Universiteit Utrecht

Faculteit Geowetenschappen
Sociale geografie en planologie

Airbnb monitor Utrecht

Editie 4 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot april 2019

Egbert van der Zee & Jan Douwe Krist

Colofon

Auteurs
Egbert van der Zee[1] e.l.vanderzee@uu.nl
Jan Douwe Krist[1]

[1] Universiteit Utrecht, Sociale geografie en planologie

Sociale geografie en planologie
Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht
Princetonlaan 8a
3584 CB Utrecht

Website
www.uu.nl/onderzoek/sociale-geografie-en-planologie

Oktober 2019

Omslagfoto: © Niels Struis

Grafische verzorging: C&M [9689], Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht

Inhoud

Begrippenlijst 4

1 Introductie – Airbnb in de gemeente Utrecht 6

2 Overzicht van Airbnb in Utrecht 9

3 De professionalisering van Airbnb in de gemeente Utrecht 20

4 Evolutie van Airbnb in Utrecht, oktober 2014 – maart 2019 25

5 Utrecht vergeleken met andere benchmarkbestemmingen 30

6 Conclusie 35

Referenties 37

Bijlage 1 39

Begrippenlijst

- **Airbnb's** – Accommodaties die aangeboden worden op het platform van Airbnb. Het kan hierbij gaan om een gehele woning, een privé kamer of een gedeelde kamer welke voor bepaalde tijd wordt aangeboden voor verhuur.
- **Professionele Airbnb** – Waar het platform bekend is vanwege het 'peer-to-peer' verhuur, oftewel het particulier verhuur van woningen of kamers voor een korte termijn, wordt het platform ook gebruikt door de formele accommodatiesector. Hotels, hostels en Bed & Breakfasts kunnen ook kamers aanbieden op het platform, in de monitor wordt dan gesproken van een 'Professionele Airbnb'.
- **Actieve en inactieve Airbnb's** – de database waarop de monitor gebaseerd is, behelst alle Airbnb's die in de periode tussen oktober 2014 en april 2019 voor verhuur zijn aangeboden op het platform. Een actieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden ten minste één keer verhuurd geweest, een inactieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden niet verhuurd geweest. Onder deze groep vallen ook Airbnb's die niet meer voor verhuur worden aangeboden.
- **Beschikbaarheid en activiteit van Airbnb's** – De beschikbaarheid van een Airbnb is het aantal nachten dat de Airbnb voor verhuur wordt aangeboden. De kan tussen Airbnb's behoorlijk verschillen. Waar sommige Airbnb's slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere Airbnb's nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De activiteit van een Airbnb is het aantal nachten dat de beschikbare Airbnb daadwerkelijk wordt verhuurd.
- **Totaal aantal aangeboden Airbnb accommodaties per maand** – In de monitor wordt de situatie rondom Airbnb zowel bekeken in het jaar voorafgaand aan het meetmoment (in dit geval april 2019) als per maand vanaf het eerste moment dat de data verzameld is (oktober 2014). Het totaal aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per maand is een optelsom van alle Airbnb-accommodaties die in de betreffende maand ten minste één nacht beschikbaar waren voor verhuur. Ook Airbnb's die in deze maand niet verhuurd zijn worden hier meegenomen.
- **Gemiddelde dagelijkse aanbod** – Een aangeboden Airbnb is in de betreffende maand vaak niet de gehele maand beschikbaar voor verhuur. Gemiddeld is een Airbnb zo'n 23 dagen beschikbaar voor verhuur. Het gemiddeld dagelijks aanbod wordt berekend door het aantal aangeboden dagen van alle actieve Airbnb's in de betreffende maand op te tellen, en te delen door het aantal dagen in de maand. De uitkomst van deze som geeft weer hoeveel Airbnb's er op een gemiddelde dag in de betreffende maand beschikbaar zijn voor verhuur, en toont hiermee de capaciteit van Airbnb in de gemeente Utrecht.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Airbnb's worden voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit net onder de 4 nachten, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. In de monitor wordt naar beide gekeken, in sommige maanden volgt de ontwikkeling van reserveringen en gereserveerde nachten namelijk niet dezelfde trend. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer er in een maand meer, maar kortere reserveringen plaatsvinden, dit is vaak het geval in december of rond feestdagen.
- **Bezettingsgraad** – De bezettingsgraad van een Airbnb is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de Airbnb beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad

duidt erop dat de Airbnb vaak gereserveerd wordt, wanneer deze beschikbaar is. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de Airbnb ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de Airbnb laag is, maar de Airbnb wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is.

- **Verhouding tussen Airbnb's en huishoudens** – Per buurt is de verhouding tussen het aantal in de buurt wonende huishoudens en het aantal actieve Airbnb's berekend. Dit laat de relatieve aanwezigheid van Airbnb zien als een percentage van de aanwezige huishoudens.
- **Gemiddelde prijs** – Airbnb's worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gemiddeld gerealiseerd hebben, en houdt rekening tegen welke prijs de accommodaties verhuurd worden.
- **Directe economische impact van Airbnb op een buurt** – in deze monitor wordt met de directe economische impact de som van de omzet van alle Airbnb's in buurt bedoeld. Dit bedrag laat zien hoeveel de verhuurders in een buurt bij elkaar hebben ontvangen door woningen en kamers te verhuren op Airbnb. Hier zijn kosten als schoonmaak, bemiddeling en toeristenbelasting niet meegenomen.
- **Indirecte economische impact van Airbnb op een buurt** – naast het bedrag dat verhuurders ontvangen, de directe economische impact, geven huurders van een Airbnb ook geld uit in de buurt. Dit wordt de indirecte economische impact genoemd. In deze monitor wordt dit niet berekend of meegenomen.

1 Introductie – Airbnb in de gemeente Utrecht

Sinds oktober 2017 doet een team onderzoekers van de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente Utrecht onderzoek naar de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht. Elke zes maanden wordt een overzicht hiervan gepubliceerd in de Airbnb monitor, waarvan dit inmiddels de vierde editie is. Uit de voorgaande edities bleek dat Airbnb een steeds groter aandeel van het overnachtingstoerisme in Utrecht verzorgt. Waar de eerste monitor een sterke groei van het aantal Airbnb's laat zien, neemt deze groei in de tweede en derde editie af. Alhoewel het aantal actieve Airbnb's in deze periode maar licht toenam, werden deze wel steeds vaker verhuurd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zowel het aanbod (in aantal aangeboden Airbnb's en het aantal nachten dat deze Airbnb's worden aangeboden) als de vraag (het aantal nachten dat de aangeboden Airbnb's daadwerkelijk verhuurd zijn) de laatste jaren behoorlijk is toegenomen.

Een belangrijke conclusie uit alle drie de voorgaande edities van de monitor was dat de verhuur van Airbnb-accommodaties voor een groot deel in handen viel van een kleine groep zeer actieve verhuurders. Bij het vorige meetmoment, het jaar voorafgaand aan oktober 2018, werd 41,4% van de actieve Airbnb's meer dan zestig nachten per jaar verhuurd, en had daarmee iets meer dan 80% van de markt in handen. Meer dan twee derde van deze zeer actieve Airbnb's waren gehele woningen.

Door de groeiende populariteit van Airbnb werden de nadelen ook steeds evidenter. Buurtbewoners en andere betrokkenen wezen op overlast, aantasting van sociale cohesie in buurten en toenemende druk op de woningmarkt. Een goed voorbeeld hiervan is Amsterdam, waar de overlast zo groot werd dat de stad als eerste in Europa een deal met Airbnb wist te sluiten. Na zestig verhuurde nachten kan een verhuurder geen nieuwe boekingen meer accepteren. Sinds januari 2019 is dat maximum gehalveerd naar dertig nachten, maar tegelijk zijn Airbnb en de gemeente Amsterdam er niet in geslaagd om deze 'citydeal' te verlengen.

In navolging hiervan hebben ook andere steden nieuwe beleidsregels gemaakt rondom het particuliere vakantieverhuur. In Den Haag is verhuur van gehele woningen via Airbnb slechts 'incidenteel' toegestaan en in Rotterdam mag een hele woning maximaal zestig nachten verhuurd worden. Ook de gemeente Utrecht kondigde in maart 2018 een maximumtermijn van zestig nachten voor de verhuur van gehele woningen aan. Dat betekent dat de eerdergenoemde zeer actieve Airbnb's, die goed zijn voor het overgrote deel van de Utrechtse particuliere vakantieverhuurmarkt, daardoor beperkt worden. In de vorige monitor kon het eerste halfjaar sinds de invoering worden meegenomen. Alhoewel dat te kort was om de effecten volledig terug te zien, leek het er op dat het dagelijkse aanbod iets terugliep. De vraag naar particulier verhuurde vakantiewoningen bleef echter hoog, en de beschikbare Airbnb's werden na de invoering van de beleidsregels in mei 2018 juist iets vaker verhuurd.

In deze editie wordt het eerste jaar sinds de bekendmaking van de beleidsregels geanalyseerd. Omdat zowel het aanbod van als de vraag naar Airbnb de afgelopen jaren behoorlijk fluctueerde, en ook erg seizoensafhankelijk is, kan er nu een betere vergelijking gemaakt worden met de jaren voor de invoering. Ook nieuw in deze monitor is de benchmarkvergelijking. Hierin wordt Airbnb-verhuur in de gemeente

Utrecht vergeleken met dat van andere Nederlandse gemeentes en met de provincie Utrecht. Met deze vergelijking kunnen de resultaten uit de monitor in een context geplaatst worden en kan bezien worden of ontwikkelingen in Utrecht op zichzelf staan of overeenkomstig zijn met andere steden met en zonder beleidsregels omtrent particulier vakantieverhuur.

METHODIEK: DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA

Oorsprong van de data

De data waar dit rapport zich op baseert is verkregen via het bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb dagelijks te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. De resultaten worden vervolgens opgeslagen in een database, waarbij informatie over de activiteit van Airbnb's in Utrecht tijdens de afgelopen 12 maanden terug te vinden is, alsmede informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb-aanbieder vanaf oktober 2014. Bij de eerdere monitoren werd gebruik gemaakt van data vanaf augustus 2015, in deze 4e monitor kan er dus informatie gegeven worden over een langere tijdspanne.

Gegevens verkregen via AirDNA wijken volgens verschillende onderzoeken[1] voor maximaal 10% af van de daadwerkelijke situatie, en zijn daarmee een behoorlijk betrouwbare graadmeter voor de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van particulier vakantieverhuur via Airbnb. Deze data worden voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek wereldwijd gebruikt. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht onder Utrechtse Airbnb aanbieders laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders in Utrecht volledig accuraat is, maar dat er een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst per Airbnb-aanbieder[2]. Bij de interpretatie en weergave van de resultaten in dit rapport wordt met deze overschatting rekening gehouden, en wordt dit steeds verduidelijkt in de bijbehorende tekst.

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

Bedragen en valuta

Bedragen, bijvoorbeeld de prijs per Airbnb per nacht of de geschatte omzet van Airbnb's, werden in eerste instantie door AirDNA in US$ verzameld. In de eerste editie van het rapport zijn deze abusievelijk als euro's gepresenteerd. Vanaf de tweede editie van de monitor geeft AirDNA de verschillende bedragen in zowel euro als US$ aan. Vanaf die editie gebruikt de monitor bedragen in euro. Wanneer bedragen uit de eerste en latere monitors vergeleken worden is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de verschillende valuta's. In grafiek 5 worden voor de twee meest recente periodes euro's gebruikt en voor de twee latere periodes zijn de bedragen middels de toen geldende wisselkoers van dollar omgerekend naar euro. Hierdoor kan het zijn dat de bedragen iets afwijken van de bedragen uit de eerste en tweede monitor, die in dollar zijn gepubliceerd omdat voor deze twee periodes geen bedragen in euro beschikbaar waren.

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

2 Voor de uitgave van de monitor is middels gesprekken met aanbieders en gebruikers van Airbnb verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van dit fenomeen in Utrecht. Dit onderzoek is niet gepubliceerd en dient slechts als verkenning voor de huidige monitor.

Berekening van het aantal gebruikers
De data die AirDNA aanlevert laat zien hoeveel nachten er in Airbnb's gereserveerd zijn. Informatie over het type en aantal toeristen dat gebruik heeft gemaakt van Airbnb in Utrecht is echter niet beschikbaar. Er kan dus niets gezegd worden over de motivatie van gebruikers.Verkennend onderzoek[3] onder gebruikers van Airbnb in Utrecht heeft laten zien dat Airbnb door een breed publiek gebruikt wordt. Zowel zakelijke als recreatieve bezoekers maken gebruik van het platform. Daarnaast blijken bijvoorbeeld (internationale) studenten die geen kamer kunnen vinden gebruik te maken van het platform. Ook is Utrecht een populaire uitvalsbasis om toeristische bestemmingen in de rest van Nederland te bezoeken. Vooral Amsterdam wordt veel aangedaan door gebruikers van Utrechtse Airbnb's. Bij sommige Utrechtse Airbnb's wordt ook nadrukkelijk de nabije ligging ten opzichte van Amsterdam vermeld. De Airbnb monitor gaat echter vooral in op de omvang van het gebruik van Airbnb in de gemeente Utrecht, maar bij de interpretatie van de cijfers is het belangrijk om mee te nemen dat de gebruiksmotivaties erg divers zijn.

Omdat er dus geen data beschikbaar is over hoeveel toeristen gebruik maken van elke Airbnb is hier een schatting van gemaakt. Op basis van eigen verkennend onderzoek naar de gemiddelde groepsgrootte per reservering en de capaciteit die verhuurders in hun advertenties aangeven is uitgekomen op een gemiddelde bezetting van 1,5 persoon per aangeboden slaapkamer. Om het aantal toeristische overnachtingen in Utrechtse Airbnb's te schatten gebruikt de monitor de volgende berekening:

*Totaal gebruik per Airbnb = 1,5 * aantal slaapkamers Airbnb * aantal gereserveerde nachten Airbnb*

Door deze berekening toe te passen op alle Airbnb's die particulier verhuurd zijn (en dus geen B&B, hostel of hotel zijn) en het totaal met 10% (de maximale overschatting in de AirDNA data) te verminderen kan de totale particuliere verhuur via Airbnb worden geschat.

