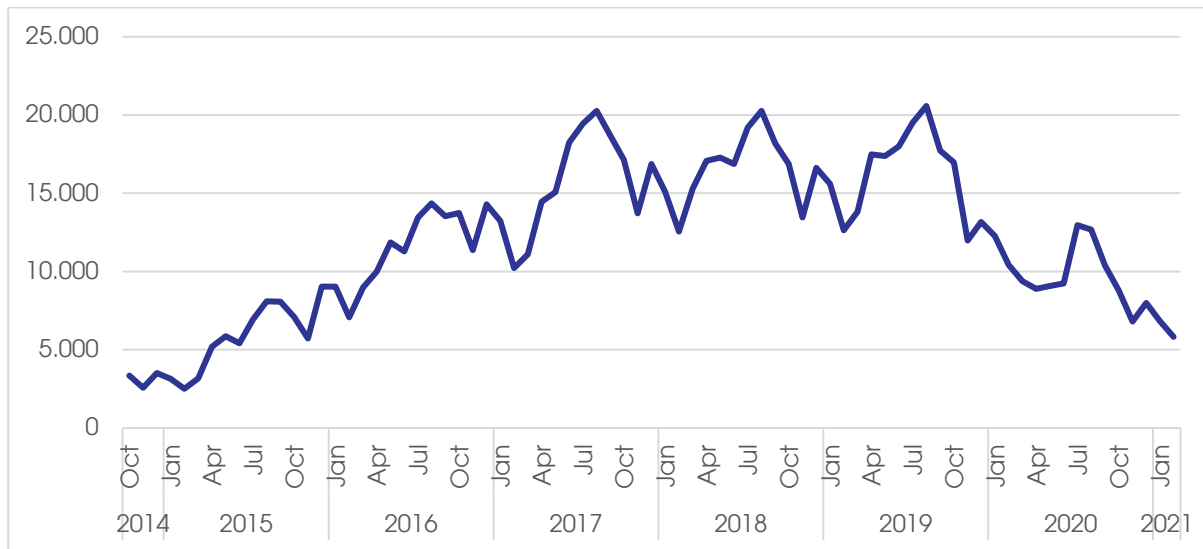
4 ONTWIKKELING VAN AIRBNB

De vorige drie hoofdstukken bespraken de situatie rond Airbnb in de provincie Noord-Holland aan de hand van de cijfers uit 2020, afgezet tegen de situatie in 2019. Dit laatste hoofdstuk bespreekt de ontwikkeling van het aanbod, aantal verhuurde nachten, bezettingsgraad en gemiddelde dagelijkse prijs in de periode van oktober 2014 tot en met februari 2021. De cijfers worden steeds per maand gegeven zodat ook de invloed van bijvoorbeeld seizoenen zichtbaar is. Door de ontwikkelingen in deze langere tijdspanne te bekijken kunnen trends of juist trendbreuken geïdentificeerd worden. Per thema bespreekt dit hoofdstuk eerst de ontwikkeling in de gehele provincie Noord-Holland, vergelijkt daarna de ontwikkeling in de gemeente Amsterdam met de overige provincie en vergelijkt als laatste de ontwikkeling in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) met de regio Noord-Holland Noord. In de cijfers zijn, net als in de vorige hoofdstukken, steeds alle actieve accommodaties meegenomen. Dit zijn op de platforms Airbnb en Vrbo aangeboden accommodaties die in de gegeven maand ten minste één keer verhuurd zijn geweest.

4.1 AANBOD VAN AIRBNB'S DOOR DE TIJD

Het aanbod van accommodaties in de provincie Noord-Holland nam tussen maart 2015 en augustus 2017 zeer sterk toe (Figuur 28). In de maanden tot en met maart 2015 waren steeds tussen de 2.500 en 3.500 accommodaties actief. In de zomer van 2017 nam dit aantal toe tot aantallen tussen de 19.451 (juli 2017) en 20.273 (augustus 2017). Ondanks dat er een seizoenspatroon zichtbaar is, waar in de herfst (oktober en november) en late winter (februari) steeds minder accommodaties worden aangeboden dan in de maanden daaromheen, is de algemene trend in de eerste drie jaar van monitoring sterk stijgend. Parallel met deze toename sloot de gemeente Amsterdam eind 2014 zijn eerste samenwerkingsovereenkomst onder de noemer 'memorandum of understanding' met het platform Airbnb af¹⁹ en verschenen in 2015 ook de eerste mediaberichten die aandacht besteedden aan overlast door vakantieverhuur in woningen. Deze berichtgeving betrof voornamelijk de situatie in de gemeente Amsterdam. Dit is te verklaren wanneer de ontwikkeling in de gemeente Amsterdam vergeleken wordt met de ontwikkeling in de rest van de provincie (Figuur 29). In augustus 2015 bevond bijvoorbeeld 83% van de Noord-Hollandse accommodaties zich in de gemeente Amsterdam. De sterke groei van het aantal accommodaties komt in de overige regio's in Noord-Holland pas begin 2017 op gang.

¹⁹ Zie: Memorandum of understanding Gemeente Amsterdam en Airbnb:
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/uploads/2016/2/2014-12-airbnb-ireland-amsterdam-mou.pdf>



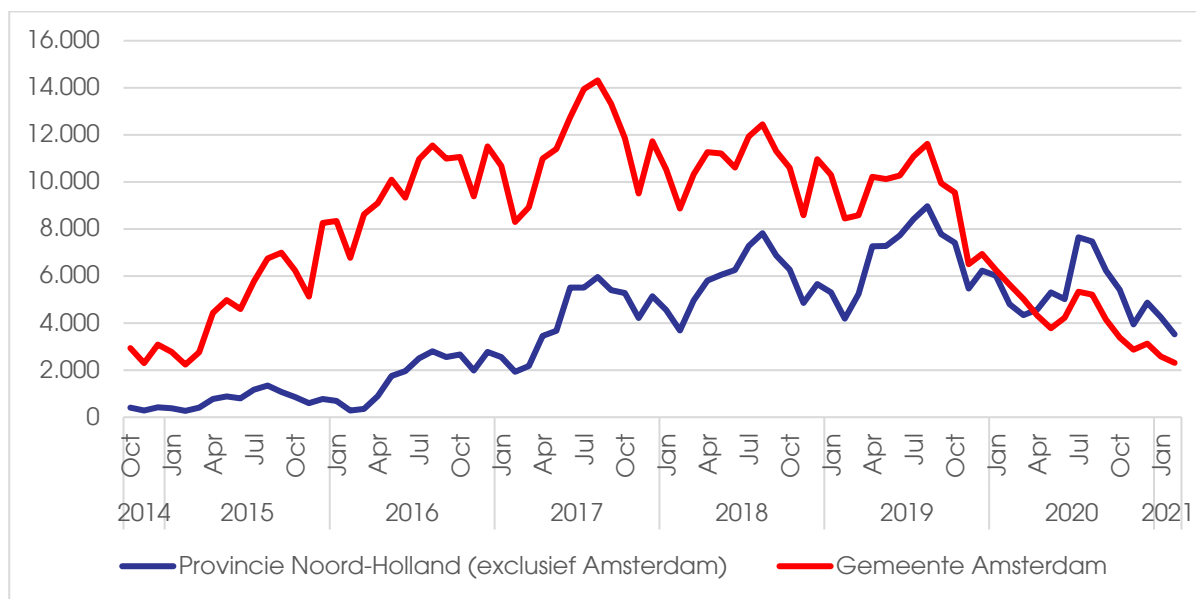
FIGUUR 28 AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND (2014 – 2021)

Na de sterke groei in het aantal actieve accommodaties ontstaat vanaf de zomer van 2017 een terugkerend seizoenspatroon in de provincie Noord-Holland. Het aanbod in de jaren 2017, 2018 en 2019 volgt eenzelfde trend met een piek in de zomermaanden, een sterke afname vanaf augustus tot en met november, een kleine opleving in december en januari, een dip in februari en een populair voorseizoen van april tot en met juni. Dit op het oog stabiele seizoenspatroon eindigt al voordat de coronapandemie Nederland aandeed: in december 2019 is de opleving in het aanbod die in de voorgaande jaren steeds aanwezig was bijna afwezig. De dip in februari 2020 bracht het aanbod terug op het niveau van februari 2017. Na februari zet, zeer waarschijnlijk onder invloed van de uitbraak van de coronapandemie, de afname van het aantal actieve accommodaties door tot onder het niveau van de dezelfde periode in 2016. In de zomermaanden is, parallel met het versoepelen van de coronabeperkingen voor de horeca, is een tijdelijke opleving in het aantal actieve accommodaties te zien. Het aanbod in augustus 2020 is echter slechts 62% van het aanbod in augustus 2019. Na de zomer van 2020 zet de daling verder door. Op een kleine opleving in december 2020 na neemt het aanbod af tot onder het niveau van dezelfde maanden in 2016.

Bij het vergelijken van de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties na de zomer van 2017 valt het op dat het patroon in de gemeente Amsterdam veel grilliger is dan het patroon in de provincie Noord-Holland (Figuur 29). De provincie Noord-Holland (exclusief de gemeente Amsterdam) volgt een duidelijk seizoenspatroon met een toenemende trend tussen 2017 en 2019. Zo nam bijvoorbeeld het aantal accommodaties in augustus 2019 met 15 % toe ten opzichte van augustus 2018, maar blijft het seizoenspatroon met een hoogseizoen in de zomer, een voor- en naseizoen in april, mei, juni, september en oktober en een laagseizoen in november en februari zichtbaar. In Amsterdam is dit patroon minder sterk zichtbaar, buiten het laagseizoen in november en februari en een piekmaand in augustus. Ook is hier na 2017 sprake van een iets dalende trend in het aantal actieve accommodaties. Wellicht hangt dit samen met de op 1 januari

2017 in werking getreden samenwerking tussen de gemeente Amsterdam en Airbnb waarbij advertenties door het platform gecontroleerd werden of de maximale verhuurduur van, toen, 60 nachten niet overtreden werd. Ook kan het zijn dat de publieke discussie en veelal kritische media-aandacht een invloed heeft gehad op het aanbod.

De iets dalende trend in de gemeente Amsterdam en het toenemende aanbod in de overige provincie Noord-Holland zorgt ervoor dat de omvang van het aanbod in de overige provincie vanaf 2017 steeds dichterbij de gemeente Amsterdam komt. In april 2020 zijn er voor het eerst meer actieve accommodaties in de overige provincie Noord-Holland dan in de gemeente Amsterdam. Hoewel dit na de uitbraak van de coronapandemie gebeurt kan er niet gesteld worden dat dit de enige oorzaak is. Ook in 2019 bewoog het aantal actieve accommodaties in de overige provincie al sterk toe naar het aantal in de gemeente Amsterdam. De sterke daling van het aanbod in de gemeente Amsterdam in november 2019, wellicht veroorzaakt door de invoering van de kortere maximale verhuurduur van 30 nachten in januari 2019, zorgt er bijvoorbeeld voor dat het aantal actieve accommodaties in de gemeente Amsterdam en overige provincie Noord-Holland nagenoeg gelijk zijn.

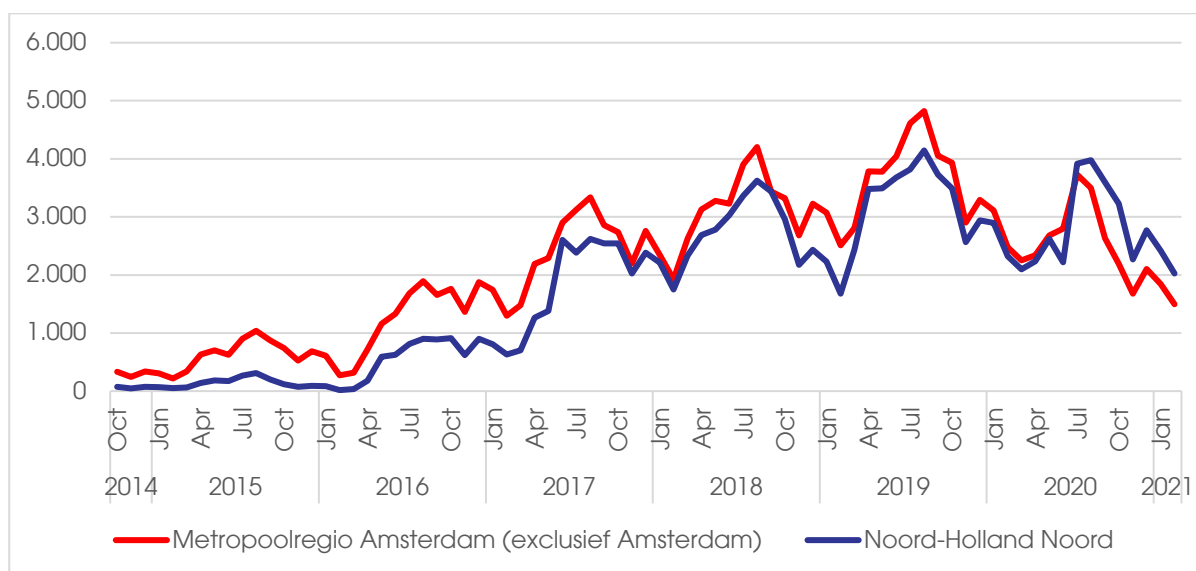


FIGUUR 29 AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND (EXCLUSIEF DE GEMEENTE AMSTERDAM) EN DE GEMEENTE AMSTERDAM (2014 - 2021)

Na de uitbraak van de coronapandemie treedt een verdere trendbreuk op. Waar de gemeente Amsterdam vooral een sterke terugloop van het aantal actieve accommodaties ziet blijft in de overige provincie Noord-Holland de trend redelijk op peil. Het voorseizoen (april, mei en juni) blijft grotendeels uit mede door de toen geldende 'lockdown', maar het aanbod herstelt in de zomer en komt ook in de wintermaanden niet heel ver onder de eerder behaalde aantallen. In december 2020 was het aantal actieve accommodaties 78 % van het aantal in december 2019. De combinatie van een al vanaf 2018 ingezette dalende trend in de gemeente

Amsterdam en een grotere impact van coronapandemie op het aanbod in de gemeente Amsterdam zorgen er samen voor dat vanaf april 2020 het aanbod in de provincie Noord-Holland buiten de gemeente Amsterdam groter is geworden dan in de gemeente Amsterdam.

Bij het vergelijken van de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) en de regio Noord-Holland Noord valt het op dat deze twee regio's een gelijke trend volgen (Figuur 30). Het aantal actieve accommodaties in de Metropoolregio Amsterdam begint een jaar eerder sterk te groeien (vanaf begin 2016), maar wordt in het voorjaar van 2017 bijgehaald door de regio Noord-Holland Noord. Daarna lijkt de Metropoolregio Amsterdam een iets hoger aantal actieve accommodaties te hebben in de zomermaanden en is de winterdip van 2018/2019 iets groter in Noord-Holland Noord.

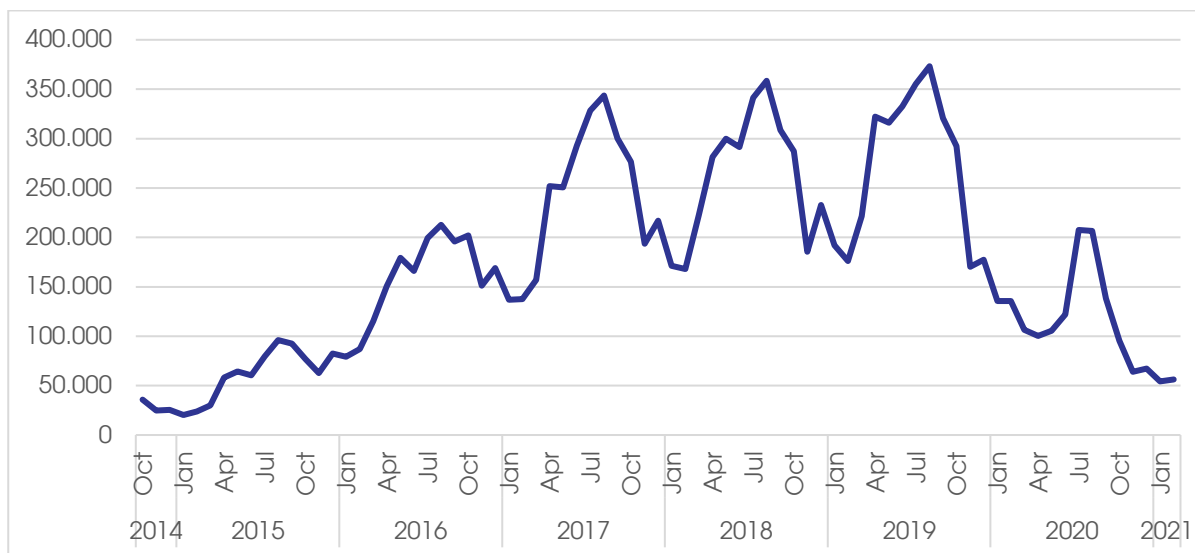


FIGUUR 30 AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM (EXCLUSIEF DE GEMEENTE AMSTERDAM) EN DE REGIO NOORD-HOLLAND NOORD (2014 - 2021)

Na het uitbreken van de coronapandemie haalt de regio Noord-Holland Noord de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) voor het eerst in, al blijven de twee regio's een vergelijkbare trend behouden. Wel is het opvallend dat het aanbod in de Metropoolregio in 2020 af is genomen ten opzichte van eerdere jaren en onder het niveau van 2018 uitkomt. In Noord-Holland Noord blijft het aanbod in deze periode nagenoeg gelijk. In augustus 2020 waren er bijvoorbeeld slechts 4% minder actieve accommodaties dan in augustus 2019. Wel is in beide regio's duidelijk het effect van de 'lockdown' in het voorjaar van 2020 te zien: in beide regio's bleef een voorseizoen met een relatief hoog aantal actieve accommodaties uit.

4.2 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN DOOR DE TIJD

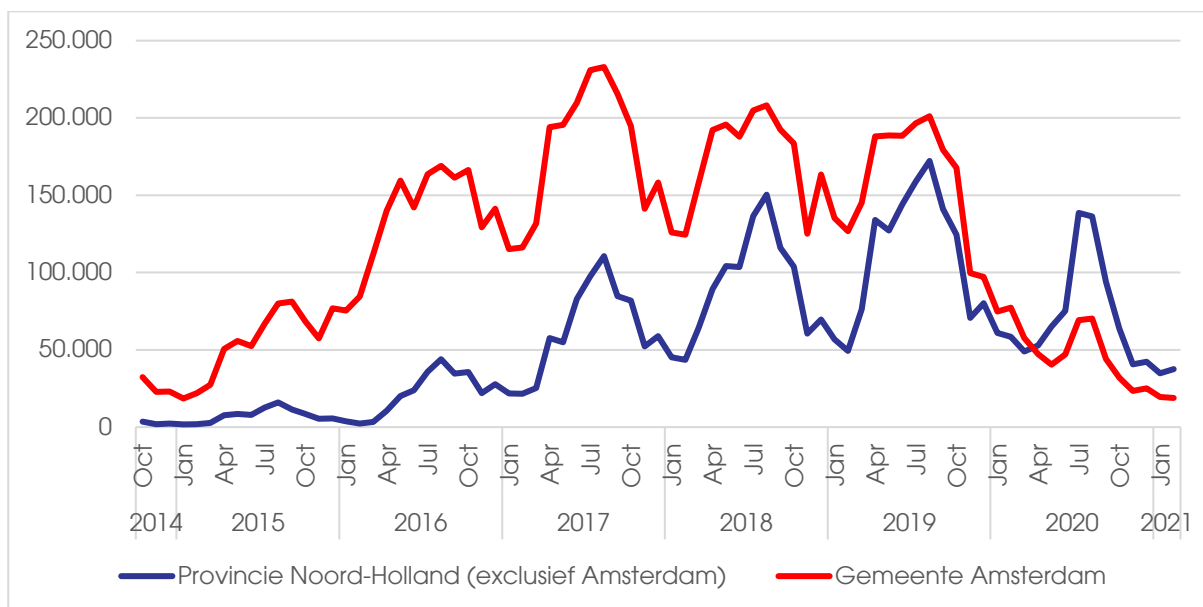
Het aantal gereserveerde nachten in de provincie Noord-Holland volgt een vergelijkbare trend als het aantal actieve accommodaties (Figuur 31). Vanaf het voorjaar van 2016 groeit het aantal gereserveerde nachten sterk en deze groei zet door tot de zomer van 2017. Vanaf dan volgen er drie stabiele jaren met, in tegenstelling tot het aantal accommodaties, een lichte stijgende trend. In augustus 2017 waren er bijvoorbeeld 343.525 gereserveerde nachten in de provincie Noord-Holland, in augustus 2018 waren dit er 358.571 en in 2019 werden er 373.275 nachten gereserveerd. In beide maanden nam het aantal gereserveerde nachten met 4% toe ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder. Net als bij het aantal accommodaties is er in november 2019 voor het eerst een afname van het aantal gereserveerde nachten ten opzichte van dezelfde maand in het jaar ervoor. In november 2019 werden 170.252 nachten gereserveerd tegenover 185.555 in november 2018, een afname van 8%. Na de uitbraak van de coronapandemie loopt het aantal overnachtingen nog sterker terug. In mei 2020 nam het aantal gereserveerde nachten bijvoorbeeld af met twee derde vergeleken met mei 2019 en ondanks het herstel in de zomermaanden van 2020 blijft het aantal overnachtingen in augustus 2020 op 55% steken van het aantal in augustus 2019. In de maanden na de zomer van 2020 zet de dalende trend voort: in november en december 2020 werd 38% van het aantal gereserveerde nachten behaald van het aantal in dezelfde maanden in 2019.



FIGUUR 31 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND (2014 - 2021)

Wanneer het aantal gereserveerde nachten in de gemeente Amsterdam vergeleken wordt met het aantal nachten in de provincie Noord-Holland (exclusief de gemeente Amsterdam) is ook hier een vergelijkbare trend zichtbaar als bij het aantal actieve accommodaties (Figuur 32). De sterke groei in het aantal gereserveerde nachten begint in de provincie een jaar later dan in de gemeente Amsterdam. Tot het begin van 2020 blijft een stijgende trend zichtbaar waar in de

gemeente Amsterdam na 2017 een licht dalende trend inzet²⁰. Hierdoor komt het aantal gereserveerde nachten in de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland (exclusief de gemeente Amsterdam) in 2019 dicht bij elkaar te liggen. Wat wel opvalt is dat het effect van de seizoenen in de provincie Noord-Holland buiten de gemeente Amsterdam sterker is. Het verschil tussen de zomer- en wintermaanden is groter dan in de gemeente Amsterdam. Vergeleken met de drukke maand augustus 2018 heeft de rustige maand februari 2019 in de provincie Noord-Holland (exclusief de gemeente Amsterdam) 68% minder gereserveerde nachten. Voor dezelfde maanden in de gemeente Amsterdam is dit verschil met 39% minder overnachtingen een stuk kleiner. Ook lijkt in de gemeente Amsterdam sprake te zijn van een hoogseizoen met een vergelijkbaar aantal gereserveerde nachten tussen april en oktober, waar in de rest van de provincie slechts de maanden juli en augustus duidelijk een hoogseizoen vormen.



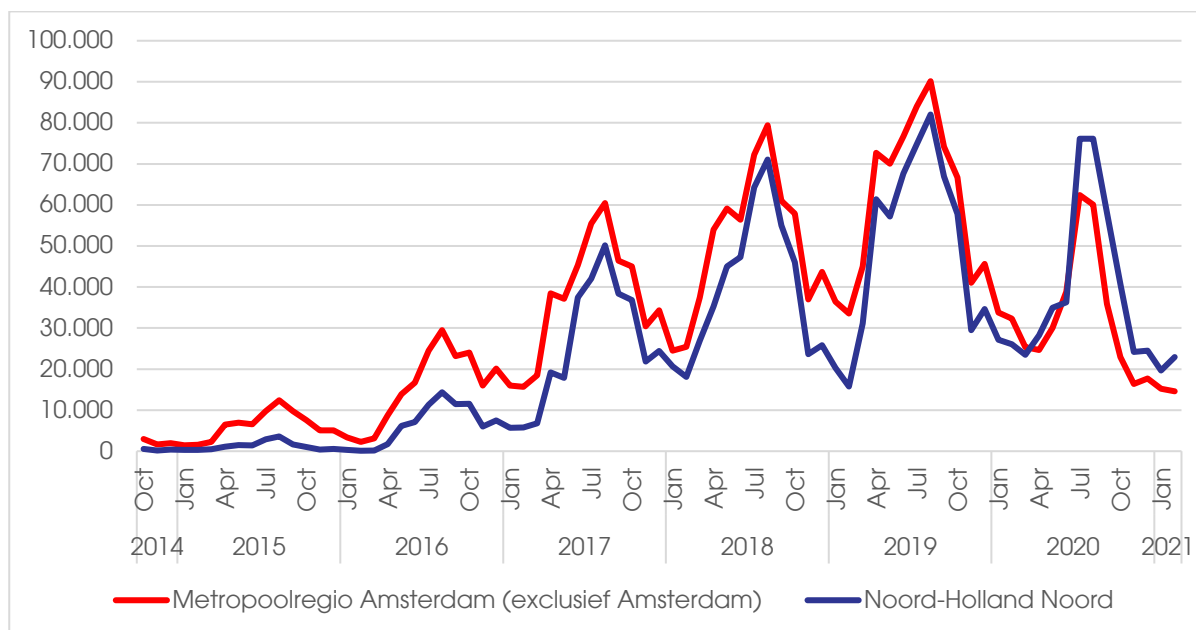
FIGUUR 32 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND (EXCLUSIEF AMSTERDAM) EN DE GEMEENTE AMSTERDAM (2014 - 2021)

Net als bij het aantal actieve accommodaties daalt het aantal gereserveerde nachten in de gemeente Amsterdam relatief sterk in november 2019. Vanaf dan zet een dalende trend in die pas in de zomer van 2020 licht wordt gekeerd. Net zoals bij het teruglopen van het aanbod van actieve Airbnb's zou ook deze dalende trend verklaard kunnen worden door een effect van de op 1 januari 2019 ingevoerde inperking van de maximale verhuurduur van woningen in Amsterdam. Wat in ieder geval opvalt is dat aanbod (aantal actieve accommodaties) en vraag (aantal gereserveerde nachten) sterk met elkaar samenhangen. De dalende trend van het aantal gereserveerde nachten in de gemeente Amsterdam en de stijgende trend in de overige provincie Noord-Holland lijken mogelijk te worden gemaakt door een af- en toenemend aanbod van accommodaties.