Kwaliteit en analyse van ruimtelijke data
De exacte locaties van Airbnb accommodaties worden door Airbnb vanwege privacyoverwegingen niet beschikbaar gesteld. De in deze monitor weergegeven locatie van elke accommodatie is daarom slechts een indicatie van de exacte locatie van waar de Airbnb zich bevindt. Elke Airbnb ligt in werkelijkheid tussen de 0 en 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd.

Gegevens van de aanwezigheid van Airbnb's per buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties van de Airbnb data zijn gemaakt met het programma ArcMap 10.6 en ArcGIS pro. Hierbij werden de door Airbnb gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: buurten binnen de stad Utrecht (zie ook bijlage 1). De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde buurt zijn geplaatst.

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

2 Overzicht van Airbnb in Utrecht

Tussen augustus 2015 en april 2019 zijn er 5534 Airbnb-accommodaties geregistreerd in Utrecht. Een groot deel is inmiddels echter niet meer beschikbaar voor verhuur. Om dit onderscheid duidelijk te maken wordt er in dit rapport onderscheid gemaakt tussen actieve en inactieve Airbnb's (zie begrippenlijst). 2166 van de 5534 accommodaties waren het afgelopen jaar actief. Bij de vorige metingen in maart en oktober 2018 waren dat er respectievelijk 2215 van de 4524 en 2225 van de 5139. Het aantal actieve Airbnb's lijkt dus, na een periode van stabilisatie, langzaam af te nemen.

In de derde editie van de Airbnb monitor werd opgemerkt dat het verloop van Airbnb's toenam. Er verdwenen tussen de meting van maart 2018 en oktober 2018 550 Airbnb's, en er kwamen 560 accommodaties voor terug. Net als het aanbod van Airbnb's lijkt nu ook dit verloop wat af te nemen. Vergeleken met oktober 2018 zijn er in maart 2019 457 accommodaties van de website verdwenen, en kwamen daar 398 nieuwe accommodaties voor terug. In totaal verdween sinds maart 2018 met 965 accommodaties bijna de helft van de Utrechtse Airbnb's van het platform, waar 916 nieuwe Airbnb's voor terugkwamen.

Dit relatief hoge verloop in de eerste 6 maanden na de bekendmaking van de nieuwe beleidsregels[4] is opvallend. Een veel geboekte accommodatie onder een nieuwe advertentie plaatsen kan een manier zijn om de activiteit te camoufleren. Andere mogelijke verklaringen voor dit verloop zijn inactieve Airbnb's die weer actief geworden zijn of verhuurders die een (nieuwe) tussenpersoon hebben gevonden om de verhuur van hun Airbnb te regelen.

Aangezien de status en populariteit van een Airbnb voor een belangrijk deel bepaald wordt door het aantal reviews en de gemiddelde score die de Airbnb krijgt, zal een verhuurder met een groot aantal reviews en een hoge gemiddelde waardering niet snel geneigd zijn de advertentie voor zijn of haar Airbnb in te ruilen voor een nieuwe advertentie zonder digitale reputatie. Andersom kan het ook zijn dat een verhuurder van een Airbnb met een slechte score deze probeert weg te werken door een nieuwe advertentie te plaatsen.

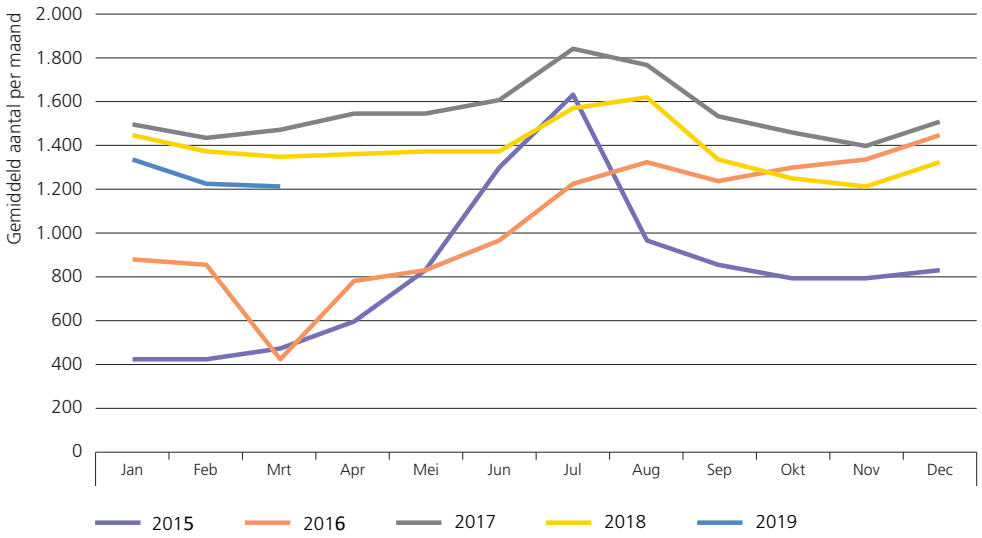
Mede vanwege dit hoge verloop geeft het aantal actieve Airbnb's een realistischere weergave van de omvang van het particuliere vakantieverhuur in Utrecht dan het totale aantal. Het zegt echter niet zoveel over de beschikbaarheid en activiteit van Airbnb's, want hierin kunnen actieve Airbnb's erg verschillen. Box 1 gaat verder in op de activiteit en beschikbaarheid van Airbnb's.

4 Voor verhuur van (een deel van) een woning voor toeristisch verblijf zijn sinds mei 2018 beleidsregels vastgesteld. Een gehele woning mag verhuurd worden mits de eigenaar op het adres ingeschreven staat, er in een jaar maximaal zestig dagen vakantieverhuur plaatsvindt, en er niet meer dan het maximaal toegestane aantal gasten verblijven. Dit laatste wordt bepaald door de grootte van de woning. Voor verhuur van een kamer in een woning gelden de bed & breakfast regels. Hier geldt geen maximum verhuurtermijn, maar mag wel maar een bepaald percentage van de woning verhuurd worden en dient de verhuurder in de regel aanwezig te zijn. In beide gevallen dient toeristenbelasting betaald te worden. De vigerende beleidsregels zijn te vinden op: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/

BOX 1: ACTIVITEIT EN BESCHIKBAARHEID AIRBNB'S NADER BEKEKEN IN 2015 T/M MAART 2019*

Beschikbaarheid van Airbnb's in Utrecht

De beschikbaarheid van accommodaties via Airbnb verschilt duidelijk van de formele accommodatie-sector. De meeste accommodaties zijn slechts een gedeelte van het jaar beschikbaar, bijvoorbeeld als de verhuurder zelf op vakantie is. Grafiek 1 toont het totaal aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per maand tussen januari 2015 en maart 2019. De eerste twee jaar kenmerkten zich door een onstuimige groei, waarin vooral de piek in de zomer van 2015 opvalt. Dit komt hoogstwaarschijnlijk door de grand depart van de Tour de France in juli 2015. Rondom dit evenement (4 en 5 juli) was de vraag naar accommodaties erg hoog. Waarschijnlijk wilden veel Utrechters hiervan profiteren door hun huis aan te bieden op Airbnb. Of dit ook heeft geleid tot een hoger aantal verhuurde nachten en een hogere gerealiseerde prijs komt in hoofdstuk 4 aan bod.

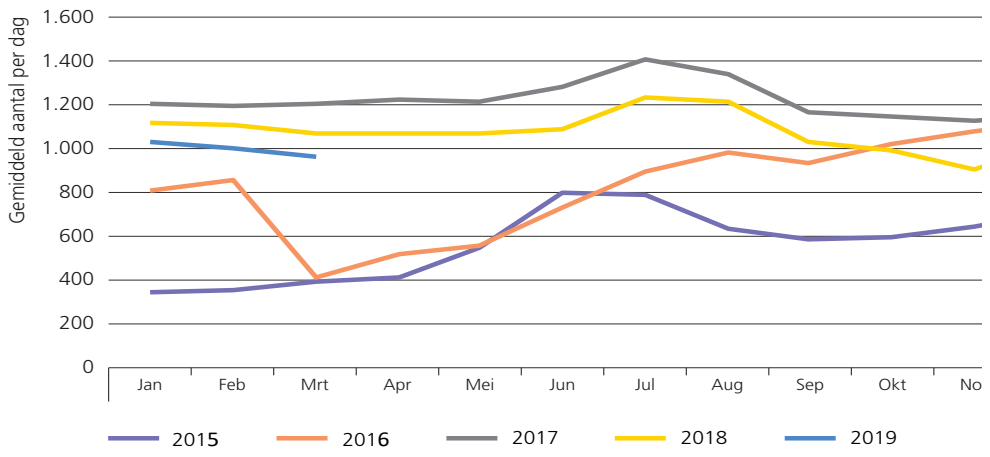


Grafiek 1 Totaal aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per maand (januari 2015 t/m maart 2019)

Vanaf 2017 lijkt er een stabiel patroon te ontstaan, met een totaal aantal aangeboden Airbnb's dat schommelt tussen de 1.250 en 1.500 accommodaties. Alleen in de zomermaanden zijn er uitschieters, met een maximum van 1850 aangeboden Airbnb's in juli 2017. Dit aantal werd in de daaropvolgende maanden niet meer gehaald. In 2018 werden gemiddeld 10% minder Airbnb's aangeboden dan in 2017 en ook in de eerste drie maanden van 2019 werden gemiddeld 10% minder Airbnb's aangeboden dan in de eerste drie maanden van 2018.

Gemiddeld dagelijks aanbod van Airbnb's in Utrecht

Wanneer in een betreffende maand een Airbnb wordt aangeboden voor verhuur, is deze vaak niet de gehele maand beschikbaar of verhuurd. Gemiddeld is een aangeboden Airbnb per maand 23 dagen beschikbaar of verhuurd. Dit aantal dagen fluctueert nauwelijks tussen de verschillende maanden en jaren. Om de omvang van Airbnb in de gemeente Utrecht beter te begrijpen is het daarom belangrijk om te kijken naar het gemiddelde dagelijkse aanbod (grafiek 2). Het gemiddelde dagelijkse aanbod laat per maand zien hoeveel Airbnb's op een gemiddelde dag actief waren. Om dit gemiddelde dagelijkse aanbod te berekenen wordt het aantal dagen dat alle actieve Airbnb's aangeboden en/of verhuurd waren gedeeld door het aantal dagen in de betreffende maand. Zo werden er op een gemiddelde dag in juli 2017 bijvoorbeeld 1.414 Airbnb's aangeboden voor verhuur, en was dit er een jaar later 1.232. Het gemiddeld aantal beschikbare Airbnb accommodaties per dag geeft hiermee een indicatie van de



Grafiek 2 Gemiddeld aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per dag (januari 2015 t/m maart 2019)

capaciteit van Airbnb's en dit getal is daarom te vergelijken met cijfers over het aanbod in de officiële accommodatiesector. In juli 2017 waren er elke dag iets meer dan 2.000 hotelkamers beschikbaar, dit aantal groeit de komende jaren naar verwachting door tot circa 3.500 kamers.

De eerste periode, van begin 201 5 tot de zomer van 2016, groeit Airbnb in Utrecht sterk, vooral in de lentemaanden. Vanaf de zomer van 2016 stabiliseert het gemiddelde dagelijkse aanbod tussen de 1.000 en de 1.200 Airbnb's. Waar grafiek 1 en 2 eenzelfde trend lijken volgen is er één opvallende afwijking. De grote piek rondom de grand depart van de Tour de France in juli 2015 is in grafiek 2 niet zo sterk zichtbaar als in grafiek 1. Waarschijnlijk werden veel accommodaties in deze maand slechts kort aangeboden, waardoor het totaal aantal aangeboden accommodaties hoog is, maar de gemiddelde dagelijkse beschikbaarheid achter blijft. De dip in maart 2016, zowel in het totaal aantal aangeboden Airbnb's als in het gemiddeld dagelijks aanbod is moeilijker te verklaren. Wellicht hebben de terreuraanslagen in Brussel van 22 maart invloed gehad op het aanbod van Airbnb's, maar dit is niet met zekerheid te zeggen, zeker aangezien deze dip niet zichtbaar is in andere Nederlandse steden (zie hoofdstuk 5).

De absolute piek van ruim 1.400 Airbnb's dagelijks aangeboden Airbnb's wordt in de zomer van 2017 bereikt. Na deze piek lijkt de groei te stagneren; er zijn in 2018 en in de eerste drie maanden van 2019 dagelijks gemiddeld minder Airbnb's beschikbaar dan in 'topjaar' 2017 (grafiek 2). Kijkend naar de maand januari in verschillende jaren is er ook een afname van het aantal dagelijks beschikbare Airbnb's te zien. In januari 2017 waren er nog gemiddeld 1.200 Airbnb's per dag beschikbaar, terwijl dit terug is gelopen naar 1.115 in januari 2018 en 1.005 in januari 2019. De daaropvolgende maanden februari en maart laten eenzelfde patroon zien.

Opvallend is ook de dip na de zomer van 2018, waar het dagelijks gemiddeld aantal beschikbare Airbnb's afneemt tot 903, het laagste punt sinds juli 2016. Die dip valt zo'n zes maanden na de invoering van de nieuwe beleidsregels in de gemeente Utrecht. Vervolgens maakt het aantal beschikbare Airbnb's in december weer een stevige groei door naar 1.030, maar dit aantal blijft wel onder het aanbod van zowel december 2017 als december 2016. Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat mensen hun laatste beschikbare dagen (voor ze het maximum van zestig nachten bereikten) kwamen wilden bewaren voor de lucratieve feestdagen; in december brengt een Airbnb in Utrecht gemiddeld 5% meer op per verhuurde nacht.

★ *in deze box worden de waarden per jaar weergegeven omdat ze via deze weg vergelijkbaar zijn met officiële overnachtingsstatistieken. In de rest van het rapport wordt met name gekeken naar de afgelopen 12 maanden sinds 1-4-2019.*

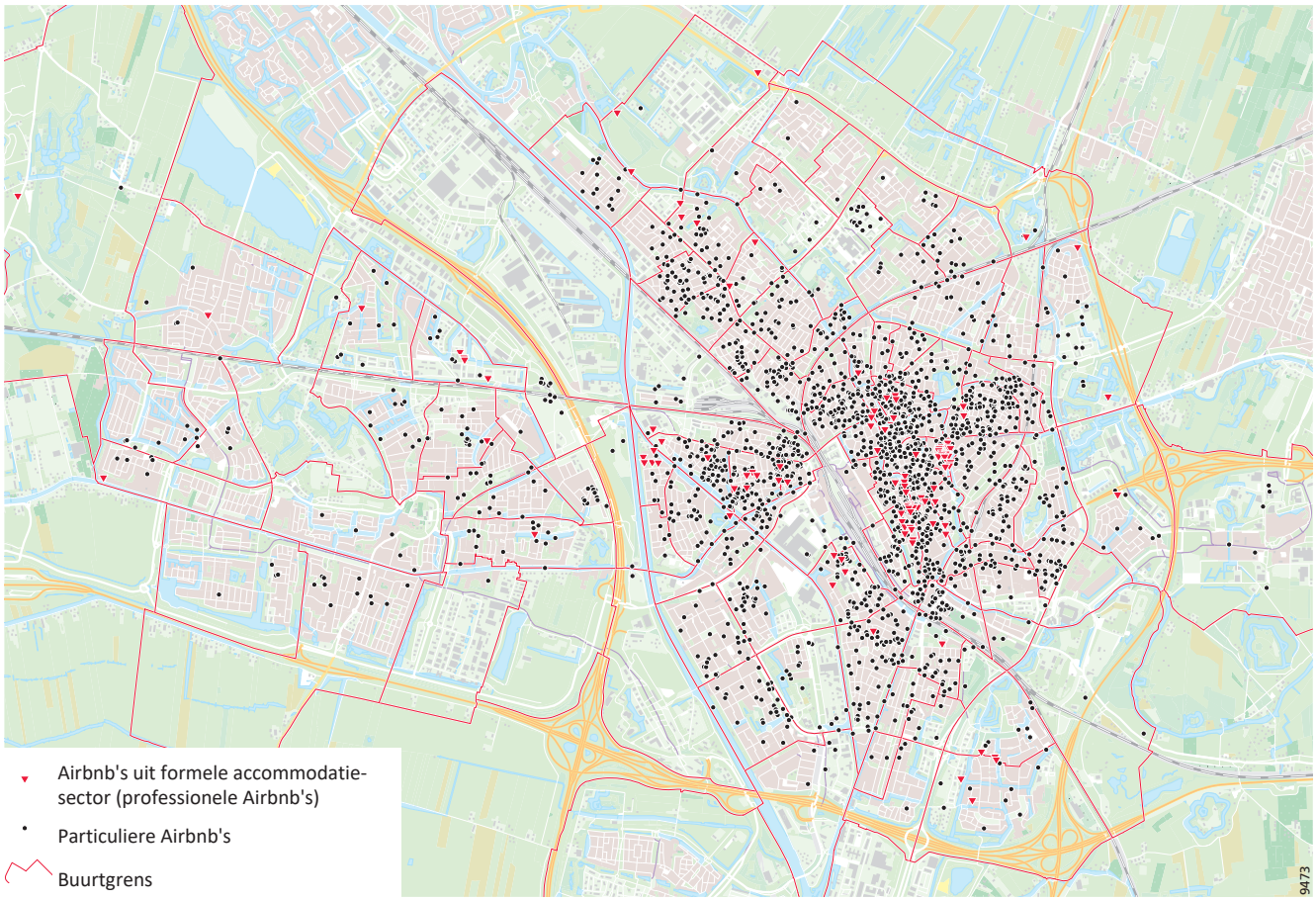
Spreiding en activiteit van Airbnb's in Utrecht in het jaar voorafgaand aan april 2019

Tabel 1 Gemiddelde prijs, aantal verhuurde nachten en opbrengst van actieve Airbnb's (jaar voorafgaand aan april 2019), naar type

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddeld aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde opbrengst per Airbnb	Schatting totale opbrengst (x 1000)
Volledige woning	1.554	71,6%	€ 103,40	74,1	114.850	€ 7.660	€ 11.900
Privékamer	581	26,9%	€ 56,90	85,5	49.660	€ 4.825	€ 2.800
Gedeelde kamer	31	1,5%	€ 27,70	57,3	1.775	€ 1.670	€ 52
Totaal	2.166	100,0%	€ 91,60	76,9	165.285	€ 6.815	€ 14.750

Airbnb onderscheidt drie typen accommodaties: volledige huizen of appartementen, privékamers en gedeelde kamers. Net als bij de vorige metingen maken volledige huizen of appartementen de overgrote meerderheid uit van het totale aanbod, 71,6% in maart 2019 (tabel 1). Omdat de gemiddelde prijs van dit type woningen ook het hoogst is, komt 80,7% van de totale omzet van Airbnb's in Utrecht terecht bij de verhuurders van volledige woningen of appartementen.

Tussen de eerste twee metingen was nog een stijging van 9% in het gemiddeld aantal verhuurde nachten per Airbnb te zien. Dat is nu gestabiliseerd: een jaar geleden lag dit gemiddelde op 73 nachten per jaar en sinds de vorige meting op 74. Privékamers worden gemiddeld vaker verhuurd. Dit is niet nieuw, maar het verschil tussen het aantal verhuurde nachten in volledige woningen en privékamers is wel toegenomen.



Figuur 1 Beschikbare Airbnb's uitgesplitst naar reguliere particuliere verhuur en formele accommodatiesector (actief in jaar voorafgaand aan april 2019)

Tabel 2 Buurten met de meeste actieve Airbnb's (voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

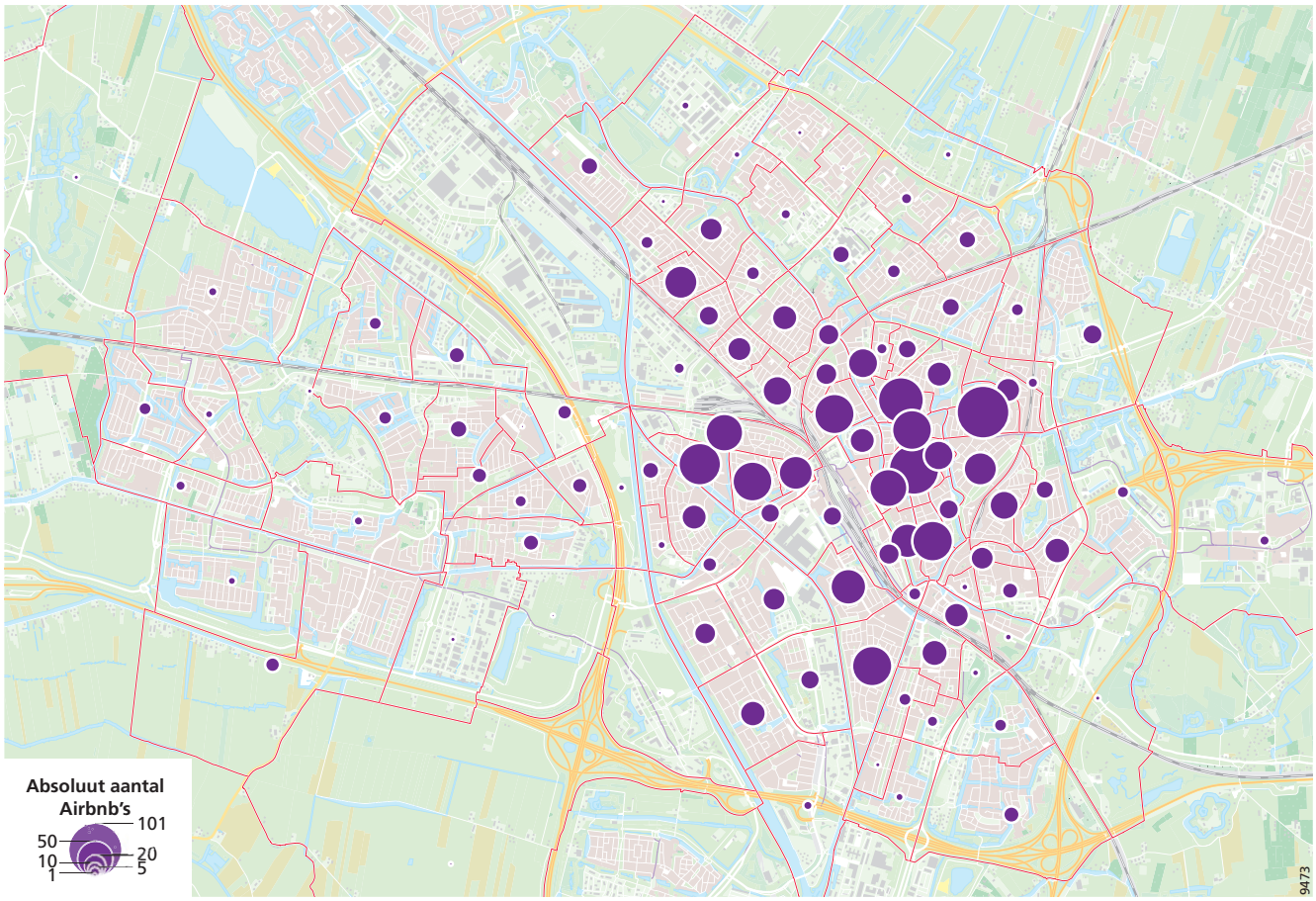
Buurt	Aantal actieve Airbnb' in maart 2018	Aantal actieve Airbnb's in oktober 2018	Aantal actieve Airbnb's in maart 2019
Wittevrouwen	96	103	101
Domplein, Neude, Janskerkhof	71	91	93
Vogelenbuurt	82	80	79
Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e.o.	79	82	69
Lange Nieuwstraat e. o.	56	63	64
Rivierenwijk	72	67	63
Pijlsweerd-Zuid	66	64	63
Breedstraat en Plompetorengracht	62	61	62
Lombok-West	59	60	62

Naast particuliere woningen en kamers wordt ook nog een relatief klein aantal professionele accommodaties verhuurd via Airbnb. Dit kan bijvoorbeeld gaan om hostels, boetiekhotels en bed & breakfasts. Deze Airbnb's zijn onderdeel van de formele accommodatiesector en zijn te herkennen omdat deze zich zo presenteren in hun advertentie op Airbnb. Deze accommodaties zijn verspreid over de gehele stad met een opvallende concentratie in het zuiden van het historisch centrum en in Lombok (figuur 1). Het verloop van deze professionele accommodaties is groot: bij deze meting stonden 114 Airbnb's als professionele accommodatie aangemerkt, bij de vorige meting 65, en die daarvoor 100. Het is mogelijk dat deze accommodaties actief zijn via meerdere platformen en/of via een eigen website, waardoor de activiteit meer fluctueert dan bij reguliere Airbnb's.

Airbnb-accommodaties zijn vooral geconcentreerd in en rondom de historische binnenstad, zoals te zien in figuur 1 en 2. Dit patroon komt, op wat kleine wisselingen na, overeen met de vorige edities van de monitor. Ook het verloop onder Airbnb's lijkt hier weinig invloed op te hebben. Zoals eerder genoemd hoeft dat verloop ook niet altijd te betekenen dat er echt nieuwe accommodaties bij komen. Bestaande accommodaties kunnen ook weer onder een nieuwe advertentie geplaatst worden. In totaal is ongeveer 19% van de actieve Airbnb's gelegen in de buurten binnen de Utrechtse Singels, terwijl in deze buurten slechts 5% van de Utrechtse woningen gelegen is. Dit is een procentpunt meer dan in de vorige monitor. In deze buurten is de activiteit en prijs van Airbnb's gemiddeld nog steeds wat hoger dan in de rest van de stad; Airbnb's in de binnenstad waren gemiddeld 81 nachten verhuurd in het afgelopen jaar tegenover 76 nachten in de rest van de gemeente, en in de binnenstad kostte een Airbnb gemiddeld €100,10 per nacht tegenover €89,70 buiten de binnenstad.

Vergeleken bij eerdere edities van de Airbnb monitor zijn de verschillen tussen de historische binnenstad en de rest van de stad wel kleiner geworden, en is het gemiddelde gerealiseerde bedrag per nacht in de historische binnenstad zelfs een fractie lager geworden, terwijl de accommodaties buiten de binnenstad gemiddeld €10 meer per nacht opleverden. Het lijkt erop dat de locatie van een Airbnb minder belangrijk aan het worden is voor zowel populariteit als prijs.

Hoewel de binnenstad de grootste concentratie aan Airbnb's kent, is meer dan 80 procent van de Airbnb's gelegen buiten de Utrechtse Singels. Figuur 1 en 2 laten zien dat vooral de buurten rondom het historisch centrum veel Airbnb's hebben. Zowel in het Noorden (Pijlsweerd en Vogelenbuurt), Oosten (Wittevrouwen), Zuiden (Rivierenwijk) als het Westen (Lombok) van het historisch centrum bevinden zich buurten met veel actieve Airbnb's (zie ook tabel 2 en bijlage 1). Lombok valt hierin op omdat er steeds meer buurten gelegen in deze wijk een hoog aantal Airbnb's hebben, vergeleken met eerdere



Figuur 2 Absoluut aantal actieve Airbnb's per buurt in de gemeente Utrecht (jaar voorafgaand aan april 2019)

edities van de monitor. De laatste buurten die opvallen vanwege een hoog aantal Airbnb's bevinden zich in Zuilen langs de Amsterdamsestraatweg in het Noordwesten van de stad, met een noemenswaardige aanwezigheid van Airbnb's in de buurt Elinkwijk, net als in Oudwijk en de Schildersbuurt in het Oosten en Tolsteeg en Rotsoord in het Zuiden van de stad. Deze buurten hebben echter ook meer huishoudens dan de buurten in het centrum en daardoor een lager relatief aantal Airbnb's (zie ook bijlage 1).