²⁰ Ondanks het gebruik van verschillende databronnen en analysetechnieken is deze trend overeenkomstig met data gepubliceerd door de Gemeente Amsterdam. Zie bijvoorbeeld het rapport Toerisme MRA 2019-2020 (<https://data.amsterdam.nl/publicaties/publicatie/toerisme-mra-2019-2020/8b72efc3-5d11-4e2a-902b-76ae9b11eb8f>)

Deze regel gaat echter niet meer op sinds de uitbraak van de coronapandemie. In de gemeente Amsterdam waren in augustus 2020 bijvoorbeeld 55% minder accommodaties actief dan in augustus 2019, maar het aantal gereserveerde nachten liep zelfs terug met 65%. Voor de overige provincie is dit verschil kleiner. In dezelfde maanden waren 17% minder accommodaties actief en nam het aantal gereserveerde nachten met 21% af. Het effect van de coronapandemie lijkt vooral in de zomermaanden van 2020 veel sterker in de gemeente Amsterdam dan in de overige provincie Noord-Holland.

De trend van het aantal gereserveerde nachten in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) en regio Noord-Holland Noord is vergelijkbaar (Figuur 33). Net als bij het aantal actieve accommodaties is te zien dat de Metropoolregio Amsterdam al in 2016 een sterke groei realiseert, terwijl dit in Noord-Holland Noord vooral vanaf het voorjaar van 2017 gebeurt. Wat niet overeenkomt met de trend van het aantal actieve accommodaties is dat er in de zomermaanden geen groot verschil is tussen de twee regio's in het aantal gereserveerde nachten waar het aantal actieve accommodaties in de Metropoolregio Amsterdam in deze maanden juist hoger lag.



FIGUUR 33 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND IN METROPOOLREGIO AMSTERDAM (EXCLUSIEF AMSTERDAM) EN DE REGIO NOORD-HOLLAND NOORD (2014 – 2021)

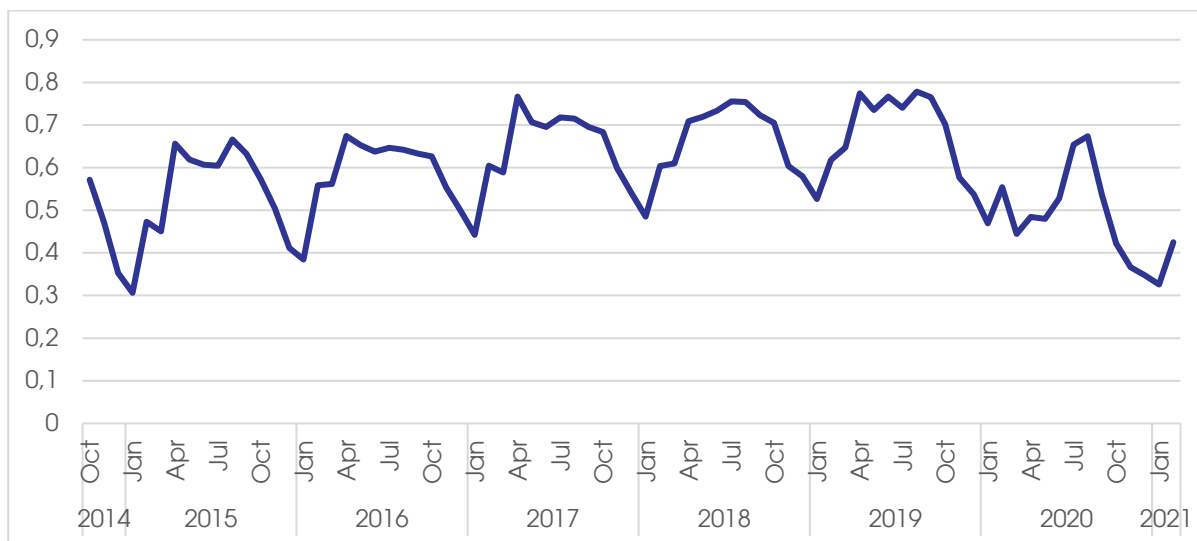
Het aantal gereserveerde nachten ligt in de zomer van 2020 voor het eerst hoger in de regio Noord-Holland Noord, hoewel de verschillen tussen de regio's klein blijven. De uitbraak van de coronapandemie lijkt een veel minder groot effect te hebben op het aantal overnachtingen in de regio Noord-Holland Noord en Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) dan op de gemeente Amsterdam. Dit komt vooral door het relatief hoge aantal overnachtingen in de gemeenten gelegen langs de Noorzeekust, aangezien de

gemeenten rond Amsterdam ook een behoorlijke afname van het aantal gereserveerde nachten hadden (Figuur 11). Sinds begin 2020 zijn er in de gemeente Amsterdam, de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) en de regio Noord-Holland Noord elke maand ongeveer evenveel gereserveerde nachten en deze drie regio's volgen tussen april 2020 en februari 2021 dezelfde trend.

4.3 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD DOOR DE TIJD

De bezettingsgraad is het gedeelte van de beschikbare nachten waarop een actieve accommodatie gereserveerd is geweest. Een Airbnb hoeft niet gedurende de gehele maand beschikbaar te zijn voor verhuur. De monitor houdt hier rekening mee door alleen de nachten mee te nemen dat de accommodatie daadwerkelijk aangeboden werd voor verhuur. De uitkomst is een waarde tussen 1 (alle beschikbare nachten gereserveerd) en 0 (geen enkele beschikbare dag gereserveerd). Deze bezettingsgraad kan tussen de verschillende maanden sterk fluctueren. In 2019 was bijvoorbeeld de gemiddelde bezettingsgraad in de provincie Noord-Holland 0,69, maar fluctueerde deze tussen de 0,53 (in januari 2019) en 0,78 (in augustus 2019).

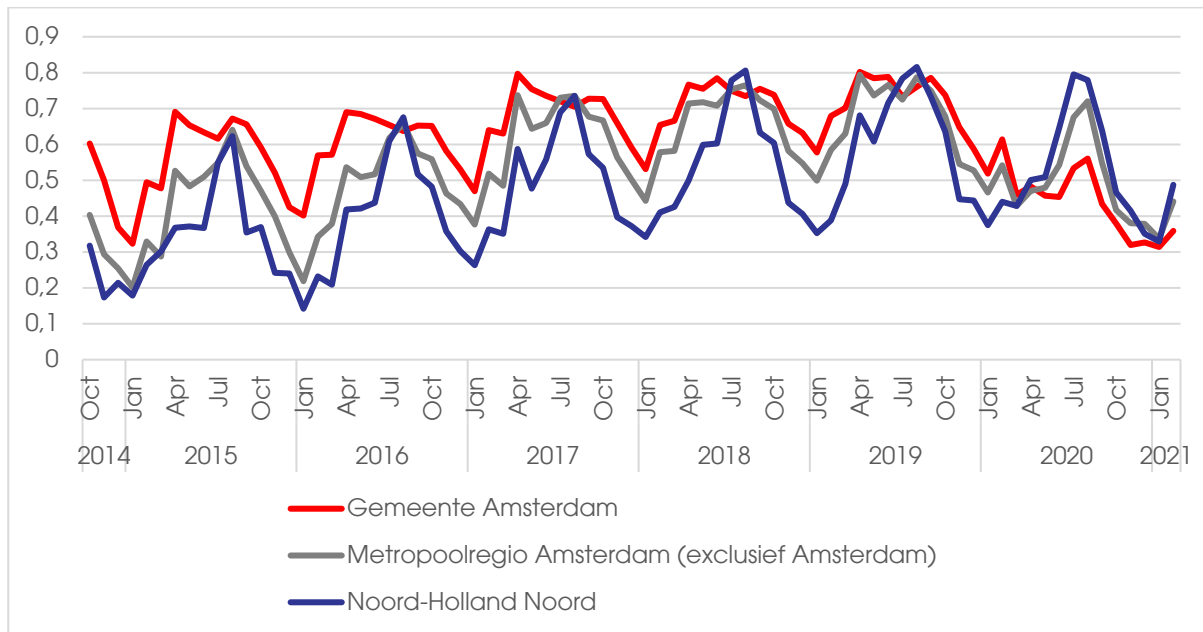
Tot de uitbraak van de coronapandemie had de ontwikkeling van de bezettingsgraad een gemiddeld stijgende trend van ongeveer 0,3% per maand. Na de uitbraak van de coronapandemie veranderde dit in een dalende trend met een afname van gemiddeld 1,5% per maand. Tot begin 2020 lag de bezettingsgraad elk jaar in de periode april tot en met oktober bovengemiddeld en in de periode november tot en met maart lager dan gemiddeld. Opvallend is de hoge bezettingsgraad in de maand april van de verschillende jaren. Dit kan verklaard worden doordat in april de vraag naar overnachtingen sneller toeneemt dan het aanbod. Januari is elk jaar de maand met de laagste bezettingsgraad. In deze maand is het omgekeerde patroon zichtbaar: er zijn relatief veel actieve accommodaties maar de vraag naar accommodaties in deze maand neemt snel af.



FIGUUR 34 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND (2014 - 2021)

Na het uitbreken van de coronapandemie verandert de relatief stabiel stijgende trend van de ontwikkeling van de bezettingsgraad. In februari 2020 is, net als in de voorgaande jaren, nog een stijging te zien, maar deze trend wordt in maart onderbroken. Pas in de maand juli stijgt de bezettingsgraad weer, maar deze blijft met 0,65 ruim onder de 0,70 tot 0,76 die in de jaren daarvoor gerealiseerd werd. Na de zomer van 2020 zet de daling van de bezettingsgraad verder in. Januari 2021 heeft met 0,33 de op één na laagste bezettingsgraad sinds het begin van de monitoring.

De ontwikkeling van de bezettingsgraad in de twee regio's (Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam exclusief de gemeente Amsterdam) en de gemeente Amsterdam vertoont enkele verschillen (Figuur 35). Zo ligt de bezettingsgraad vooral tot en met 2016 buiten de maand augustus om in de gemeente Amsterdam een stuk hoger dan in de twee regio's. De Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) heeft daarnaast net als de gemeente Amsterdam een voor- en naseizoen met een relatief hoge bezettingsgraad (april, mei, juni en oktober). Dit patroon blijft tot de coronapandemie zichtbaar. De Metropoolregio Amsterdam volgt vanaf 2017 de trend van de gemeente Amsterdam terwijl in de regio Noord-Holland Noord een patroon zichtbaar blijft met een hoge piek in de zomermaanden en een relatief diep dal van november tot april. Wel hebben beide regio's tot de uitbraak van de coronapandemie met gemiddeld 0,5% per maand een gelijke stijgende trend die hoger is dan de stijging van gemiddeld 0,25% per maand in de gemeente Amsterdam.



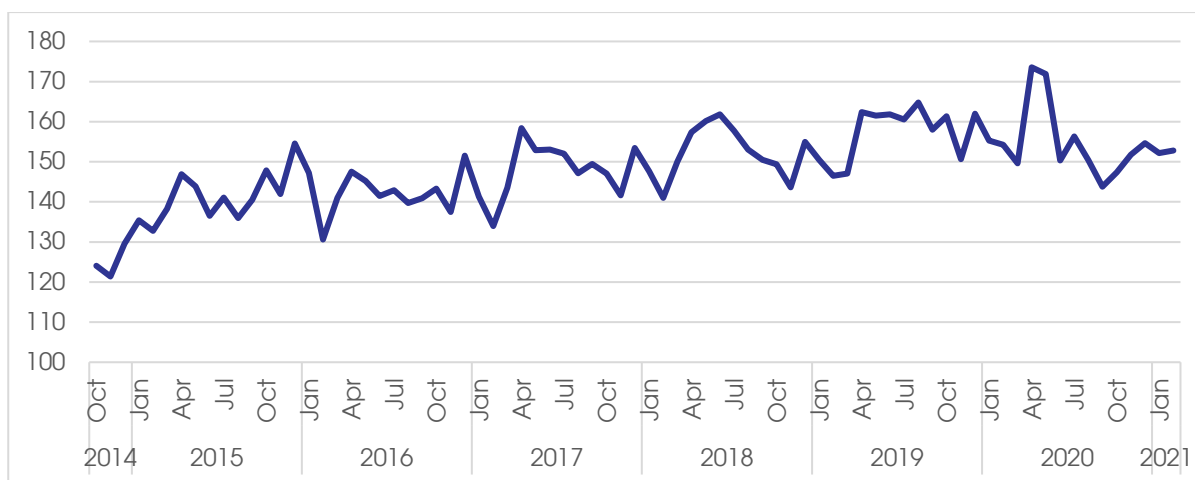
FIGUUR 35 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD IN DE GEMEENTE AMSTERDAM, METROPOOLREGIO AMSTERDAM (EXCLUSIEF AMSTERDAM) EN DE REGIO NOORD-HOLLAND NOORD (2014 - 2021)

De bezettingsgraad neemt na de uitbraak van de coronapandemie sneller af in de gemeente Amsterdam dan in de twee regio's. Het voorseizoen ontbreekt in 2020 en de trend van de ontwikkeling van de bezettingsgraad in de Metropoolregio Amsterdam is sterk gaan lijken op de trend in Noord-Holland Noord. Dit kan verklaard worden omdat in de Metropoolregio Amsterdam de gemeenten aan de Noordzeekust een groter aandeel van het totaal aantal gereserveerde nachten in de regio voor hun rekening zijn gaan nemen in 2020 (Figuur 9). Kustbestemmingen hebben een ander toeristisch profiel dan stedelijke bestemmingen, met meer vraag in de zomer en minder vraag wanneer het weer slechter is. De afname van het belang van de gemeente Amsterdam, maar ook van andere stedelijke gemeenten in de provincie Noord-Holland, zorgt dat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in de provincie Noord-Holland na de coronapandemie meer is gaan lijken op die van een kustbestemming dan van een stedelijke bestemming.