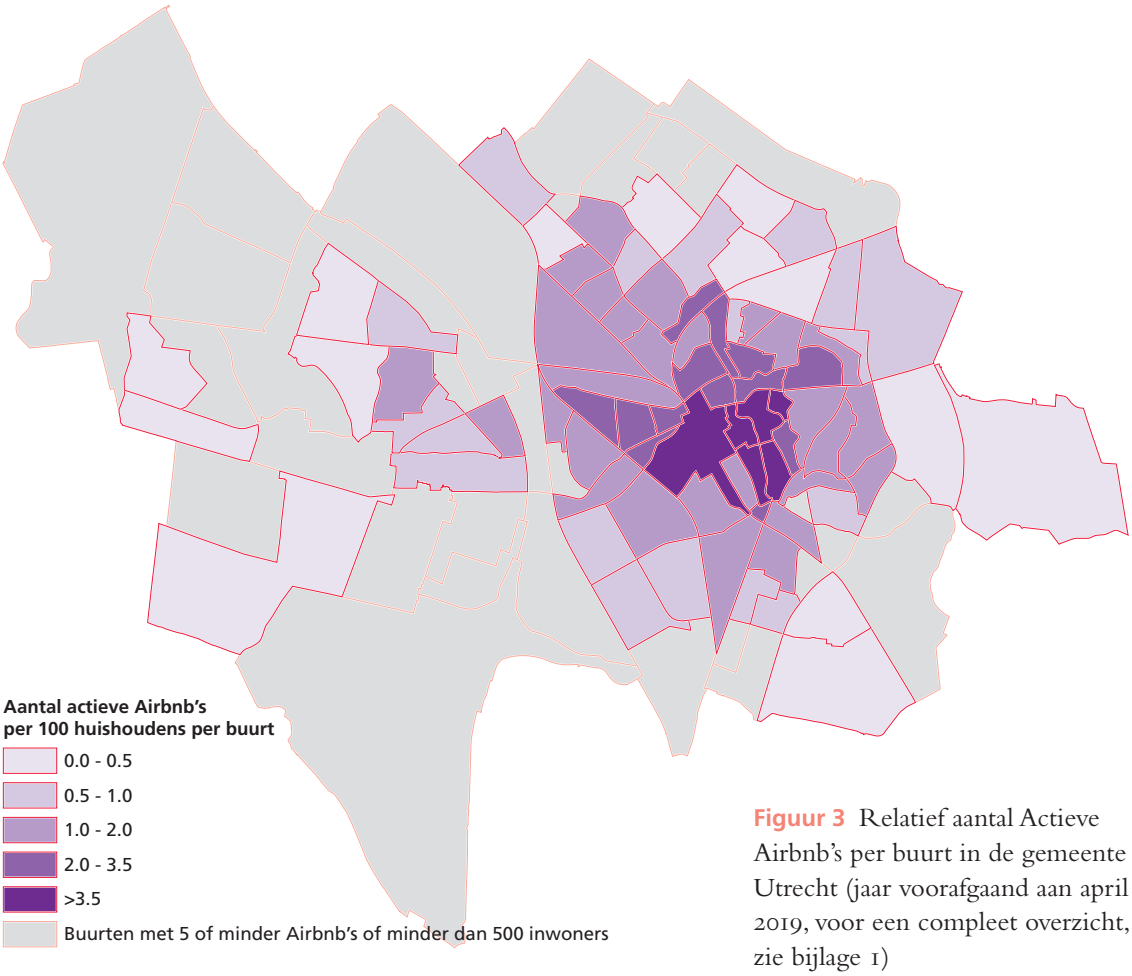
De buurten met de grootste toename zijn Leidsche Rijn Centrum (van 0 naar 11 accommodaties), Wilhelminapark (van 11 naar 16) en Kanaleneiland-Zuid (van 25 naar 29). Bij de vorige metingen vielen Kanaleneiland en Leidsche Rijn op vanwege hun lage aantal Airbnb's, maar dat verandert nu dus enigszins. In Leidsche Rijn zijn in de zes maanden na de vorige meting veel nieuwe woningen opgeleverd, welke misschien nog niet direct betrokken zijn door de eigenaren, in Kanaleneiland-Zuid kan de toename van Airbnb's een teken zijn van gentrificatie. Bij alle locaties moet wel een slag om de arm worden gehouden. Airbnb geeft, uit privacyoverwegingen, een benadering in plaats van de precieze locatie van een accommodatie. Daardoor kunnen Airbnb's net in een andere buurt vallen dan waar ze eigenlijk liggen. Als een Airbnb onder een nieuwe advertentie geplaatst wordt kan deze dus ook in een andere buurt geplaatst worden.

Het aantal Airbnb's per 100 huishoudens zegt misschien nog wel meer over de aanwezigheid van Airbnb in een buurt dan het absolute aantal. De impact van Airbnb's op een buurt is immers groter als er minder huishoudens tegenover staan. In figuur 3 en tabel 3 is de verhouding tussen Airbnb's en huishoudens te zien. Nog meer dan bij de absolute aantallen wordt een op de binnenstad gefocust patroon duidelijk. Dit patroon is nauwelijks veranderd ten opzichte van de vorige edities. Een opvallende verandering is de daling van het relatieve aantal Airbnb's in Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs. Het aantal accommodaties

Tabel 3 Buurten met de meeste actieve Airbnb's per 100 huishoudens (voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

Buurt	Aantal actieve Airbnb's per 100 huishoudens, maart 2018	Aantal actieve Airbnb's per 100 huishoudens, oktober 2018	Aantal actieve Airbnbs per 100 huishoudens, maart 2019
Domplein, Neude en Janskerkhof	4,3	5,5	5,2
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats en omgeving	4,0	4,9	5,0
Nobelstraat en omgeving	4,9	4,3	4,8
Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs*	5,1	5,6	4,6
Lange Nieuwstraat en omgeving	3,5	3,9	4,1
Springweg en omgeving Geertebuurt	4,2	4,1	3,9

* In de buurt 'Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs' zijn relatief erg veel Airbnbs. Dit komt zowel doordat er weinig woningen zijn in deze buurt, maar ook omdat enkele Airbnbs net over de grens in andere buurten liggen. Deze worden wellicht onterecht toegeschreven aan de buurt Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs vanwege de in de methodensectie beschreven ruimtelijk afwijking in de data.

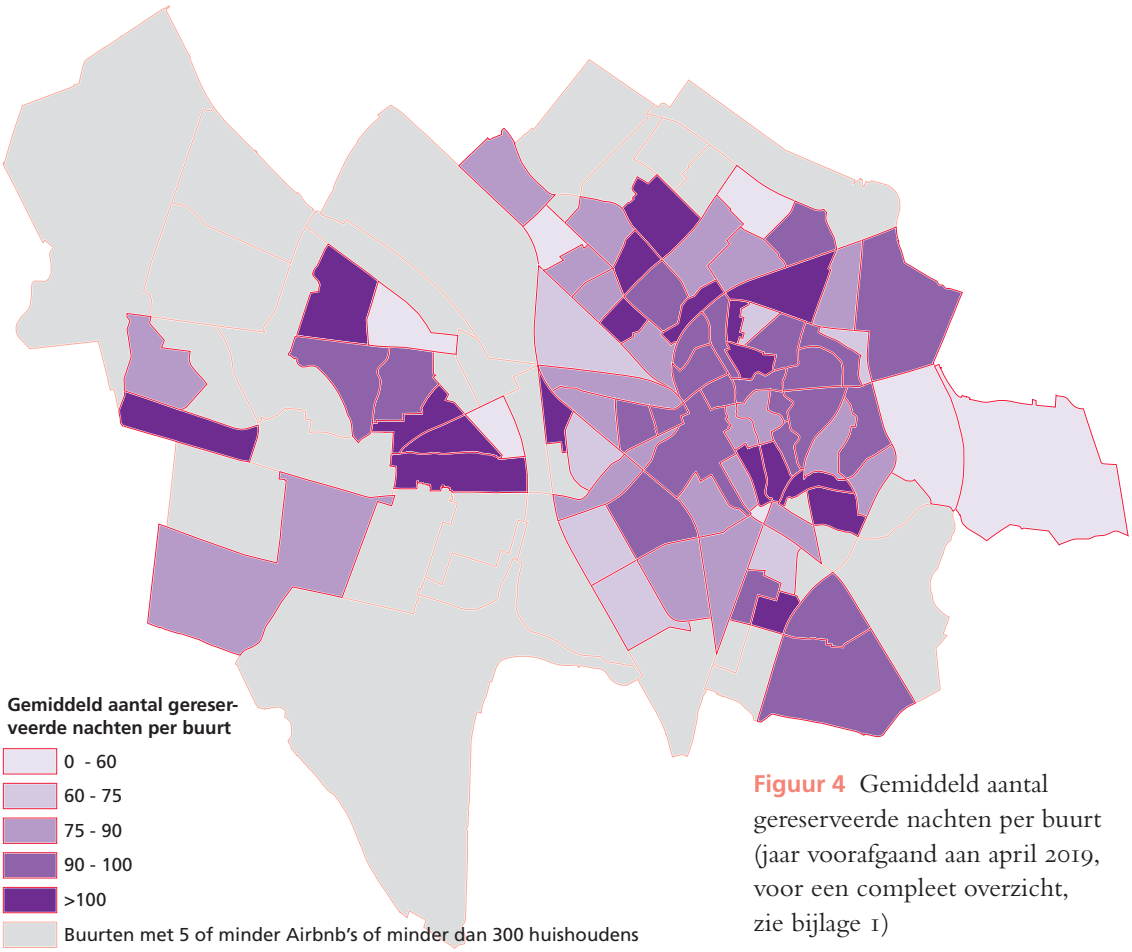


Figuur 3 Relatief aantal Actieve Airbnb's per buurt in de gemeente Utrecht (jaar voorafgaand aan april 2019, voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

is daar de laatste zes maanden stabiel gebleven, maar er zijn wel veertig huishoudens bijgekomen. In een buurt met weinig woningen heeft dat veel impact op de verhouding tussen Airbnb's en huishoudens.

De relatief grote dichtheid van Airbnb's in het centrum kan op twee manieren verklaard worden. De meest logische verklaring is dat het centrum het populairst is bij toeristen en de vraag daar dus het grootst is. Dat hoeft echter niks te zeggen over het aanbod, wat nog steeds het grootst is in het centrum. Dit zou wel verklaard kunnen worden aan de hand van de bevolkingssamenstelling van het centrum. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat in buurten met relatief weinig gezinnen met kinderen en buurten met relatief weinig lage inkomens en een hoge dichtheid van horeca meer Airbnb's worden aangeboden[5]. Het historisch centrum voldoet aan al deze criteria, net als buurten rondom het centrum als Lombok en Pijlsweerd en sinds kort buurten gelegen langs de Amsterdamsestraatweg.

In tabel 4 en figuur 4 is te zien in welke buurten Airbnb's gemiddeld de meeste nachten verhuurd worden. Hier is niet echt een patroon in te herkennen, behalve dat al deze buurten weinig actieve Airbnb's hebben. Hierdoor kunnen een paar zeer actieve Airbnb's het gemiddelde behoorlijk omhoog trekken. Dat er weinig Airbnb's in deze wijken zijn betekent ook dat kleine veranderingen het gemiddelde flink kunnen beïnvloeden. Daarom zijn de buurten met de hoogste gemiddelde aantal verhuurde nachten ook bij elke meting weer anders. Dit verschilt meer dan de andere statistieken uit de monitor. Dit laat zien dat zeer actieve Airbnb's zich door de hele gemeente bevinden, en niet alleen in het historisch centrum. Een opvallend aanwezige buurt in deze meting is Nijenoord, Hoogstraat



Figuur 4 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten per buurt (jaar voorafgaand aan april 2019, voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

5 Zie ook Ioannides, D., Röslmaier, M., & van der Zee, E. (2018)

Tabel 4 Buurten met de hoogste gemiddelde aantal gereserveerde nachten per actieve Airbnb (jaar voorafgaand aan april 2019, voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

Buurt	Gemiddeld aantal gereserveerde nachten	Aantal actieve Airbnb's*
Parkwijk-Noord	136	12
Staatsliedenbuurt	133	7
Vechtzoom Zuid	117	6
Langerak	110	13
Parkwijk-Zuid	109	8
Nieuw Hoograven-Noord	107	7
Nijenoord, Hoogstraat e.o.	104	21

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

e. o.. Deze buurt kenmerkt zich zowel door een toename in Airbnb's als een hoog gemiddeld aantal verhuurde nachten. Ook de buurten in het zuiden van het historisch centrum kenmerken zich door een opvallend gemiddeld hoog aantal verhuurde nachten. De aanwezigheid van Airbnb's uit de professionele accommodatiesector kan daar een verklaring voor zijn (zie ook figuur 1). De relatief nieuwe buurten in Leidsche Rijn, zoals bijvoorbeeld Parkwijk-Noord en -Zuid kenmerken zich ook door een hoog gemiddeld aantal nachten, maar hier zijn slechts enkele Airbnb's gelegen.

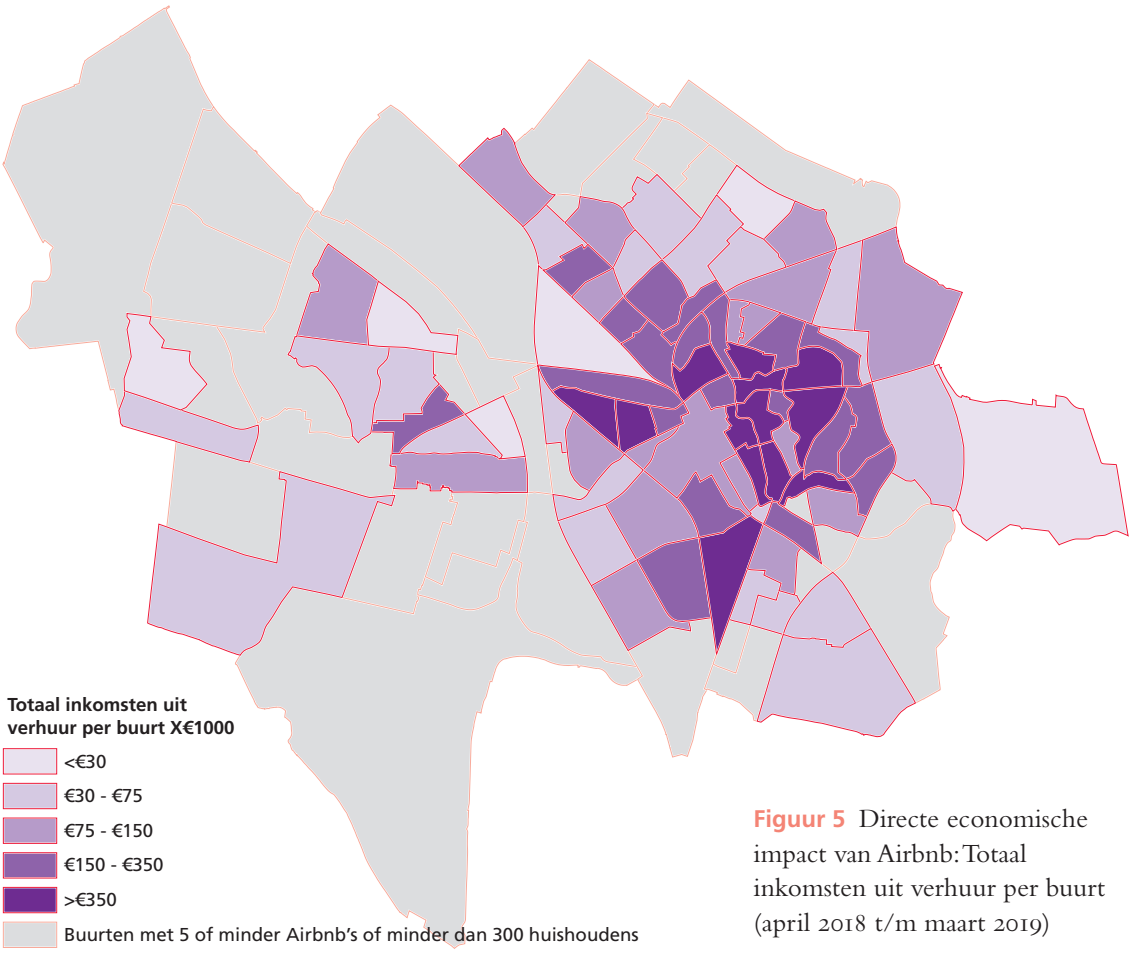
Door de inkomsten van alle Airbnb's in een buurt bij elkaar op te tellen kan de directe economische impact van Airbnb op die buurt berekend worden. In tabel 5 en figuur 5 is te zien dat deze het grootste is rondom de historische binnenstad. Dit zijn dan ook wijken met veel Airbnb's, wat de belangrijkste factor achter de economische impact lijkt te zijn. De gemiddelde prijs voor een overnachting lijkt minder uit te maken, waarschijnlijk omdat buurten sterker verschillen in hoeveelheid Airbnb's dan in gemiddelde prijs (tabel 6). Dit is vergelijkbaar met de vorige edities van de monitor. Wel een opvallende verandering is de toegenomen omzet voor veel buurten, en ook voor Utrecht in totaal. Dit lijkt wel te liggen aan een gestegen gemiddelde prijs en een relatief stabiel hoge vraag naar Airbnb's. De stijging van

Tabel 5 Buurten met de hoogste opbrengst uit alle Airbnb's (voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

Buurt	Schatting jaarlijkse opbrengst jaar voorafgaand aan april 2018	Schatting jaarlijkse opbrengst jaar voorafgaand aan november 2018	Schatting jaarlijkse opbrengst jaar voorafgaand aan april 2019
Wittevrouwen	€ 710.000	€ 815.000	€ 835.000
Domplein, Neude, Janskerkhof	€ 720.000	€ 720.000	€ 730.000
Vogelenbuurt	€ 540.000	€ 635.000	€ 675.000
Lange Nieuwstraat e. o.	€ 540.000	€ 610.000	€ 635.000
Breedstraat en Plompetorengracht	€ 460.000	€ 515.000	€ 560.000
Springweg en omgeving Geertebuurt	€ 520.000	€ 450.000	€ 455.000
Lombok-West	€ 500.000	€ 440.000	€ 455.000
Pijlsweerd-Zuid	€ 400.000	€ 405.000	€ 435.000
Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e. o.	€ 365.000	€ 400.000	€ 395.000
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e. o.	€ 420.000	€ 430.000	€ 390.000

de gemiddelde prijs is ook duidelijk te zien in tabel 6, waar de meeste buurten een prijsstijging van meer dan 5% laten zien. Wilhelminapark en omgeving en de buurten in het historisch centrum lijken juist een prijsdaling mee te maken. Opvallende aanwezigen in de lijst met buurten met gemiddeld de duurste Airbnb accommodaties zijn Transwijk-Zuid, Parkwijk-Zuid en Prins Bernhardplein e.o.. Deze buurten worden gekenmerkt door een relatief laag aantal Airbnb's welke gelegen zijn in gemiddeld nieuwere en grotere woningen dan in de rest van de stad.

De indirecte economische opbrengst voor buurten, bijvoorbeeld doordat gebruikers van Airbnb's geld uitgeven in de buurt waar ze verblijven, valt buiten het bereik van dit onderzoek, maar is toch belangrijk om te noemen. Eerder onderzoek[6] in Utrecht liet zien dat de gebruikers van Airbnb-accommodaties de voorkeur hebben om gebruik te maken van voorzieningen in de buurt van hun accommodatie, en daardoor geld uitgeven in de directe omgeving van hun Airbnb. Daarnaast blijkt wel dat bijna alle gebruikers van Airbnb in Utrecht het historisch centrum bezoeken, en daarmee de economische impact van Airbnb op de buurten in het historisch stadscentrum naar alle waarschijnlijk veel hoger is dan dat de directe impact zou doen vermoeden. Ondanks het relatief lage aantal Airbnb's, laat figuur 5 wel zien dat er ook een behoorlijke economische impact is in buurten als Transwijk-Zuid, Parkwijk-Noord en Elinkwijk.



Figuur 5 Directe economische impact van Airbnb: Totaal inkomsten uit verhuur per buurt (april 2018 t/m maart 2019)

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

Tabel 6 Buurten met de hoogste gemiddelde prijs voor alle Airbnb's per nacht (voor een compleet overzicht, zie bijlage 1)

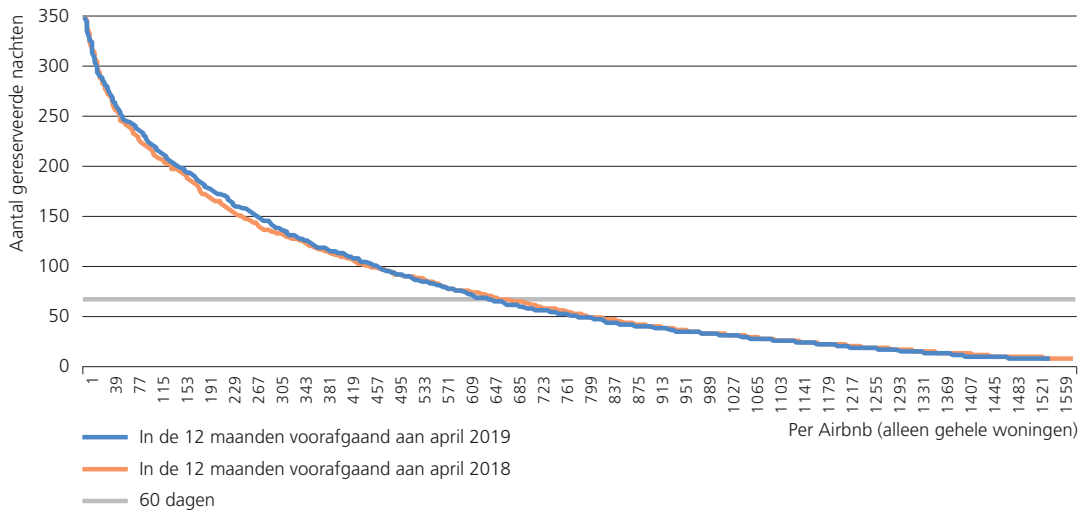
Buurt	Prijs per nacht, jaar voorafgaand aan november 2018	Prijs per nacht, jaar voorafgaand aan april 2019
Wilhelminapark e. o.	€ 147,50	€ 132,70
Abstede	€ 123,-	€ 130,60
Transwijk-Zuid	€ 114,70	€ 123,10
Prins Bernhardplein e. o.	€ 117,20	€ 122,10
Nieuwegracht-Oost	€ 91,90	€ 114,50
Hoog-Catharijne, NS en Jaarbeurs	€ 101,40	€ 110,60
Parkwijk-Noord	€ 116,50	€ 109,50
Breedstraat en Plompetorengracht	€ 112,80	€ 106,10
Lombok-West	€ 88,70	€ 106,40
Domplein, Neude, Janskerkhof	€ 115,60	€ 105,60

3 De professionalisering van Airbnb in de gemeente Utrecht

In de vorige edities van de monitor werd duidelijk dat de markt voor Airbnb's gedomineerd wordt door een relatief klein aantal zeer actieve verhuurders. Hierin lijkt weinig veranderd, zoals te zien in grafiek 3. In deze grafiek zijn de gehele woningen die verhuurd worden via Airbnb geordend naar het aantal dagen dat ze verhuurd worden, waarbij het jaar tussen maart 2018 en april 2019 vergeleken wordt met het jaar tussen maart 2017 en april 2018. Net als vorig jaar zijn er enkele tientallen accommodaties die bijna het hele jaar door worden verhuurd (de meest linkse in grafiek 3), ongeveer 1% van het totale aanbod wordt meer dan 300 nachten verhuurd, dit percentages is nagenoeg gelijk voor gehele woningen en kamers (tabel 7). Zo'n 939 Airbnb's zijn in het jaar voorafgaand aan het laatste meetmoment in april 2019 meer dan zestig nachten verhuurd, het jaar ervoor waren dat er 945. Hiervan zijn er 648 gehele woningen, iets meer dan 40% van het totale aanbod aan gehele woningen. Van de kamers wordt een iets groter gedeelte meer dan zestig nachten verhuurd, namelijk zo'n 47,5% (tabel 7).

Als er een verandering ten opzichte van een jaar eerder valt te bespeuren is het dat er net iets meer zeer actieve gehele woningen zijn met een verhuurduur van tussen de 120 en 200 nachten. In het jaar voorafgaand aan april 2018 waren er juist meer gehele woningen die óf tussen de zestig en 120 nachten verhuurd werden, óf meer dan tweehonderd nachten (grafiek 3). De verschillen in verhuur van gehele woningen tussen de twee perioden zijn echter miniem. In grafiek 3 is bijvoorbeeld te zien dat het snijpunt tussen de verhuurgrafiek en de grens van zestig nachten niet echt verplaatst. De verhuur van gehele woningen in het jaar zonder (april 2017 t/m maart 2018) en met regulering (maart 2018 t/m april 2019) lijken niet erg van elkaar af te wijken. De volgende sectie maakt echter duidelijk er wel een verschil op is getreden tussen deze jaren. Wanneer we ook kijken naar de verhuur van kamers is duidelijk dat de verhuur via Airbnb vergeleken met de vorige monitoren nog steeds is gegroeid. Deze toename komt echter voor de rekening van de verhuur van zeer actieve kamers (grafiek 4).

In lijn met de nieuwe regels is de grens voor zeer actieve verhuurders gelegd bij zestig nachten. Ook wordt er onderscheid gemaakt tussen volledige woningen (die voor het maximaal aantal nachten dat ze verhuurd mogen worden beperkt worden door de regulering) en kamers in woningen (die niet worden beperkt). Tussen de eerste twee edities nam het aantal zeer actieve verhuurders nog sterk toe, waarna het



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

Tabel 7 Activiteit van Airbnb's naar type (april 2018 t/m maart 2019)

Aantal nachten gereserveerd	Alle Airbnb's	Alleen gehele woningen	Alleen gehele of gedeelde Kamers
Minder dan 60 nachten	1227 (56,7%)	906 (58,3%)	321 (52,5%)
Meer dan 60 nachten*	939 (43,3%)	648 (41,7%)	291 (47,5%)
Minder dan 120 nachten	1672 (77,2%)	1218 (78,4%)	454 (74,2%)
Meer dan 120 nachten	494 (22,8%)	336 (21,6%)	158 (25,8%)
Minder dan 200 nachten	1957 (90,3%)	1420 (91,4%)	537 (87,7%)
Meer dan 200 nachten**	209 (9,7%)	134 (8,6%)	75 (12,3%)
Minder dan 300 nachten	2145 (99,0%)	1540 (99,1%)	605 (98,9%)
Meer dan 300 nachten	21 (1,0%)	14 (0,9%)	7 (1,1%)
Totaal	2166 (100%)	1554 (100%)	612 (100%)

* Onder de gehele woningen die meer dan 60 nachten verhuurd worden hebben 16 woningen een minimale verblijfsduur van 2 weken; deze zouden onder de short-stay regeling kunnen vallen. 6 van de woningen die meer dan 60 nachten verhuurd worden karakteriseren zichzelf als B&B of ander soort professionele accommodatie.