4.4 GEMIDDELDE DAGELIJKSE PRIJS DOOR DE TIJD

De prijs van accommodaties op platforms als Airbnb en Vrbo kan sterk verschillen. Figuur 17 liet al zien dat de gemiddelde prijs sterk kan verschillen tussen gemeenten, maar de prijs van accommodaties kan ook door de tijd fluctueren. Het platform Airbnb geeft een adviesprijs mee aan aanbieders. Deze is gebaseerd op tal van factoren (kenmerken van de accommodatie, locatie, prijzen die voor nabijgelegen accommodaties gevraagd worden, etc.) en deze adviesprijs houdt ook rekening met de vraag die in een bepaalde periode naar accommodatie bestaat. Dit mechanisme is ook terug te zien in de ontwikkeling van de prijs in de provincie Noord-Holland (Figuur 36). In maanden als april (hoge bezettingsgraad en evenementen zoals Koningsdag) en december (feestdagen en kerstvakantie) wordt

elk jaar een hoge prijs gerealiseerd terwijl in februari en november (maanden met relatief weinig vraag naar accommodatie) de gerealiseerde prijzen sterk dalen. Voor maart 2016 was er sprake van sterke prijsschommelingen, vooral buiten de gemeente Amsterdam. Deze zijn te verklaren door een gering aanbod aan accommodaties, waardoor enkele accommodaties met een hoge prijs een grote impact hebben op het gemiddelde. Vanaf maart 2016 nemen zowel het aantal actieve accommodaties als het aantal gereserveerde nachten toe, waardoor de prijsontwikkeling stabiel wordt. Gemiddeld steeg de prijs vanaf maart 2016 tot maart 2020 met € 5,35 per jaar. In de periode na het uitbreken van de coronapandemie nam de prijs af. De prijs lag in deze periode gemiddeld € 3,75 lager dan in dezelfde maand een jaar eerder. Deze afname wordt getemperd door de recordprijzen die in april en mei 2020 gerealiseerd werden. Deze hoge prijzen zijn hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door evenementen. In het eerste weekend van mei zou de Formule 1 Grand Prix van Zandvoort zijn gehouden en vanaf halverwege mei zou het Eurovisie Songfestival in Rotterdam gehouden worden. Beide evenementen werden vanwege de coronapandemie geannuleerd. Het platform Airbnb heeft in deze periode echter de mogelijkheid gegeven om reserveringen te annuleren en hebben de aanbieders hiervoor financieel gecompenseerd²¹. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk wel een impact gehad op de gevraagde en gerealiseerde prijzen voor accommodaties in deze periode die ruim 10 euro hoger lagen dan in dezelfde maanden in 2019.



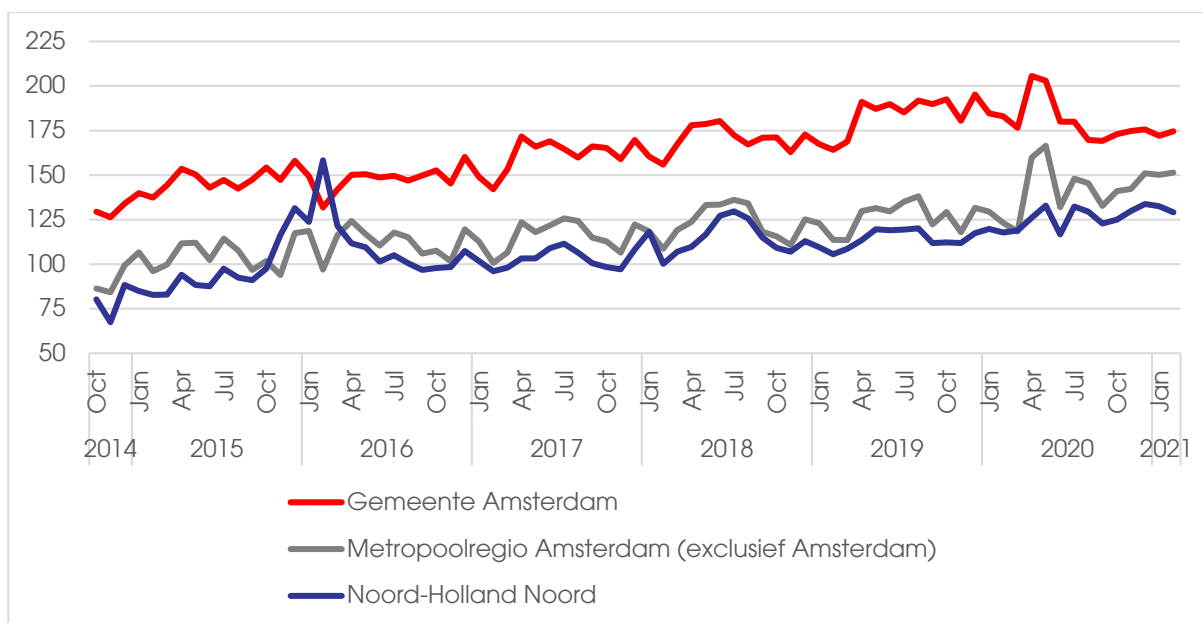
FIGUUR 36 GEMIDDELDE DAGELIJKSE PRIJS IN PROVINCIE NOORD-HOLLAND (2014 – 2021)

De gemiddelde gerealiseerde prijs ligt in de gemeente Amsterdam een stuk hoger dan in de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) en de regio Noord-Holland Noord (Figuur 37). In de periode vanaf maart 2016 tot de uitbraak van de coronapandemie steeg de prijs per nacht in de gemeente Amsterdam met gemiddeld € 12,60 per jaar. Na de uitbraak van de coronapandemie nam de prijs juist sterk af. De prijs was in december 2020 bijvoorbeeld 10% lager dan in december 2019. Gemiddeld werd in de periode vanaf maart 2020 een lagere prijs van € 7,15 gerealiseerd dan in dezelfde maanden een jaar eerder.

²¹ Zie bijvoorbeeld: <https://news.airbnb.com/nl/beleid-verzachtende-omstandigheden-van-kracht-over-de-hele-wereld/>

In de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) steeg de prijs vanaf maart 2016 tot de uitbraak van de coronapandemie met gemiddeld € 5,05 per jaar. Tijdens de coronapandemie steeg de prijs in deze regio zelfs sterker. In de maanden vanaf maart 2020 werd gemiddeld een hogere prijs van € 17,25 gerealiseerd dan in dezelfde maanden een jaar eerder. Dit is waarschijnlijk deels veroorzaakt door de eerder besproken evenementen, en deels door een veranderende vraag naar accommodaties. Er werden bijvoorbeeld relatief minder kamers dan woningen verhuurd in deze periode. De regio Noord-Holland Noord zag tijdens de coronapandemie ook een prijsstijging. In deze regio nam de prijs met gemiddeld € 11,55 toe vergeleken met dezelfde maanden een jaar eerder. Tussen maart 2016 en maart 2020 nam de prijs in Noord-Holland Noord met gemiddeld € 3,95 toe per jaar.

Tot de coronapandemie nam de prijs in de gemeente Amsterdam sterker toe dan in de rest van de provincie. Na maart 2020 zijn de gerealiseerde prijzen in de gemeente Amsterdam en de twee regio's juist naar elkaar toe gegroeid. Dit kan deels verklaard worden door de afname in de vraag naar accommodaties in de gemeente Amsterdam en overige stedelijke gebieden en deels door een relatief sterkere afname in de vraag naar (relatief goedkopere) kamers vergeleken met de vraag naar gehele woningen.



FIGUUR 37 GEMIDDELTE GEREALISEERDE PRIJS IN DE GEMEENTE AMSTERDAM, METROPOOLREGIO AMSTERDAM (EXCLUSIEF AMSTERDAM) EN DE REGIO NOORD-HOLLAND NOORD (2014 - 2021)

4.5 TOT SLOT

De ontwikkeling van het fenomeen Airbnb volgde tot de uitbraak van de coronapandemie een duidelijke trend. Tot het voorjaar van 2016 is het aanbod en het aantal gereserveerde nachten relatief klein. Daarna volgt een periode van sterke groei, waarna een stabilisatie met een licht stijgende trend in vraag en aanbod optreedt. Vooral in de zomermaanden is er zowel veel aanbod als gereserveerde nachten. In de regio Noord-Holland Noord lijkt het patroon een jaar later, in het voorjaar van 2017, van start te gaan. Wel volgt het dezelfde trend als in de rest van de provincie.

Op gemeenteniveau is deze trend, startend in het voorjaar van 2016 of later, ook zichtbaar. Een verklaring voor de afname van de groei is dat er sprake kan zijn van een plafond. De inwoners en/of bedrijven die woningen en kamers willen of kunnen aanbieden op platforms als Airbnb hebben de platformen reeds gevonden. De gemiddeld hoge bezettingsgraad laat zien dat de vraag het aanbod volgt en bij het uitblijven van nieuw aanbod stijgt het aantal gereserveerde minder sterk nachten of stabiliseert het zelfs. De hoge bezettingsgraad heeft tevens een prijsstijging als gevolg, wat wellicht op termijn nieuwe aanbieders kan verleiden om dit type vakantieverhuur aan te bieden.

Er zijn drie uitzonderingen op dit patroon. Op de eerste plaats zijn er een aantal gemeenten zoals Blaricum, Enkhuizen en Koggenland waar het aanbod zo bescheiden is dat een dergelijk patroon nog niet zichtbaar is. Een tweede uitzondering is het patroon in de gemeente Amsterdam. Hier trad na een sterke groei tussen het voorjaar van 2016 en de zomer van 2017 een stabilisatie met een licht dalende trend op. Dit kan mogelijk verklaard worden door een combinatie van strikte beleidsregels (inclusief handhaving van deze regels) en een veranderende beeldvorming rond dit thema. Een derde uitzondering is het patroon in gemeenten langs de Noordzeekust (zoals Bergen en Bloemendaal) en enkele gemeenten rondom Amsterdam (zoals Haarlemmermeer). Hier blijft de stijgende trend tot en met 2019 doorzetten. Dit zijn tevens gemeenten die hoog scoren op de indicatoren van professionalisering zoals besproken in hoofdstuk 3. Een verklaring voor de stijgende trend zou kunnen zijn dat het fenomeen Airbnb in deze gemeenten gedeeltelijk wordt overgenomen door de reguliere accommodatiesector en daardoor blijft groeien.

De eerder besproken trends gaan sinds het voorjaar van 2020 niet meer op. De coronapandemie en de daaropvolgende reis- en verblijfsrestricties hebben een grote impact gehad op het toerisme in Noord-Holland en daarmee ook op de vraag naar woningen en kamers via platforms als Airbnb. In sommige gemeenten, zoals Amsterdam, verdampte de vraag en reduceerde het aanbod sterk. In andere gemeenten, bijvoorbeeld enkele gemeenten gelegen langs de Noordzeekust, bleef het aanbod praktisch gelijk en bleef de afname in het

aantal gerealiseerde nachten ver onder het provinciaal gemiddelde. Tegelijk is op 1 januari 2021 de nieuwe wet toeristisch verhuur ingegaan die het gemeenten mogelijk maakt om de toeristische verhuur van woonruimte te reguleren. De cijfers en bevindingen in deze monitor en bijgeleverde factsheets laten zien dat er algemene trends en patronen zijn, maar dat deze lokaal zeer verschillend kunnen uitwerken. Het reguleren van vakantieverhuur van woonruimte is daarom maatwerk en dient rekening te houden met de lokale sociaal-economische kosten en baten, maar zeker ook met de lokale ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van dit type toeristische dienstverlening.

Samenvatting: ontwikkeling van Airbnb door de tijd

- Het **aanbod** van accommodaties in de provincie Noord-Holland nam tussen maart 2015 en augustus 2017 zeer sterk toe, maar deze groei komt in de verschillende regio's op andere momenten op gang.
- Waar het aantal accommodaties in Amsterdam in 2015 al sterk toeneemt, komt deze groei in de overige regio's in Noord-Holland pas begin 2017 op gang. Bij het vergelijken van de Metropoolregio Amsterdam (exclusief Amsterdam) en de regio Noord-Holland Noord valt het op dat deze twee regio's een gelijke trend volgen.
- De gaandeweg iets dalende trend in de gemeente Amsterdam en het toenemende aanbod in de overige provincie Noord-Holland zorgt ervoor dat de omvang van het aanbod in de overige provincie vanaf 2017 steeds dichterbij de gemeente Amsterdam komt. In april 2020 zijn er voor het eerst meer actieve accommodaties in de overige provincie Noord-Holland dan in de gemeente Amsterdam.
- De coronapandemie heeft duidelijk een verschillende impact gehad op de diverse regio's in de provincie Noord-Holland. Vooral in de gemeente Amsterdam en in mindere mate in de Metropoolregio Amsterdam, is het aantal actieve accommodaties sterk afgenomen. In de gemeente Amsterdam lijkt deze afname echter al eerder te zijn ingezet.
- Het aantal **gereserveerde nachten** in de provincie Noord-Holland volgt een vergelijkbare trend als het aantal actieve accommodaties. Vanaf het voorjaar van 2016 groeit het aantal gereserveerde nachten sterk en deze groei zet door tot de zomer van 2017. Vanaf dan volgen er drie stabiele jaren met een lichte stijgende trend. Na het uitbreken van de coronapandemie verandert het patroon en neemt het aantal gereserveerde nachten sterk af. De afname is het sterkst in het voor- en naseizoen en in de gemeente Amsterdam.
- De gemiddelde **bezettingsgraad** is tot en met 2019 stabiel hoog. Alleen in de maanden december en januari is de bezettingsgraad lager dan 0,6. In de regio's Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam) is een sterker

seizoenspatroon zichtbaar dan in de gemeente Amsterdam. Na maart 2020 neemt de bezettingsgraad sneller af in de gemeente Amsterdam dan in de twee regio's. De afname van het belang van de gemeente Amsterdam, maar ook van andere stedelijke gemeenten in de provincie Noord-Holland, zorgt dat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in de provincie Noord-Holland na de coronapandemie meer is gaan lijken op die van een kustbestemming.

- De gemiddelde gerealiseerde **prijs** ligt in de gemeente Amsterdam een stuk hoger dan in de rest van de provincie. In de periode tot de uitbraak van de coronapandemie steeg de prijs per nacht in de gemeente Amsterdam met gemiddeld € 12,60 per jaar. Dit is meer dan twee keer zoveel als de gemiddelde stijging in de gehele provincie. Na de uitbraak van de coronapandemie nam de prijs in de gemeente Amsterdam af waar deze in de twee regio's juist toe nam.
- De uitbraak van de coronapandemie en de daaropvolgende reis- en verblijfsrestricties hebben een grote impact gehad op het toerisme in Noord-Holland en daarmee ook op de vraag naar woningen en kamers via platforms als Airbnb. Vanaf maart 2020 is op alle besproken variabelen een trendbreuk te zien. Tegelijk is op 1 januari 2021 de nieuwe wet toeristisch verhuur ingegaan die het gemeenten mogelijk maakt om de toeristische verhuur van woonruimte te reguleren. De cijfers en bevindingen in deze monitor en bijgeleverde factsheets laten zien dat er algemene trends en patronen zijn, maar dat deze lokaal zeer verschillend kunnen uitwerken. Het reguleren van vakantieverhuur van woonruimte is daarom maatwerk en dient rekening te houden met de lokale sociaaleconomische kosten en baten, maar zeker ook met de lokale ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van dit type toeristische dienstverlening.

BIJLAGE 1 OVERZICHT GEMEENTEN PER REGIO

METROPOOLREGIO AMSTERDAM	NOORD-HOLLAND NOORD
Aalsmeer	Alkmaar
Amstelveen	Bergen
Amsterdam	Castricum
Beemster	Drechterland
Beverwijk	Enkhuizen
Blaricum	Heerhugowaard
Bloemendaal	Heiloo
Diemen	Den Helder
Edam-Volendam	Hollands Kroon
Gooise Meren	Hoorn
Haarlem	Koggenland
Haarlemmermeer	Langedijk
Heemskerk	Medemblik
Heemstede	Opmeer
Hilversum	Schagen
Huizen	Stede Broec
Landsmeer	Texel
Laren	Uitgeest
Oostzaan	
Ouder-Amstel	
Purmerend	
Uithoorn	
Velsen	
Waterland	
Weesp	
Wijdmeren	
Wormerland	
Zaanstad	
Zandvoort	



BIJLAGE 2 DIMENSIES, DEFINITIES EN METHODEN

DIMENSIES – AFBAKENING IN TIJD, RUIMTE EN SCHAAL

TIJD >>

In de provincie Noord-Holland worden al vanaf 2008 accommodaties voor verhuur aangeboden via Airbnb. In de eerste jaren was de activiteit en aanwezigheid van platformen als Airbnb in de provincie gering en vooral beperkt tot het centrum van Amsterdam. Gaandeweg de jaren 2010 neemt de aanwezigheid van Airbnb's toe in de provincie. De datasets voor deze monitor bestrijken de periode vanaf oktober 2014 tot en met februari 2021. Dit rapport toont eerst de situatie rond Airbnb over het jaar 2019 en over het jaar 2020 om vervolgens de ontwikkeling over de gehele periode per maand te bekijken. De keuze om zowel stil te staan bij de situatie in het jaar 2019 als 2020 is gemaakt omdat vanwege de uitbraak van de Coronapandemie en de daaropvolgende reis- en verblijfsbeperkingen het jaar 2020 geen goed beeld geeft van de omvang, activiteit en spreiding van Airbnb in de provincie Noord-Holland. De vergelijking tussen de twee jaren staat het toe om zowel een inzicht te krijgen in het jaar 2019 met tot nu de grootste aanwezigheid van Airbnb in de provincie als in het jaar 2020 met de situatie waarin reisrestricties en lockdowns een grote invloed hadden op het toerisme in de provincie.

Na het bespreken van de situatie in 2019 en 2020 geeft de monitor inzicht in de ontwikkelingen van indicatoren als het aantal Airbnb's, het aantal gereserveerde nachten, gemiddelde prijs en bezettingsgraad door de tijd. Deze indicatoren worden over de periode van oktober 2014 tot en met februari 2021 per maand bekeken en besproken. Het volgen van deze indicatoren door de tijd maakt het mogelijk om trends te identificeren.

RUIMTE EN SCHAAL >>

Deze monitor toont de analyses op verschillende schaalniveaus: Op provincieniveau, op regioniveau (Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord), op gemeenteniveau en in de bijgevoegde factsheets ook op buurtniveau binnen gemeenten (zie tabel B1 voor een overzicht). Voor de regio-indeling maakt dit rapport gebruik van ruimtelijke data van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarbij de regio-indeling uit 2021 wordt gehanteerd. In 2021 telt Noord-Holland 47 gemeenten, waarvan er 29 onder de Metropoolregio Amsterdam vallen en 18 onder de regio Noord-Holland Noord vallen (voor een overzicht zie Bijlage 1). In sommige gevallen is gedurende de periode die dit rapport beslaat de

gemeentelijke indeling gewijzigd, bijvoorbeeld doordat gemeenten samen zijn gegaan. Op 1 januari 2019 werden bijvoorbeeld de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude samengevoegd met de gemeente Haarlemmermeer en gingen onder de naam van laatstgenoemde verder. Als dit type wijzigingen zich hebben voorgedaan, wordt steeds de gemeentelijke indeling uit 2020 gebruikt, ook wanneer cijfers uit eerdere jaren worden gepresenteerd.

Meer dan de helft van de accommodaties in de provincie Noord-Holland en meer dan drie kwart van Airbnb's in de Metropoolregio Amsterdam bevindt zich in de gemeente Amsterdam. Omdat ontwikkelingen in de gemeente Amsterdam hierdoor een zeer grote invloed hebben op data voor de Metropoolregio Amsterdam en voor de gehele provincie wordt de data voor deze gebieden zowel inclusief als exclusief de gemeente Amsterdam gepresenteerd. Om een gedetailleerd beeld van ontwikkelingen in de verschillende gemeentes te krijgen wordt voor elke gemeente een factsheet toegevoegd (zie Bijlage 3 voor een voorbeeld).

RUIMTELIJKE DIMENSIE	TYPE RUIMTELIJKE DATA	GEBRUIKT OM
Locaties van accommodaties	Punten die de locatie van individuele accommodaties tonen, wijken om privacy redenen maximaal 150 meter af van daadwerkelijke locatie	Spreiding van accommodaties te visualiseren in monitor en factsheets
Aggregatie naar provincie	De accommodaties gelegen in een regio (provincie, MRA/NHN, gemeente of buurt) worden samengevoegd zodat kenmerken over de verschillende regionale indelingen gegeven kunnen worden.	Statistieken over aantallen accommodaties naar type, activiteit, omzet en verdeling naar actieve en minder actieve accommodaties weer te geven in de monitor
Aggregatie naar MRA / NHN		Visualisatie van aanwezigheid accommodaties in de gemeenten te maken, statistieken voor opvallende gemeenten te tonen in de monitor en als basis voor de factsheets
Aggregatie naar gemeente		Visualisatie van aanwezigheid accommodaties in de gemeenten te maken, statistieken voor opvallende gemeenten te tonen in de monitor en als basis voor de factsheets
Aggregatie naar buurt		

TABEL B1 OVERZICHT DIMENSIES GEBRUIKT IN MONITOR

DEFINITIES – IN DE MONITOR GEBRUIKTE TERMINOLOGIE

In dit rapport en bijgeleverde factsheets komen een aantal begrippen veelvuldig aan bod. In deze bijlage worden de belangrijkste definities en termen besproken.

- **Airbnb's / accommodaties** – Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor het sociaaleconomische fenomeen van het toeristisch verhuren van kamers en woningen via platforms. Wanneer er gesproken wordt over kamers of woningen die te huur worden aangeboden gebruikt de monitor de term 'accommodaties'. Deze monitor neemt namelijk niet alleen cijfers mee van kamers en woningen die voor verhuur aangeboden worden op het platform Airbnb, maar ook van woningen op het platform Vrbo.
- **Actieve accommodaties** – de database waarop deze monitor gebaseerd is, behelst alle accommodaties die in de periode tussen oktober 2014 en februari 2021 voor verhuur zijn aangeboden op de platforms Airbnb en Vrbo. Wanneer wordt gesproken over een actieve accommodatie betekent dit dat deze in de besproken periode (maand of jaar) ten minste één keer gereserveerd is geweest. De keuze voor het gebruik van actieve accommodaties als eenheid in deze monitor is bepaald omdat bij deze accommodaties met een zeer grote waarschijnlijkheid kan worden aangenomen dat deze daadwerkelijk beschikbaar én actief zijn geweest in de besproken periode. Een advertentie van een kamer of woning kan beschikbaar ogen, maar wanneer een aanbieder bijvoorbeeld niet reageert op boekingsverzoeken, of wanneer de accommodatie vanwege een te hoge prijs, geringe beschikbaarheid of geringe aantrekkelijkheid niet verhuurd wordt kan niet worden aangenomen dat de accommodatie daadwerkelijk actief is. In 2019 werd in de provincie Noord-Holland 80% van de advertenties ten minste één maal gereserveerd, in 2020 was dit 70%. In Bijlage 4 is voor de volledigheid ook het aantal beschikbare accommodaties per gemeente en regio in 2019 en 2020 weergegeven.
- **Beschikbaarheid en verhuuractiviteit van accommodaties** – De beschikbaarheid van een accommodatie is het aantal nachten dat deze voor verhuur wordt aangeboden. Dit kan tussen accommodaties behoorlijk verschillen. Waar sommige accommodaties slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere accommodaties nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De verhuuractiviteit is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd. Hierin zijn niet alleen de reserveringen via het platform Airbnb en Vrbo meegenomen, maar ook de reserveringen van deze accommodaties op andere platforms als Booking.com of TripAdvisor worden in de data meegenomen.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Accommodaties worden via Airbnb of Vrbo voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit rond de 3,5 nachten, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. De data bevat geen informatie over het aantal gasten dat in een accommodatie verblijft en kan daarom niet direct vergeleken

worden met toeristische overnachtingsstatistieken van bijvoorbeeld het CBS.