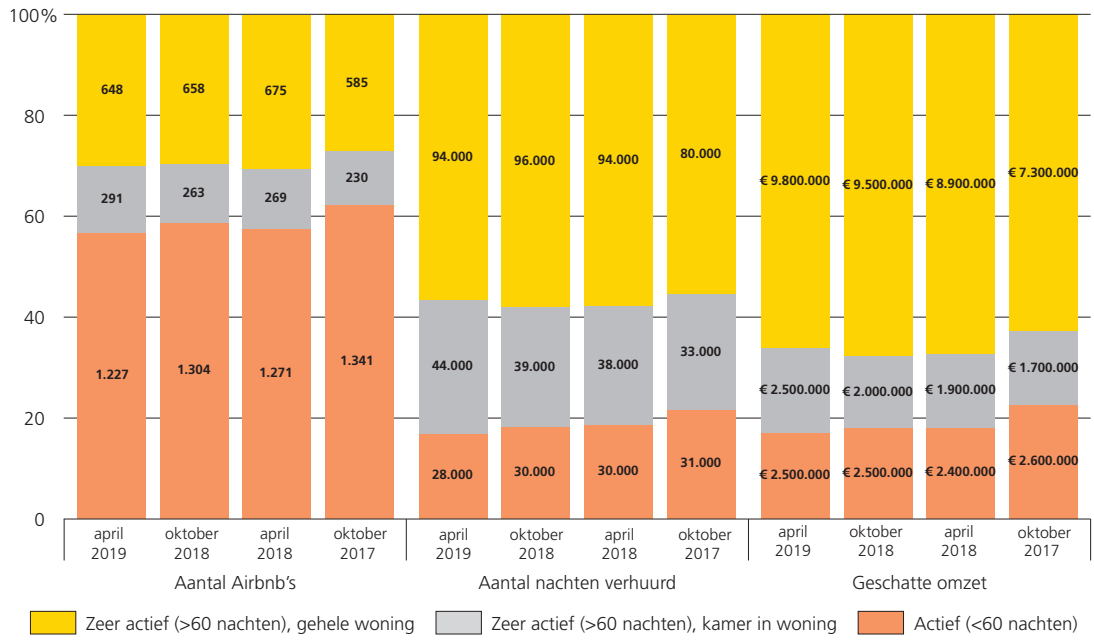
** Onder de Airbnb's die meer dan 200 nachten verhuurd zijn, vallen 10 accommodaties die zich karakteriseren als horende in de professionele accommodatiesector, bijv. als B&B's of boutique hotels (bijv. Een werfkelder aan de oude gracht), de meesten zijn geregistreerd als kamers.

in de derde editie stabiliseerde. Ook in deze editie blijft dat aantal stabiel, en neemt het aantal volledige woningen dat meer dan 60 nachten verhuurd is zelfs iets af; het aantal kamers dat meer dan 60 nachten verhuurd is neemt wel toe. In totaal is het aantal zeer actieve Airbnb's met 2 procentpunten gestegen, wat geheel voor rekening komt van aangeboden kamers.

De grote en nog steeds groeiende invloed van de zeer actieve Airbnb's op de totale markt wordt duidelijk in grafiek 4. Deze grafiek laat zien dat 43,3% van de actieve Airbnb's, de 291 zeer actieve kamers en 648 gehele woningen, 83% van alle overnachtingen en 83% van de omzet in Utrecht voor haar rekening neemt. Zeer actieve privékamers worden gemiddeld vaker verhuurd dan gehele woningen, maar dit verschil is niet groot (zie ook tabel 7). Het groeiend aantal zeer actieve kamers in combinatie met een lichte toename van het aantal nachten dat deze kamers verhuurd worden zorgt dat deze groep aanbieders een steeds prominentere plaats inneemt. Het aandeel van zeer actieve woningen neemt, na een stagnatie in de 3e periode, in deze periode zelfs voor het eerst af. Dit komt in zijn geheel ten gunste van het aandeel van de actieve kamers (grafiek 4).

Het marktaandeel van de zeer actieve aanbieders in de geschatte omzet van Airbnb's is met 3 procentpunten gestegen, wat wederom wordt veroorzaakt door een toegenomen gemiddeld aantal verhuurde nachten van aangeboden kamers. Een eventuele verklaring kan zijn dat na invoering van de beleidsregels zeer actieve aanbieders van gehele woningen hebben gekozen om slechts een kamer in hun woning aan te bieden, welke niet onder de ingevoerde regels valt. Dit is echter uit de data niet op te maken, er kan slechts geconstateerd worden dat zeer actieve kamers een groter gedeelte van de markt beginnen in te nemen.Vergeleken met zes maanden geleden hebben zeer actieve aanbieders van kamers 10% meer nachten verhuurd, terwijl het aantal nachten in zeer actieve woningen voor het eerst is afgenomen, met zo'n 2%. De omzet is in deze beide categorieën nog wel toegenomen, aanbieders van zeer actieve woningen zagen hun omzet met zo'n 3% groeien, terwijl aanbieders van actieve kamers een omzetgroei van wel 25% doormaakten. De omzet van de groep aanbieders van kamers en woningen die minder dan zestig nachten verhuurd werden bleef gelijk, terwijl zowel hun aantal als hun aandeel in het aantal verhuurde nachten iets terug liep.

Er lijkt dus een plafond te zijn bereikt. Mensen die hun Airbnb vaak kunnen en willen verhuren doen dat inmiddels ook. Nieuwe regulering lijkt nog geen afschrikwekkend effect te hebben, hoewel het wel



* Bij de geschatte omze waren voor de periode oktober 2017 en april 2018 de waarden alleen in Dollar beschikbaar. Het bedrag in euro is berekend aan de hand van de wisselkoers op 1 maart 2018 en 1 september 2017.

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

opvallend is dat zeer actieve aanbieders van gehele woningen voorzichtig plaats lijken te maken voor zeer actieve aanbieders van kamers. Voor het eerst neemt zowel het aantal verhuurde nachten in zeer actieve woningen als hun aandeel in het totaal aantal verhuurde nachten af. In de verhuur van kamers lijkt nog wel rek te zitten, in de laatste meetperiode werden meer kamers vaker verhuurd. Ook onder de minder actieve verhuurders lijkt een plafond bereikt. Mensen verhuren hun huis wanneer ze dat kunnen en willen, en dat is redelijk stabiel.

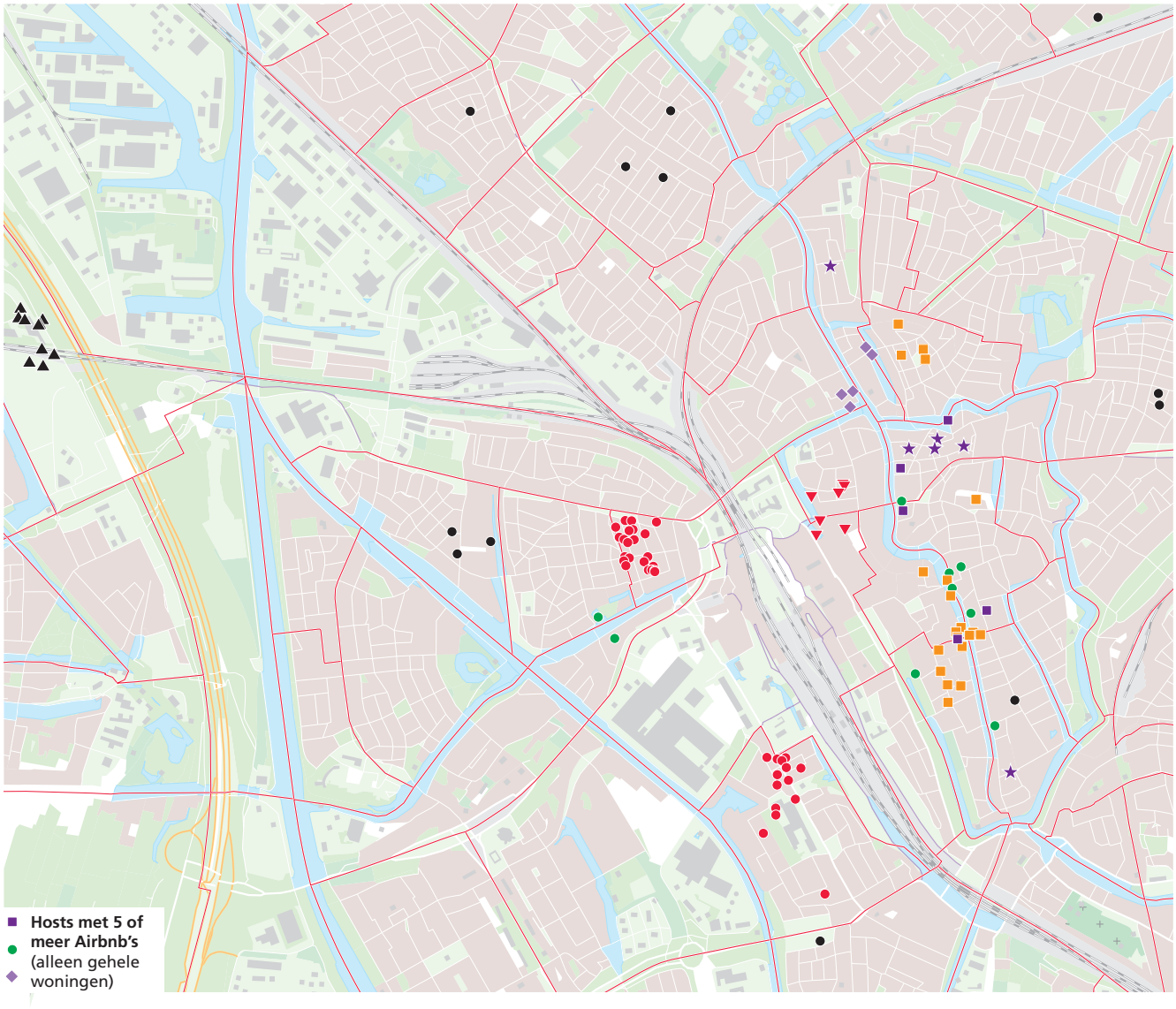
Een andere indicatie van professionaliteit, naast activiteit van een Airbnb, is het aanbieden van meerdere woningen. Dit is in strijd met de in maart 2018 aangekondigde beleidsregels. Deze stellen dat een aanbieder van een gehele woning voor particulier vakantieverhuur zelf op het adres woonachtig moet zijn en dat hij/zij ingeschreven moet zijn in de gemeente Utrecht. Het aantal aanbieders dat meerdere woningen aanbiedt neemt sinds de eerste editie van de Airbnb monitor enigszins af, en is vergeleken met de vorige meting vrij stabiel gebleven (zie tabel 8).

Bij deze cijfers moeten wel enige kanttekeningen geplaatst worden. Ten eerste is het vrij makkelijk om als verhuurder meerdere profielen aan te maken voor de verhuur van verschillende woningen of kamers. Zo valt het niet op dat een persoon meerdere woningen verhuurt. Ten tweede zijn er ook zogeheten 'sleutelbedrijven' actief. Deze bedrijven nemen tegen een commissie alle organisatie en administratie (en soms ook schoonmaak) rondom de verhuur uit handen van de verhuurders. Deze bedrijven beheren dus soms meerdere woningen onder één account, maar de woningen zijn niet van dezelfde eigenaar. Het verschil tussen sleutelbedrijven en mensen of bedrijven die als eigenaar meerdere woningen verhuren is niet terug te zien in de data, net als dat het niet te zien is als mensen meerdere accounts aanmaken. In figuur 8 vallen echter wel enkele concentraties op van Airbnb's van een enkele aanbieder. Deze bevinden zich aan de Oude Gracht, rond de Kanaalstraat in Lombok en bij de Veilinghaven in de Dichterswijk. Deze clustering van Airbnb's zou kunnen duiden op een aanbieder die meerdere appartementen in een pand, of meerdere nabijgelegen woningen tegelijk aanbiedt.

Tabel 8 Airbnb-aanbieders naar aantal aangeboden volledige woningen, tussen oktober 2017 en maart 2019

Type aanbieder	Aantal aanbieders			
	Per oktober 2017	Per maart 2018	Per oktober 2018	Per maart 2019
10 of meer woningen	3	4	4	4
5 tot 10 woningen	5	5	4	5
3 tot 5 woningen	12	12	9	8
2 woningen	56	49	48	51
1 woning	1289	1338*	1365	1315

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



Figuur 8 Verspreiding van Airbnb's van aanbieders met meer dan 5 gehele woningen

In de vorige editie van de monitor werd opgemerkt dat de woningen die worden aangeboden door aanbieders met meer dan één gehele woning een hogere activiteit en omzet hebben dan de overige actieve woningen. De woningen aangeboden door aanbieders met meerdere woningen werden in de 12 maanden voorafgaand aan april 2019 gemiddeld zo'n 85 nachten verhuurd, tegenover 74 nachten voor de overige woningen. Dit verschil is vergeleken met de vorige monitor wel iets teruggelopen, toen werden deze woningen nog gemiddeld 20 nachten meer verhuurd dan de overige woningen. De omzet van Airbnb's aangeboden door aanbieders met meer dan één gehele woning is nauwelijks hoger dan die van woningen die worden aangeboden door een aanbieder met slechts één woning.

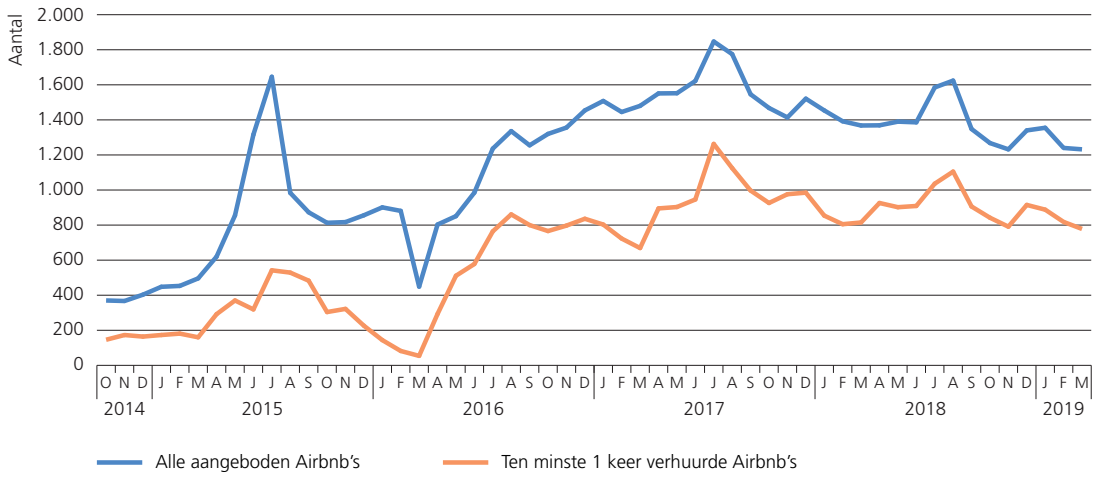
Uit de cijfers rondom de professionalisering van Airbnb valt vooral op hoeveel er níet veranderd is, ondanks dat de nieuwe regels dit misschien wel aannemelijk maakten. Het aantal zeer actieve verhuurders (meer dan zestig verhuurde nachten per jaar) nam tussen de eerste en de tweede monitor sterk toe, werd toen stabiel en is dat nog steeds. De nieuwe regels veranderen hier vooralsnog weinig aan. Het uitblijven van verdere groei zou natuurlijk wel een effect kunnen zijn van de ingevoerde beleidsregels.