- **Bezettingsgraad** – De bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar deze wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht verhuurd zijn geweest in de betreffende periode.
- **Verhouding tussen accommodaties en inwoners** – Per regionale indeling is de verhouding tussen het aantal inwoners en het aantal actieve accommodaties berekend en getoond als een verhouding van het aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners. Dit laat de relatieve aanwezigheid van het fenomeen Airbnb zien. Het aantal inwoners wordt gebaseerd op data van het CBS uit het betreffende jaar.
- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen worden bijvoorbeeld in de regel hogere prijzen gevraagd dan in het voor- en naseizoen. Prijzen kunnen zelfs op weekenddagen hoger uitvallen dan op doordeweekse dagen. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben en houdt dus rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. In deze prijs zijn schoonmaakkosten meegenomen, maar kosten voor bemiddeling en toeristenbelasting niet.
- **Omzet van Airbnb's** – in dit rapport wordt met de omzet de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie over het besproken tijdvlak (jaar of maand) bedoeld. De omzet kan worden gegeven per accommodatie, maar ook worden geaggregeerd naar de verschillende ruimtelijke indelingen. In dat geval laat dit bedrag zien hoeveel de accommodaties in een buurt, gemeente, regio of provincie bij elkaar hebben opgebracht. Hier zijn schoonmaakkosten en de kosten die het platform hanteert in meegenomen. Kosten die buiten het platform worden gemaakt, bijvoorbeeld toeristenbelasting, zijn niet meegenomen.

METHODEN: DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA

OORSPRONG EN KWALITEIT VAN DE DATA >>

De data waar deze monitor zich op baseert is verkregen via het Amerikaanse bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb en Vrbo elke drie nachten te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een door AirDNA

ontwikkeld algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt opgeslagen in een database waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb terug te vinden is. Voor de provincie Noord-Holland is deze data beschikbaar vanaf oktober 2014.

AirDNA data wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders volledig accuraat is, maar dat er soms een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst. 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 en de werking van het algoritme van AirDNA. Om de kwaliteit van de data te garanderen gebruikt AirDNA een panel van 750.000 actieve verhuurders die de data vergelijkt met hun eigen verhuurregisters. Door de verzamelde data te vergelijken met de data die de verhuurders uit het panel aanleveren wordt de kwaliteit van de verzamelde data getoetst en wordt, indien nodig, de scrapingsmethode of het algoritme gekalibreerd. Dit proces zorgt voor een hoge betrouwbaarheid van de gebruikte data, waarbij AirDNA een accuraatheid van meer dan 95% garandeert. Toch is het belangrijk om bij de interpretatie van de cijfers in dit rapport er rekening mee te houden dat het een benadering is van de daadwerkelijke situatie.

VERGELIJING MET EERDER ONDERZOEK EN ANDERE MANIEREN VAN DATA-VERZAMELING

Er zijn meerdere mogelijke manieren om data over Airbnb te verzamelen. Airbnb deelt zelf tot op heden geen data voor onderzoeksdoeleinden. Hier lijkt verandering in te komen. Airbnb, samen met de platforms Booking.com, Vrbo en TripAdvisor, is in maart 2020 een overeenkomst aangegaan met de Europese Commissie om data te gaan delen via de Europese databank Eurostat. Deze data is echter tot op heden nog niet beschikbaar. Wanneer deze data wel beschikbaar komt is de bruikbaarheid echter beperkt. De geleverde data zal slechts geaggregeerd naar gemeenteniveau beschikbaar worden gesteld. Hierdoor kan er geen inzicht worden verkregen in de ruimtelijke spreiding of in het gedrag van bepaalde typen aanbieders (zoals vaak en minder vaak beschikbare Airbnb's of verschillen tussen kamers en gehele woningen). Tevens is het nog niet duidelijk of er ook historische data beschikbaar komt.

Naast data geleverd door het platform zelf zijn er meerdere partijen die middels 'webscraping' data verzamelen over Airbnb's. Het eerder verschenen rapport over Airbnb in de provincie Noord-Holland van BeFormation (2018) maakt bijvoorbeeld gebruik van door het onderzoeksbureau zelf verzamelde data. De methode van dataverzameling van BeFormation wijkt af van de methode van dataverzameling van AirDNA die in dit rapport gebruikt wordt. Dit heeft enkele consequenties voor

de vergelijkbaarheid van de twee rapporten. De vijf belangrijkste verschillen en de consequenties daarvan worden hier kort uiteen gezet:

- **Verskil in analyse van het aantal actieve Airbnb's:** De data waar het rapport van BeFormation zich op baseert is verzameld op twee momenten: in december 2018 en september 2017. Deze manier van dataverzameling geeft een goed inzicht van de op dat moment beschikbare Airbnb's. maar geeft, zoals het rapport zelf benoemt slechts het minimale aantal actieve Airbnb's omdat het alleen advertenties verzamelt die op het moment van 'scraping' vindbaar zijn. Omdat dit consequent hetzelfde gedaan wordt voor het gehele onderzoeksgebied kan de verhouding van de aanwezigheid van Airbnb's tussen verschillende gemeenten wel worden aangetoond maar precieze aantallen kunnen niet worden gegeven. AirDNA 'scrapet' elke dag data over alle beschikbare Airbnb's en heeft dit over de gehele onderzoeksperiode (oktober 2014 – februari 2021) gedaan. Hierdoor kan een precieze inschatting gemaakt worden van het aantal actieve Airbnb's per maand per jaar of over een tijdvlak naar keuze.
- **Trendanalyse:** Het rapport van BeFormation presenteert een trendanalyse aan de hand van een vergelijking tussen data verzameld op de twee besproken momenten. Via deze methode kan inzicht worden verkregen in de mate waarin de situatie in september 2017 verschilt van de situatie in december 2018, maar het is niet mogelijk om bredere trends te ontdekken of om bijvoorbeeld het effect van seizoenen te zien op het aanbod. Dit is wel mogelijk met de data van AirDNA aangezien data voor elke maand beschikbaar is.
- **Analyse van activiteit van Airbnb's:** De activiteit van Airbnb's is niet direct af te leiden uit de verzamelde data en moet worden benaderd. BeFormation gebruikt het aantal reviews gegeven door gebruikers van Airbnb's om de activiteit in te schatten en noemt dit de 'minimale activiteit'. Het platform staat het namelijk niet toe om een review te schrijven als er geen reservering heeft plaats gevonden, maar niet elke reservering resulteert in een review. AirDNA heeft een algoritme ontwikkeld die de activiteit van een Airbnb inschat. Dit algoritme benadert de activiteit door mutaties in de verhuurkalender van advertenties te registreren en schat vervolgens in of het gaat om een reservering of een (tijdelijke) niet beschikbare periode zonder reservering. Het algoritme wordt continue getoetst tegen data van een panel Airbnb aanbieders. Ondanks dat AirDNA een hoge mate van accuraatheid garandeert, is ook deze methode een schatting van de activiteit en dient ook als zodanig geïnterpreteerd te worden.
- **Prijs en omzet van Airbnb's:** Prijzen van Airbnb's kunnen erg fluctueren. Wanneer de vraag hoger is zijn prijzen vaak ook hoger. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn tijdens feestdagen of schoolvakanties. De gemiddeld gerealiseerde prijs van een Airbnb kan dus afwijken van de op een bepaald moment geadverteerde prijs. Waar AirDNA de fluctuerende prijs meeneemt en zowel de geadverteerde prijs als de gemiddeld gerealiseerde prijs in een bepaalde periode geeft, gebruikt het rapport van BeFormation de geadverteerde prijs op het moment van dataverzameling.

De verschillen in de manier waarop de prijs van een Airbnb wordt bepaald in combinatie met een verschillende manier waarop de activiteit van een Airbnb wordt benaderd leidt daarmee ook tot een andere inschatting van de totale omzet van Airbnb's.

- **Herkomst van bezoekers:** Het rapport van BeFormation bepaalt de herkomst van bezoekers van Airbnb's aan de hand van de nationaliteit van de schrijvers van reviews. Dit is een interessante methodiek die niet mogelijk is met de voor het huidige rapport gebruikte AirDNA data omdat in deze data de unieke reviews niet worden meegeleverd. Dit rapport kan daarom geen uitspraak doen over de herkomst van de bezoekers van Airbnb's in de provincie Noord-Holland.

Er zijn dus belangrijke verschillen tussen het rapport van BeFormation en de huidige monitor. Deze verschillen komen voort uit een verschillende manier van dataverzameling. Dit maakt vergelijking van cijfers en statistieken moeilijk. Wel tracht de huidige monitor in ieder geval dezelfde thema's te belichten als het rapport van BeFormation.

AIRBNB, VRBO EN ANDERE PLATFORMS VOOR PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverhuur, maar niet meer het enige platform. Zo biedt Vrbo (onderdeel van de Expedia groep) ook woningen van particulieren aan. Dit platform is in deze monitor ook meegenomen. Booking.com (ooit ontstaan als platform om hotels te vinden, vergelijken en reserveren) biedt de afgelopen jaren steeds meer particuliere accommodaties aan. Ook reviewsite TripAdvisor biedt reeds particuliere woningen en kamers aan. Deze twee platforms zijn in deze monitor niet meegenomen. 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 of Vrbo, 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 of Vrbo adverteren vallen buiten het bereik van dit onderzoek.

AANWEZIGHEID VAN FORMELE ACCOMMODATIES OP HET PLATFORM VAN AIRBNB EN VRBO

Naast particuliere woningen en kamers zijn er ook regelmatig formele accommodaties actief op het platform van Airbnb en Vrbo. Hotels, hostels en bed & breakfasts bieden bijvoorbeeld ook kamers aan op deze platformen. Deze zijn doorgaans te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatiennaam of bij het type accommodatie. Deze monitor bespreekt het aantal en de

ontwikkeling van op de platforms identificeerbare formele accommodaties in de provincie Noord-Holland om een inzicht te geven in hoe het platform door verschillende partijen gebruikt wordt. Vakantiewoningen op beheerde vakantieparken vormen ook een deel van het aanbod. Deze monitor onderscheidt woningen op vakantieparken middels een ruimtelijke analyse: Aan de hand van een ruimtelijke dataset van de vakantieparken in de provincie Noord-Holland, ter beschikking gesteld door de provincie, wordt bepaald of een accommodatie op of buiten een vakantiepark ligt. Omdat de gegeven locatie van accommodaties tot maximaal 150 meter kan afwijken van de daadwerkelijke locatie hanteert deze monitor een buffer rond de vakantieparken. Er is gekozen voor een buffer van 75 meter rond de vakantieparken om een groot deel van de accommodaties die vanwege de afwijking in de data abusievelijk buiten een park geplaatst zijn toch mee te kunnen nemen. Dit blijft echter een benadering, en de resultaten dienen als zodanig geïnterpreteerd te worden.

INDICATOREN VAN PROFESSIONALISERING

De filosofie van de deeleconomie is gebouwd op het idee dat (tijdelijk) onderbenutte goederen of diensten beschikbaar kunnen worden gesteld voor een beperkte periode en al dan niet tegen een vergoeding. Om aanbieders van deze goederen en diensten te verbinden met een bestaande vraag worden vaak online platforms gebruikt. Het platform Airbnb is in 2008 vanuit deze filosofie opgericht. Anno 2021 zijn er echter veel discussies rond het gebruik van een platform als Airbnb en wordt er vaak gesproken over professionalisering.

Er kan sprake zijn van professionalisering wanneer kamers en woningen een hoge verhuuractiviteit hebben, wanneer aanbieders meerdere kamers en woningen tegelijk aanbieden of wanneer de formele accommodatiesector gebruik gaat maken van het platform. Dit rapport geeft inzicht in deze ontwikkeling door accommodaties te identificeren die zich identificeren als onderdeel van de formele accommodatiesector, door accommodaties te identificeren die worden aangeboden door 'aanbieders' met meerdere kamers of woningen, en door een uitsplitsing te maken tussen accommodaties die incidenteel (minder dan 30 of 60 nachten) verhuurd worden en die vaak (tussen de 60 en 120 nachten) of zeer vaak (meer dan 120 nachten) verhuurd worden. Bij het interpreteren van deze data is het belangrijk om te realiseren dat een hoge score op indicatoren van professionalisering niet per definitie betekent dat het daadwerkelijk om professioneel vakantieverhuur gaat. Er zijn tal van voorbeelden denkbaar waarin een aanbieder een woning vaker dan incidenteel kan aanbieden (bijvoorbeeld een lang verblijf in het buitenland of een gastenstudio op een ongebruikte verdieping) en nog steeds onder de filosofie van de deeleconomie valt.

BEDRAGEN EN VALUTA

Bedragen, bijvoorbeeld de prijs van een accommodatie per nacht of de geschatte omzet van accommodaties, worden door AirDNA in Dollar (US\$) en in de valuta die de aanbieder van de accommodatie gebruikt verzameld. In de meeste gevallen is voor Airbnb's in de provincie Noord-Holland de valuta die de aanbieder gebruikt Euro (€), maar er worden ook diverse andere valuta gebruikt. In deze monitor is daarom gekozen om bij de analyses gebruik te maken van de bedragen in Dollar (US\$). In deze monitor worden de bedragen volgens de op dat moment geldende wisselkoers naar Euro omgerekend.

KWALITEIT EN ANALYSE VAN RUIMTELIJKE DATA

De exacte locaties van Airbnb accommodaties worden door Airbnb op het platform 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 accommodatie zich bevindt. Elke accommodatie ligt in werkelijkheid maximaal 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd. Gegevens van de aanwezigheid van accommodaties per regio, gemeente of buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties zijn gemaakt met het programma ArcGIS Pro 2.8 en de berekeningen zijn gedaan in de programmeertaal Python. Hierbij werden de door Airbnb gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar regio (Metropool Regio Amsterdam en Noord-Holland Noord), gemeente en de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: buurten. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde regio, gemeente of buurt zijn geplaatst.

BIJLAGE 3 LEESWIJZER FACTSHEETS

De afzonderlijke factsheets voor de Noord-Hollandse gemeenten (te vinden op de website van de provincie Noord-Holland en op www.toeristischeverhuurwoonruimte.nl) tonen tal van tabellen en grafieken. In deze leeswijzer zullen de verschillende aspecten van de factsheets nader toegelicht worden per onderwerp (van links naar rechts, boven naar beneden).

- **Aantal actieve accommodaties en aantal gereserveerde nachten** – Het aantal actieve accommodaties heeft hier betrekking op de verhuuractiviteit van accommodaties in de gemeente. Wanneer een accommodatie minimaal 1 keer gereserveerd is in het jaar, wordt deze meegeteld als actieve accommodatie. Binnen deze categorie is onderscheid gemaakt tussen gehele woningen (e.g. met meerdere kamers, vaak met eigen keuken en badkamer) en een kamer in een woning. In de cirkeldiagrammen ernaast is het aantal gereserveerde nachten weergegeven. Dit getal is tot stand gekomen door alle gereserveerde nachten van elke accommodatie bij elkaar op te tellen. Zowel het aantal actieve accommodaties als de gereserveerde nachten zijn weergegeven voor 2019 en 2020.
- **Gemiddelde prijs per nacht** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen worden bijvoorbeeld in de regel hogere prijzen gevraagd dan in het voor- en naseizoen. Prijzen kunnen zelfs op weekenddagen hoger uitvallen dan op doordeweekse dagen. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gemiddeld gezien gerealiseerd hebben en houdt dus rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. In deze prijs zijn ook schoonmaakkosten meegenomen, maar kosten die buiten het platform om gemaakt worden, zoals bemiddeling en toeristenbelasting zijn niet meegenomen. In de factsheet wordt een onderscheid gemaakt tussen zowel de enkele kamers als de gehele woningen. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen 2019 en 2020.
- **Gemiddeld aantal nachten per accommodatie** – Het gemiddelde aantal nachten per accommodatie geeft het aantal nachten weer dat de gemiddelde actieve accommodatie gereserveerd is. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen kamers en een gehele woningen, als ook de jaren 2019 en 2020.
- **Spreiding van actieve accommodaties** – Op deze kaart worden de locaties weergegeven van verhuurde kamers (rood) en de verhuurde gehele woningen (blauw) in 2020 binnen de gemeente. Op de kaart zijn, naast de actieve accommodaties, ook de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten en provincies weergegeven.
- **Aantal accommodaties per 1.000 inwoners** – Op deze kaart wordt het aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners weergegeven per buurt voor het

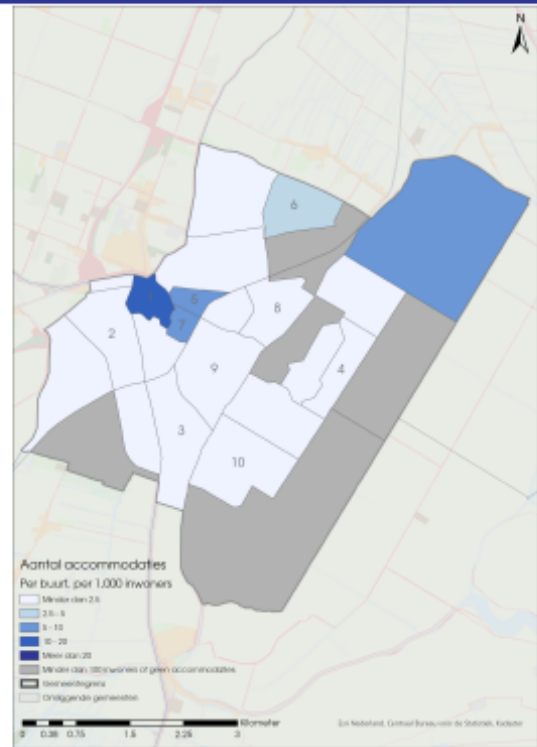
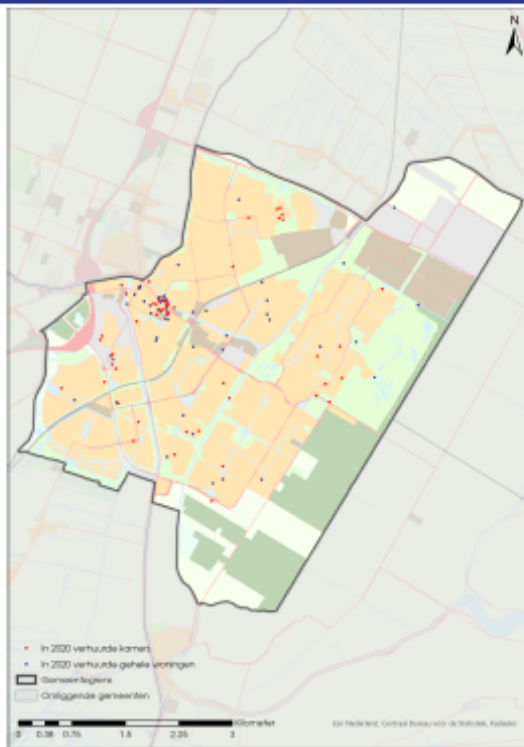
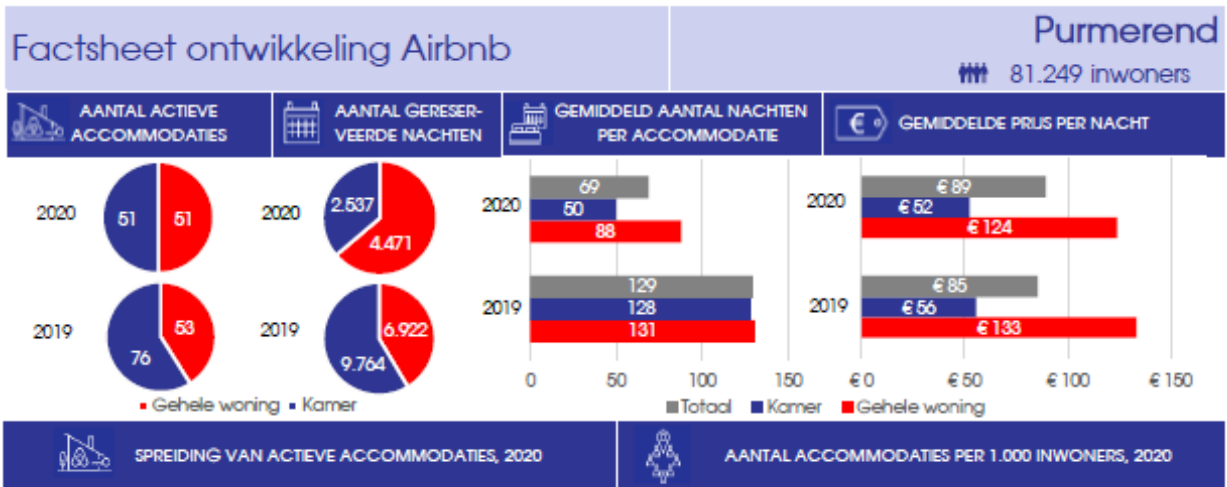
jaar 2020. Dit is gedaan met behulp van verschillende classificaties; hoe donkerder de kleur, des te meer accommodaties er aanwezig zijn per 1.000 inwoners. Op de kaart zijn, naast het aantal actieve accommodaties, ook de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten en provincies weergegeven. Buurten zonder accommodaties of met minder dan 100 inwoners zijn niet getoond.

- **Cijfers per buurt** – In deze tabel zijn diverse cijfers van de top 10 buurten (op basis van het aantal actieve accommodaties) gepresenteerd. In de onderste regel wordt ook het totaal van de hele gemeente weergegeven. In de eerste kolom staat het aantal actieve accommodaties in de buurt. In de tweede en derde kolom staat het aantal gereserveerde nachten gepresenteerd, zowel als totaal en als gemiddelde van de actieve accommodaties. In de vierde kolom staan de totale inkomsten uit alle accommodaties per buurt, waarna deze in de vijfde kolom als gemiddelde inkomsten per accommodatie worden gepresenteerd. In de zesde kolom wordt het aantal accommodaties op 1.000 inwoners weergegeven en tot slot wordt in de laatste kolom ook nog het aantal overnachtingen per 1.000 inwoners gepresenteerd.
- **Aantal actieve accommodaties & gereserveerde nachten per maand** – In de bovenste grafiek wordt het aantal actieve accommodaties weergegeven door de tijd heen van de gemeente. Dit is gedaan vanaf oktober 2014 tot en met februari 2021. Voor de onderste grafiek geldt hetzelfde, al is daar gerekend met het aantal gereserveerde nachten per maand.
- **Totale opbrengst** – In deze staafdiagram wordt de totale opbrengst van tijdelijke verhuur in de gemeente weergegeven door de jaren heen. Omdat er vanaf oktober 2014 pas gerekend wordt, is 2014 niet meegenomen als jaar. Hetzelfde geldt voor 2021, waardoor de jaren 2015 tot en met 2020 zijn weergegeven. Met de totale opbrengst wordt de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie bedoeld. Deze is gepresenteerd in duizenden euro's.
- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – In deze grafiek wordt dezelfde methode gehanteerd als voor het berekenen van de gemiddelde prijs per nacht (Zie: Gemiddelde prijs per nacht). Deze is vervolgens over de jaren heen gepresenteerd in een staafdiagram. Er is een lijn toegevoegd aan het staafdiagram, die de gemiddelde gerealiseerde prijs van accommodaties in Noord-Holland aanduidt. Zo kunnen de cijfers van de gemeente gemakkelijk per jaar vergeleken worden met de rest van de provincie.
- **Vergelijking met de provincie en regio** – In deze tabel wordt de gemeente vergeleken met de Metropool Regio Amsterdam (MRA), zonder Amsterdam en de hele provincie Noord-Holland, zonder Amsterdam. De gemeente Amsterdam is vanwege de grote aanwezigheid van Airbnb en hierdoor de grote invloed op de cijfers voor de provincie en MRA niet meegenomen. In de tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen de jaren 2019 en 2020 met het aantal actieve accommodaties, het gereserveerde aantal nachten en het gemiddelde aantal gereserveerde nachten per accommodatie.
- **Gemiddelde bezettingsgraad** – In deze staafgrafiek wordt de gemiddelde bezettingsgraad in procenten weergegeven over de jaren heen. De

bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar de accommodatie wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht gereserveerd zijn geweest in de betreffende periode. Omdat er vanaf oktober 2014 pas gerekend wordt, is 2014 niet meegenomen als jaar. Hetzelfde geldt voor 2021, waardoor de jaren 2015 tot en met 2020 zijn weergegeven. Ook hierbij is een lijn van de gemiddelde bezettingsgraad in de gehele provincie Noord-Holland toegevoegd.

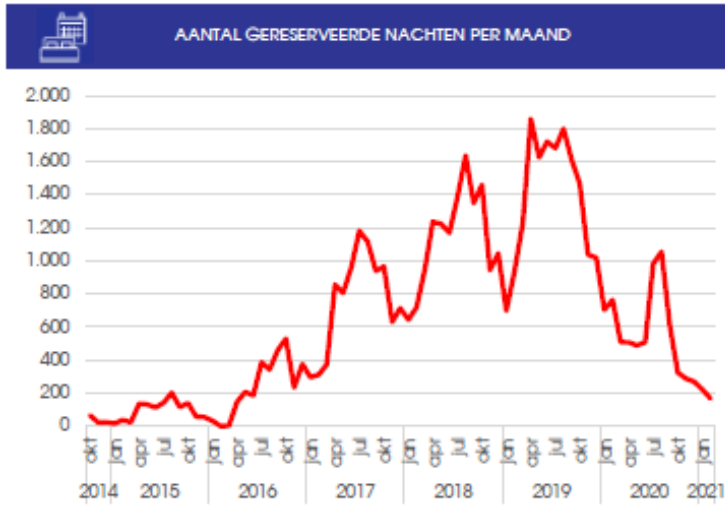
- **Verdeling over platforms** – Deze visualisering geeft de verdeling over de verschillende platforms aan in de gemeente. De platforms die meegenomen zijn in de berekening zijn Airbnb en Vrbo. Het kan voorkomen dat een accommodatie zowel aangeboden wordt via Airbnb als Vrbo. In dit geval zal dit platform in de categorie ‘Beide’ worden neergezet.

Op de volgende pagina is een willekeurige factsheet weergegeven.