4 Evolutie van Airbnb in Utrecht, oktober 2014 – maart 2019

De vorige hoofdstukken gingen vooral in op de activiteit van Airbnb's gedurende het laatste jaar. Dit hoofdstuk laat zien hoe Airbnb zich heeft ontwikkeld in de gemeente Utrecht vanaf augustus 2014 tot en met maart 2019. Dit gaat een jaar verder terug dan de data gebruikt voor de vorige monitors, die maar tot augustus 2015 reikte. Dit extra jaar beslaat ook de grand depart van de Tour de France, wat een enorme piek in het aantal aangeboden accommodaties veroorzaakte (zie ook box 1).

De beschikbaarheid, activiteit, bezettingsgraad en gemiddelde prijs wordt in deze periode per maand weergegeven. Dit geeft niet alleen een inzicht in de ontwikkeling over een langere tijd, het maakt het ook mogelijk om dezelfde maanden of periodes in verschillende jaren te vergelijken. Zo is de invloed van feestdagen, evenementen, vakanties of seizoenen op zowel de vraag als het aanbod te zien, en kan er gekeken worden naar de impact van het in maart 2018 aangekondigde beleid rondom particulier vakantieverhuur in de gemeente Utrecht.

De piek in aangeboden Airbnb's rondom de grand depart van de Tour de France in 2015 lijkt een beginpunt te zijn geweest van een behoorlijke groei. Het aantal aangeboden Airbnb's is na de zomer van 2015 echter wel weer met de helft afgenomen (grafiek 5). Desondanks is het aantal aangeboden accommodaties tussen de periode voor en na het evenement bijna verdubbeld. Het potentieel van de grand depart kan veel Utrechters op het idee hebben gebracht hun huis te verhuren, waarna ze het op Airbnb hebben laten staan, terwijl een grote groep aanbieders er na de zomer voor koos om het platform weer te verlaten.



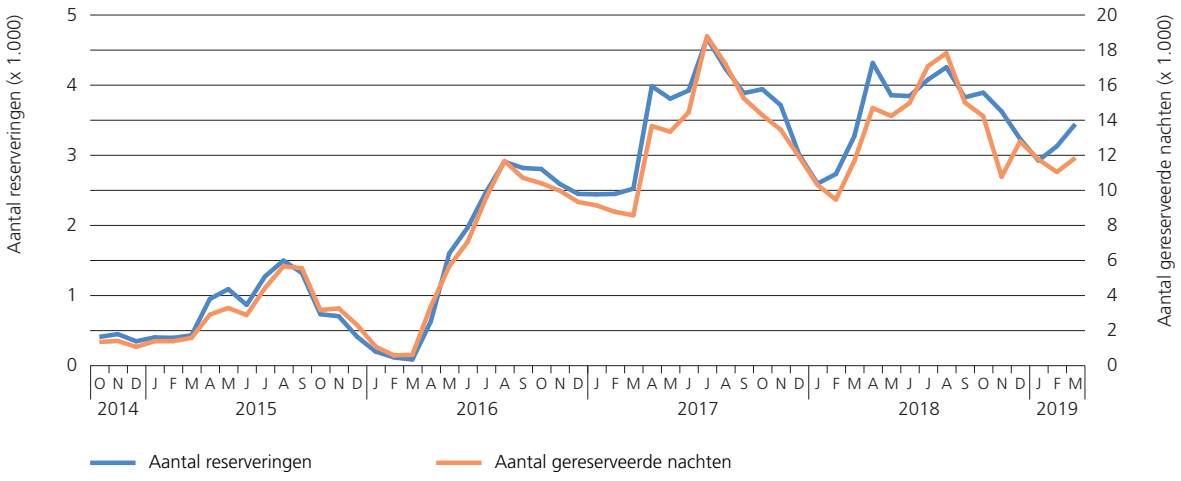
Grafiek 5 Ontwikkeling aantal gereserveerde en beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m maart 2019)

Het aantal verhuurde Airbnb's groeide rondom de grand depart lang niet zo stevig als het aanbod. In totaal werden bijvoorbeeld in juli 2015 meer dan 1100 aangeboden accommodaties geen enkele keer verhuurd. Het verschil tussen aangeboden en verhuurde locaties is in geen enkele maand zo groot geweest als in juli 2015. Dit zou kunnen betekenen dat er rondom de grand depart te hoge prijzen werden gevraagd of dat toeristen er voor kozen om niet in Utrecht te overnachten. Aangezien veel van de accommodaties in deze periode nieuw arriveerden op het platform kan het ook zijn dat een gebrek aan reviews potentiele gasten af schrok, of dat het platform in 2015 nog niet bekend genoeg was om een significant deel van de vraag naar accommodatie op te vangen. In de periode na de grand depart nam zowel het aantal aangeboden als het aantal verhuurde accommodaties stevig af, en werden er in februari en maart 2016 zelfs minder Airbnb's verhuurd dan in deze maanden het jaar ervoor.

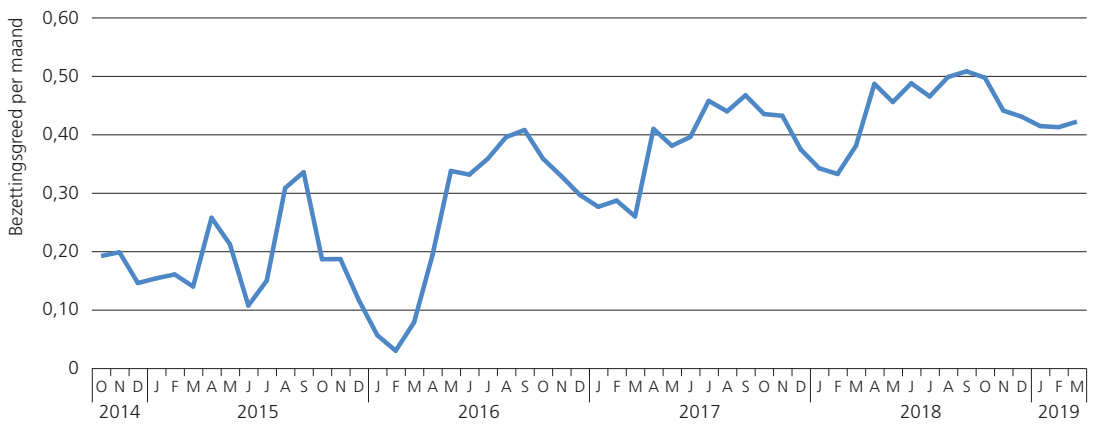
Het voorjaar van 2016 kent een scherpe en lastig te verklaren dip (zie ook box 1). In de rest van 2016 is het aantal aangeboden en daadwerkelijk verhuurde Airbnb's echter stormachtig toegenomen. Vergeleken daarmee zijn 2017 en 2018 behoorlijk stabiel. In deze jaren begint zich ook een seizoenspatroon af te tekenen, met een duidelijke piek in de zomer, een kleine piek in december en een rustige periode in februari en maart. Het is hier wel belangrijk om mee te nemen dat het aantal aangeboden Airbnb's per maand niet hetzelfde is als de totale capaciteit in Airbnb's. Als er, zoals in januari 2019, 1335 Airbnb's aangeboden worden, betekent dit niet dat er ook elke dag 1335 Airbnb's beschikbaar waren. Zoals in box 1 beschreven is een Airbnb gemiddeld 75% van de dagen waarin hij wordt aangeboden ook daadwerkelijk beschikbaar. Dit percentage verschilt nauwelijks tussen de maanden (zie ook grafiek 2).

Een aangeboden Airbnb wordt niet altijd verhuurd. Tussen het aantal aangeboden nachten en daadwerkelijk aantal verhuurde nachten (oftewel de bezettingsgraad, zie ook grafiek 7) is wel een verschil waarneembaar tussen de verschillende maanden. Wanneer het aantal aangeboden Airbnb's (grafiek 5) en het aantal reserveringen en gereserveerde nachten in Airbnb's (grafiek 6) met elkaar worden vergeleken valt op dat aanbod en vraag over het algemeen redelijk gelijk op lopen. Een uitzondering is dat tijdens de rustige periode in februari en maart het aanbod niet mee daalt met de dip in het aantal boekingen, wat in deze maanden een lager aantal verhuurde Airbnb's (grafiek 5) en een lagere bezettingsgraad veroorzaakt (grafiek 7).

De vraag naar Utrechtse Airbnb's is deels af te leiden uit het aantal verhuurde Airbnb's in grafiek 5, maar is beter te zien in het aantal reserveringen en gereserveerde nachten (grafiek 6). In grote lijnen zijn dezelfde trends zichtbaar: een sterke groei in 2016 en stabilisatie in 2017 en 2018. Wel zijn deze nog grilliger. Van zo'n 100 tot 200 reserveringen en zo'n 500 tot 1.000 gereserveerde nachten in het begin



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

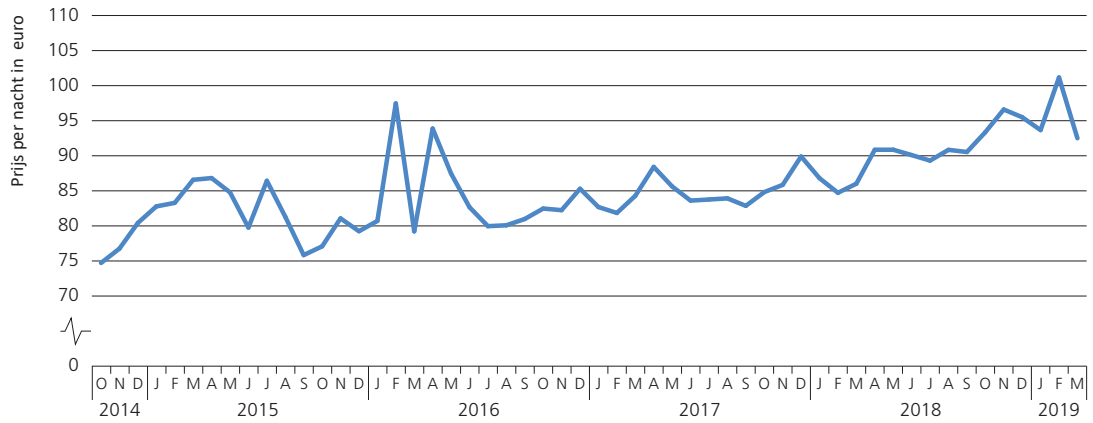


Grafiek 7 Ontwikkeling van de gemiddelde bezettingsgraad in alle beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand (oktober 2014 t/m maart 2019)

van 2016 klimt het aantal reserveringen tot zo'n 3.000 in de zomermaanden en 2.500 voor het eind van het jaar. Het aantal gereserveerde nachten passeert de 10.000 in de zomer van 2016. De absolute piek in het aantal reserveringen, van bijna 4.700, is in juni 2017. In deze maand piekt ook het aantal gereserveerde nachten boven de 18.000.

De zomerpieken zijn dus ook in deze grafiek te zien, maar dat geldt minder voor de kleine pieken in december. In deze maand worden in vergelijking met de herfstmaanden dus wel meer Airbnb's aangeboden en verhuurd, terwijl het aantal reserveringen en gereserveerde nachten niet toeneemt. Dit betekent waarschijnlijk dat er in december meer verschillende Airbnb's korter verhuurd zijn. In maart 2019, de laatste maand meegenomen in deze monitor is een opvallende piek te zien. Het aantal aangeboden en verhuurde Airbnb's neemt af terwijl er meer gereserveerde nachten zijn. Deze piek is op dit moment moeilijk te verklaren.

Alhoewel het seizoenspatroon nog steeds duidelijk zichtbaar is in grafiek 6, lijkt het door de jaren heen wel wat uit te vlakken. De dalen worden ondieper en de pieken minder hoog. Dit zou deels verklaard kunnen worden door de warme zomer van 2018, welke het wellicht minder interessant maakte om in een stedelijke omgeving als Utrecht te verblijven. De komende maanden moet uitwijzen of deze zomer een incident was of het begin van een nieuw, vlakker patroon.



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

Door de lichte daling in het aantal aangeboden Airbnb's en het ongeveer gelijk gebleven aantal reserveringen en gereserveerde nachten is er ook in de laatste maanden van 2018 en eerste maanden van 2019 een lichte stijging te zien in de bezettingsgraad (grafiek 7). In de zomerpieken lijkt deze stijging te stabiliseren: het verschil tussen 2016 en 2017 is groter dan dat tussen 2017 en 2018. Dat is echter maar het halve verhaal, want de bezettingsgraad in februari 2019 is opvallend veel hoger dan die een jaar eerder (0,41 ten opzichte van 0,33). Dit is in lijn met het eerder opgemerkte afvlakken van het seizoenspatroon dat ook in grafiek 6 te zien is. Of dit ook doorzet in de zomer van 2019 zal nog moeten blijken.

Veel kenmerken van Airbnb-verhuur lijken te stabiliseren, maar dit kan niet worden gezegd over de prijs (grafiek 8). Deze neemt gestaag toe, en kende in februari 2019 zijn voorlopige piek van 101 euro. Vooral de afgelopen maanden is de prijs sterk toegenomen. Rondom de maanden april en december ligt de gemiddelde prijs elk jaar iets hoger dan in de andere maanden, waarschijnlijk vanwege de feestfagen in die maanden. De sterke piek in februari 2016 is te verklaren omdat in die maand zeer weinig Airbnb's verhuurd zijn geweest, maar onder de Airbnb's die wel verhuurd werden zaten enkele zeer dure accommodaties. Deze hebben door het relatief lage aanbod een behoorlijk effect heeft gehad op de gemiddelde gerealiseerde prijs in deze maand. Tot slot is te zien dat er geen bijzonder hoge gemiddelde prijs is gerealiseerd rondom de grand depart in 2015. De verklaring ligt waarschijnlijk in het zeer hoge aantal beschikbare Airbnb's in die tijd. In grafiek 5 is te zien dat dat toen veel hoger lag dan het daadwerkelijk aantal verhuurde accommodaties. Deze concurrentie heeft de prijs waarschijnlijk gedrukt.