CLUFERS PER BUURT (2020)	ACTIEVE ACCOMMODATIES	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	TOTAAL INKOMSTEN (X €1.000)	INKOMSTEN PER ACCOMMODATIE	ACCOMMODATIES PER 1.000 INWONERS	OVERNACHTINGEN PER 1.000 INWONERS
1 Binnenstad	31	2.628	85	185	5.972	10	829
2 Europa	7	367	52	31	4.465	2	79
3 Gols-Zuid	6	354	59	43	7.194	2	93
4 Molen- en Zuivelbuurt	6	377	63	22	3.674	2	151
5 Stationsbuurt	5	265	53	22	4.498	4	196
6 Molenkoog	5	95	19	6	1.207	5	93
7 Pumer-Zuid/Zuid	4	343	86	47	11.862	1	48
8 Wheermolen-Oost	4	345	86	33	8.238	1	66
9 Wagenweg	4	561	140	52	13.073	7	943
10 Gols-Noord	4	31	8	2	548	1	5
Totaal gemeente	102	7.008	69	€ 620	€ 6.074	1	86

VRAAG & AANBOD DOOR DE TIJD HEEN



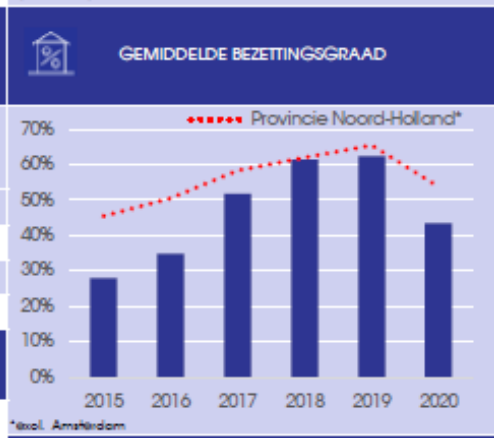
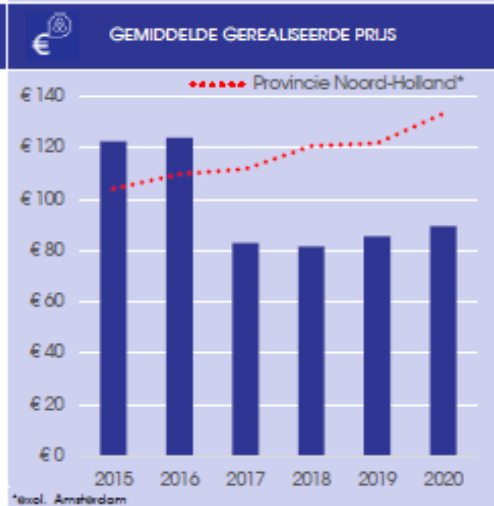
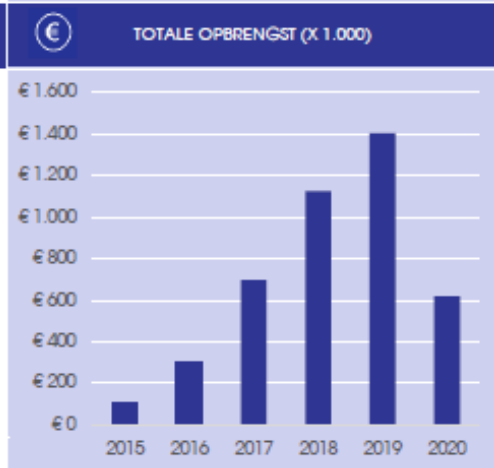
VERGELIJKING MET DE PROVINCIE EN REGIO

	ACTIEVE ACCOMMODATIES		GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL X1.000)		GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELDE)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Purmerend	129	102	17	7	129	69
MRA (excl. Amsterdam)	7.258	6.201	736	400	101	65
Noord-Holland (excl. Amsterdam)	12.666	11.874	1.335	876	105	74

VERDELING OVER DE PLATFORMS



OPBRENGST & BEZETTING



COLOFON

Voorliggende factsheet is opgesteld in opdracht van de Provincie Noord-Holland. De data uit deze factsheet is afkomstig van AirDNA. Analyses en opmaak door Expertpool Toeristische Verhuur Woonruimte. Voor meer informatie, kijk op: www.toeristischeverhuurwoonruimte.nl



BIJLAGE 4 STATISTISCHE BIJLAGE

CIJFERS 2019							
NAAM GEMEENTE	AANTAL BESCHIKBARE AIRBNB'S	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	GEMIDDELDE PRIJS	TOTALE OMZET (IN MLN €)	BEZETTINGS- GRAAD
Aalsmeer	115	95	12.111	127	€ 100,02	€ 1,15	0,68
Alkmaar	580	472	44.539	94	€ 106,01	€ 4,37	0,63
Amstelveen	484	387	33.101	86	€ 144,92	€ 4,37	0,67
Amsterdam	28.326	22.716	1.913.838	84	€ 183,95	€ 330,03	0,72
Beemster	57	47	5.016	107	€ 105,96	€ 0,48	0,61
Bergen (NH)	2.145	1.660	188.146	113	€ 130,69	€ 23,53	0,64
Beverwijk	141	120	13.750	115	€ 92,03	€ 1,19	0,70
Blaricum	23	19	1.530	81	€ 99,60	€ 0,16	0,50
Bloemendaal	260	203	13.846	68	€ 177,33	€ 2,28	0,68
Castricum	302	257	19.070	74	€ 98,62	€ 1,83	0,60
Den Helder	410	324	38.218	118	€ 104,99	€ 4,10	0,59
Diemen	330	264	26.104	99	€ 117,96	€ 2,86	0,72
Drechterland	82	69	6.858	99	€ 123,34	€ 0,79	0,54
Edam-Volendam	167	130	14.310	110	€ 131,01	€ 1,75	0,59
Enkhuizen	103	89	9.872	111	€ 157,03	€ 1,43	0,61
Gooise Meren	385	322	30.202	94	€ 137,40	€ 3,69	0,64
Haarlem	1.892	1.550	121.062	78	€ 135,12	€ 15,14	0,72
Haarlemmermeer	1.099	882	109.964	125	€ 121,16	€ 13,13	0,70
Heemskerk	41	34	2.368	70	€ 89,66	€ 0,20	0,60
Heemstede	179	152	10.776	71	€ 178,38	€ 1,71	0,75
Heerhugowaard	47	30	2.766	92	€ 79,49	€ 0,22	0,70
Heiloo	108	75	6.011	80	€ 104,84	€ 0,59	0,67
Hilversum	299	227	20.734	91	€ 105,78	€ 1,99	0,71
Hollands Kroon	308	229	25.386	111	€ 85,58	€ 2,03	0,65
Hoorn	144	115	12.031	105	€ 110,74	€ 1,29	0,66
Huizen	80	64	5.227	82	€ 111,23	€ 0,49	0,60
Koggenland	126	114	19.061	167	€ 116,78	€ 2,12	0,83

Landsmeer	97	85	9.428	111	€ 136,50	€ 1,26	0,64
Langedijk	245	169	21.771	129	€ 90,80	€ 1,95	0,70
Laren	75	67	4.853	72	€ 146,80	€ 0,66	0,60
Medemblik	332	261	28.290	108	€ 102,00	€ 2,81	0,57
Oostzaan	34	32	4.352	136	€ 145,75	€ 0,53	0,75
Opmeer	49	40	4.927	123	€ 104,36	€ 0,48	0,62
Ouder-Amstel	120	99	11.618	117	€ 152,56	€ 1,59	0,76
Purmerend	151	129	16.686	129	€ 85,50	€ 1,40	0,62
Schagen	1.041	742	80.248	108	€ 103,50	€ 7,90	0,57
Stede Broec	23	19	2.235	118	€ 116,15	€ 0,27	0,64
Texel	708	563	66.190	118	€ 123,02	€ 7,97	0,60
Uitgeest	243	170	23.462	138	€ 114,90	€ 2,58	0,68
Uithoorn	73	61	7.074	116	€ 125,31	€ 0,80	0,65
Velsen	499	413	50.852	123	€ 119,66	€ 5,66	0,73
Waterland	284	246	28.130	114	€ 146,42	€ 3,87	0,62
Weesp	155	127	15.356	121	€ 146,87	€ 1,90	0,72
Wijdemeren	261	214	17.903	84	€ 187,17	€ 3,06	0,56
Wormerland	63	48	5.093	106	€ 91,31	€ 0,46	0,64
Zaanstad	694	585	71.323	122	€ 99,35	€ 6,97	0,71
Zandvoort	826	656	73.229	112	€ 122,14	€ 8,57	0,65
Noord-Holland	44.206	35.372	3.248.917	92	€ 158,00	€ 483,62	0,69
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	15.880	12.656	1.335.079	105	€ 121,40	€ 153,59	0,65
MRA (zonder Amsterdam)	8.884	7.258	735.998	101	€ 127,60	€ 87,32	0,68
Noord-Holland Noord	6.996	5.398	599.081	111	€ 114,90	€ 66,27	0,62

CIJFERS 2020							
NAAM GEMEENTE	AANTAL BESCHIKBARE AIRBNB'S	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	GEMIDDELDE PRIJS	TOTALE OMZET (IN MLN €)	BEZETTINGS- GRAAD
Aalsmeer	123	92	6.225	68	€ 113,00	€ 0,69	0,48
Alkmaar	551	419	30.526	73	€ 114,78	€ 3,33	0,54
Amstelveen	387	248	10.908	44	€ 153,03	€ 1,40	0,46
Amsterdam	19.497	12.741	607.945	48	€ 181,38	€ 100,25	0,48
Beemster	46	42	3.541	84	€ 136,05	€ 0,42	0,48
Bergen (NH)	2.202	1.781	149.923	84	€ 138,89	€ 20,42	0,55
Beverwijk	144	120	10.162	85	€ 105,30	€ 0,99	0,60
Blaricum	27	20	1.018	51	€ 100,90	€ 0,11	0,38
Bloemendaal	290	205	11.157	54	€ 213,20	€ 1,89	0,56
Castricum	302	238	14.571	61	€ 108,85	€ 1,53	0,56
Den Helder	432	374	31.735	85	€ 123,84	€ 3,95	0,54
Diemen	260	178	9.257	52	€ 122,45	€ 1,00	0,46
Drechterland	86	68	6.046	89	€ 123,08	€ 0,74	0,51
Edam-Volendam	153	132	8.877	67	€ 132,21	€ 1,14	0,41
Enkhuizen	107	93	6.862	74	€ 172,85	€ 1,06	0,51
Gooise Meren	334	265	14.894	56	€ 140,14	€ 1,86	0,49
Haarlem	1.668	1.171	59.768	51	€ 162,24	€ 8,38	0,56
Haarlemmermeer	1.003	789	50.433	64	€ 126,44	€ 6,24	0,52
Heemskerk	48	37	2.503	68	€ 106,77	€ 0,24	0,55
Heemstede	197	151	7.168	47	€ 215,09	€ 1,31	0,57
Heerhugowaard	45	35	2.311	66	€ 105,76	€ 0,26	0,53
Heiloo	100	64	4.062	63	€ 117,45	€ 0,43	0,61
Hilversum	278	209	12.537	60	€ 108,64	€ 1,18	0,56
Hollands Kroon	324	277	25.621	92	€ 102,54	€ 2,53	0,61
Hoorn	131	101	7.398	73	€ 130,31	€ 0,91	0,52
Huizen	63	41	2.215	54	€ 128,76	€ 0,23	0,45
Koggenland	175	171	19.440	114	€ 116,88	€ 2,29	0,54
Landsmeer	97	68	5.063	74	€ 134,83	€ 0,68	0,54
Langedijk	175	160	9.651	60	€ 88,77	€ 0,83	0,59
Laren	66	53	2.656	50	€ 160,46	€ 0,41	0,48
Medemblik	318	269	21.483	80	€ 106,53	€ 2,17	0,51
Oostzaan	44	38	2.906	76	€ 178,01	€ 0,41	0,54
Opmeer	71	54	3.808	71	€ 115,81	€ 0,42	0,52

Ouder-Amstel	115	91	5.864	64	€ 138,96	€ 0,75	0,51
Purmerend	131	102	7.008	69	€ 89,42	€ 0,62	0,43
Schagen	1.002	805	65.153	81	€ 114,29	€ 6,99	0,51
Stede Broec	32	25	1.620	65	€ 139,30	€ 0,24	0,46
Texel	665	542	56.528	104	€ 135,00	€ 7,41	0,58
Uitgeest	218	197	19.066	97	€ 152,60	€ 2,90	0,68
Uithoorn	65	51	2.828	55	€ 123,64	€ 0,30	0,45
Velsen	480	397	28.216	71	€ 141,15	€ 3,51	0,62
Waterland	291	241	19.018	79	€ 143,94	€ 2,55	0,47
Weesp	145	107	8.116	76	€ 151,86	€ 1,06	0,53
Wijdmeren	221	157	10.944	70	€ 175,39	€ 1,84	0,47
Wormerland	59	41	3.285	80	€ 111,14	€ 0,36	0,53
Zaanstad	616	462	32.037	69	€ 112,83	€ 3,52	0,49
Zandvoort	880	693	61.844	89	€ 141,01	€ 8,20	0,56
Noord-Holland	34.664	24.615	1.484.197	60	€ 154,70	€ 209,93	0,51
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	15.167	11.874	876.252	74	€ 133,20	€ 109,68	0,54
MRA (zonder Amsterdam)	8.231	6.201	400.448	65	€ 140,90	€ 51,30	0,52
Noord-Holland Noord	6.936	5.673	475.804	84	€ 126,00	€ 58,38	0,55