In box 1 werd al gesteld dat het gemiddeld aantal beschikbare Airbnb's in 2018 en begin 2019 is afgenomen. Grafiek 6 laat echter zien dat het aantal gereserveerde nachten toch is toegenomen. Tabel 9 geeft de activiteit van Airbnb's weer per kalenderjaar, zodat er een vergelijking gemaakt kan worden met de reguliere toeristische statistieken, bijgehouden door het CBS. Aangezien zo'n 70% van de overnachtingen in Airbnb's in gehele woningen plaats vinden waarvan iets minder dan de helft aangeeft over meerdere slaapkamers te beschikken, zegt het totaal aantal reserveringen en gereserveerde nachten niet direct hoeveel toeristische aankomsten en overnachtingen er geweest zijn.

Voor de schatting van het aantal toeristische aankomsten en overnachtingen in Airbnb's maakt deze monitor gebruik van een schatting die rekening houdt met de grootte van de accommodaties. Deze schatting gaat uit van een gemiddeld gebruik van de Airbnb waarbij elke slaapkamer per gereserveerde nacht door 1,5 persoon gebruikt wordt (zie ook de methodesectie in de inleiding van deze monitor). Hierbij wordt ook rekening gehouden met een mogelijke overschatting in de gebruikte data van maximaal 10% en worden bij de berekening de Airbnb's die aangeven onderdeel van de professionele accommodatiesector te zijn, bijvoorbeeld wanneer het gaat om een kamer in een B&B of een boetiekhotel, niet meegeteld.

Het effect van de schatting is duidelijk te zien wanneer 2017 en 2018 met elkaar worden vergeleken. In 2018 is een toename van 2% in gereserveerde nachten ten opzichte van 2017, maar tegelijk neemt het aantal toeristische overnachtingen met vijf procent toe. Dit komt doordat er in 2018 meer gereserveerde nachten waren in accommodaties met meerdere kamers. Aan deze trend komt in 2019 hoogstwaarschijnlijk een einde, aangezien in hoofdstuk 3 van deze monitor is vastgesteld dat in de laatste drie maanden van 2018 en eerste drie maanden van 2019 juist het aantal reserveringen van kamers toeneemt ten koste van reserveringen in gehele woningen.

Door het aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's via deze schatting te berekenen kan een vergelijking worden gemaakt met de statistieken van de reguliere accommodatiesector. Tussen 2016 en 2017 vond de grootste groei plaats in reserveringen en overnachtingen in Airbnb's. Dit komt overeen met een sterke groei in de reguliere accommodatiesector, het aantal overnachtingen in hotels nam toe van 533.000 in 2016 tot 719.000 in 2017. In hetzelfde jaar verdubbelde het aantal overnachtingen in Airbnb's tot naar schatting tussen de 270.000 en 300.000. In 2018 groeit het aantal overnachtingen in Airbnb's nog zo'n vijf procent, terwijl het aantal overnachtingen in de reguliere sector terugloopt naar 689.000. Dit betekent dat in 2018 bijna één op de drie overnachtingen in een Airbnb plaats vond.

Tabel 9 Overzicht activiteit van alle Airbnb's per kalenderjaar

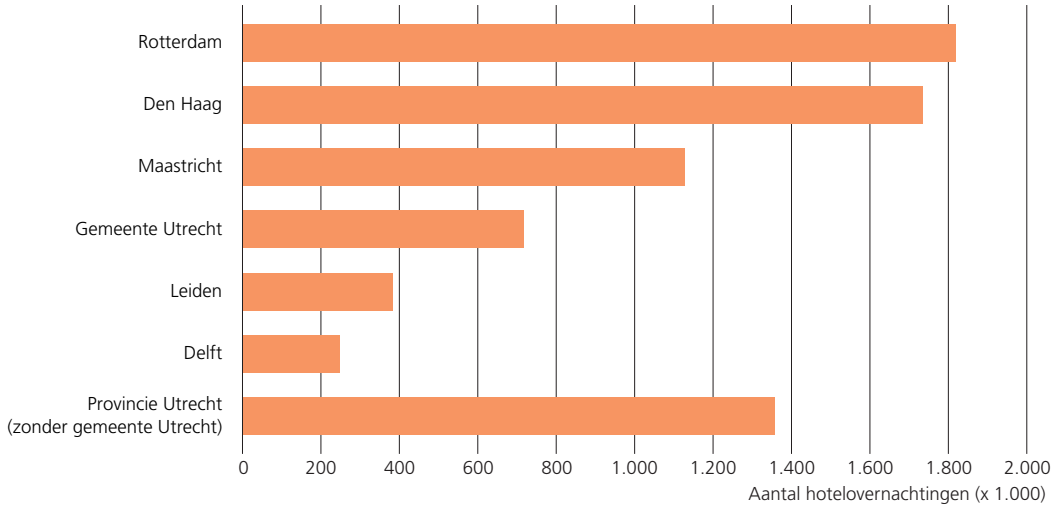
	Totaal aantal actieve Airbnb's	Gemiddeld aantal dagelijks aangeboden Airbnb's	Gemiddelde activiteit per Airbnb in nachten	Totaal aantal reserveringen in Airbnb's	Schatting aantal toeristische aankomsten in Airbnb's*	Totaal aantal gereserveerde nachten in Airbnb's	Schatting aantal toeristische overnachtingen in Airbnb's*	Totaal aantal toeristische overnachtingen in hotels (CBS)
2015	985	567	39	10.000	15.000-17.000	38.000	60.000-66.000	542.000
2016	1700	825	47	20.700	34.000-38.000	80.000	135.000-150.000	533.000
2017	2247	1225	71	42.600	70.000-78.000	160.000	270.000-300.000	719.000
2018	2206	1078	74	43.500	74.000-82.000	163.000	285.000-315.000	689.000

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

5 Utrecht vergeleken met andere benchmarkbestemmingen

In de vorige hoofdstukken is de aanwezigheid, spreiding en ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht uitvoerig besproken. Om de cijfers en bevindingen wat meer context te geven maakt dit hoofdstuk een vergelijking tussen de ontwikkelingen in de gemeente Utrecht met een aantal andere Nederlandse gemeentes en met de provincie Utrecht. Utrecht is, gebaseerd op hotelovernachtingen, op dit moment de vijfde stedelijke toeristische bestemming van Nederland, na Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Maastricht (grafiek 9). Ruim een derde van de hotelovernachtingen in Nederland vindt plaats in Amsterdam en ook de helft van de Nederlandse Airbnb's bevindt zich in die gemeente. De hoofdstad is hiermee met afstand de belangrijkste toeristische bestemming van Nederland. Daarom is gekozen om in deze vergelijking Amsterdam buiten beschouwing te laten.

De situatie in Utrecht wordt wel vergeleken met de andere populaire steden in Nederland: Rotterdam, Den Haag en Maastricht (zie grafiek 9). Rotterdam en Den Haag hebben beide ruim twee keer zoveel hotelovernachtingen als Utrecht, terwijl Maastricht anderhalf keer zoveel toeristen verwelkomt. Utrecht volgt met zo'n 719.000 hotelovernachtingen in 2017. De kleinere steden Leiden en Delft hebben respectievelijk de helft en een derde van het aantal hotelovernachtingen van Utrecht. Als laatste neemt de monitor de ontwikkeling van Airbnb in de provincie Utrecht buiten de gemeente Utrecht mee. Op deze manier kan worden bekeken of de gemeente Utrecht een afwijkend patroon laat zien vergeleken met het ommeland en naburige gemeenten. De gemeente Utrecht is binnen de provincie met afstand de belangrijkste bestemming voor hotelovernachtingen. Een op de drie overnachtingen in de provincie Utrecht vindt in de gemeente Utrecht plaats.



Grafiek 9 Aantal hotelovernachtingen per gemeente of provincie in 2017* volgens het CBS

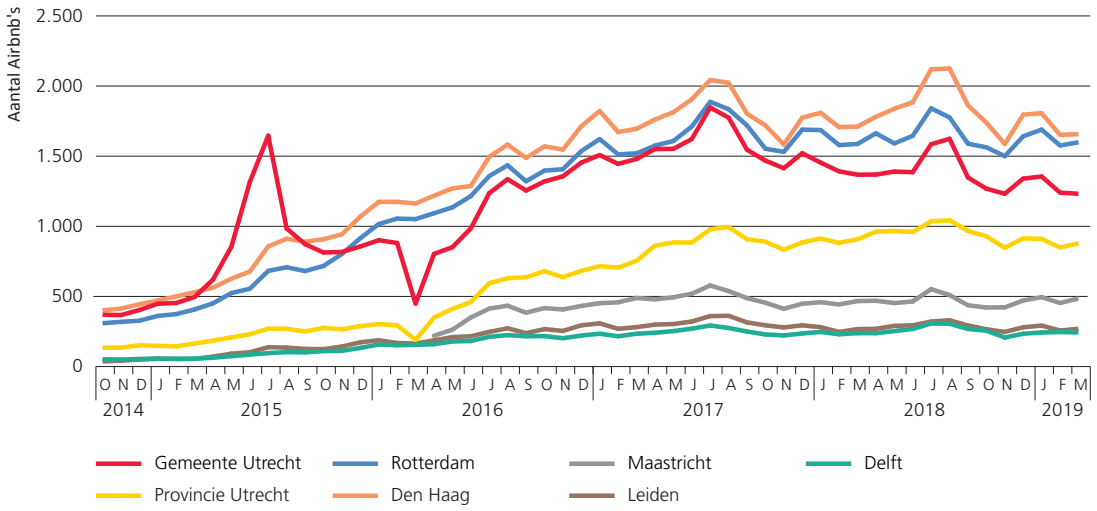
* Voor deze figuur zijn de toeristische statistieken van 2017 gebruikt omdat er voor zowel Delft als Leiden geen recentere statistieken beschikbaar zijn.

Hoewel het aantal hotelovernachtingen behoorlijk verschilt tussen de verschillende toeristische bestemmingen, is dit patroon niet direct zichtbaar in het aantal aangeboden Airbnb's (grafiek 10). Terwijl ook hier Den Haag en Rotterdam aan kop gaan, volgt Utrecht op de voet. Tussen de zomer van 2016 en de zomer van 2017 werden er in Utrecht maandelijks gemiddeld zelfs evenveel Airbnb's aangeboden als in Rotterdam, en zo'n 15% minder dan in Den Haag. Vanaf begin 2018 neemt het aantal aangeboden Airbnb's in Utrecht af, terwijl het in Rotterdam relatief stabiel blijft. In de eerste maanden van 2019 worden zo'n 20% tot 25% minder Airbnb's aangeboden in Utrecht dan in Den Haag en Rotterdam. De verschillen tussen Utrecht en de twee andere steden zijn echter wel veel minder groot dan bij de hotelovernachtingen (grafiek 9). Airbnb lijkt relatief gezien groter en belangrijker te zijn in Utrecht dan in Den Haag en Rotterdam.

Utrecht, Rotterdam en Den Haag hanteren alle drie beleidsregels tegenover particulier vakantieverhuur. Utrecht en Rotterdam hebben een duidelijk maximum aantal nachten ingevoerd (zestig per jaar), terwijl in Den Haag alleen wordt gesteld dat particulier vakantieverhuur is toegestaan, mits het incidenteel gebeurt.

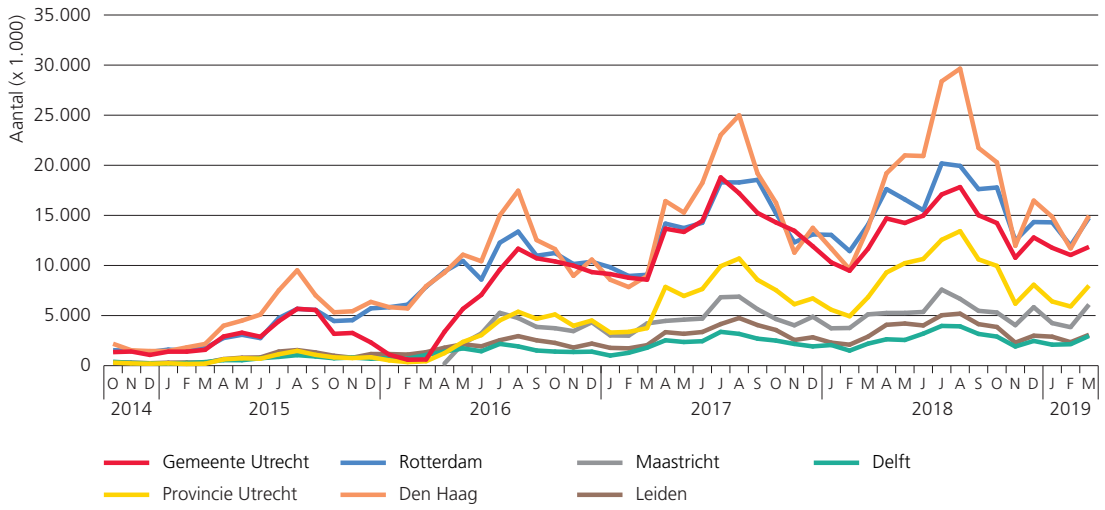
De overige drie gemeenten, Maastricht, Leiden en Delft, hebben een aanzienlijk lager aanbod van Airbnb's. Hierbij valt vooral Maastricht op, aangezien deze gemeente een stuk meer hotelovernachtingen heeft dan Utrecht, maar slechts een derde van het aantal Airbnb's heeft. Leiden en Delft verschillen behoorlijk in hun aantallen hotelovernachtingen, maar hebben een gelijkwaardig aantal aangeboden Airbnb's. In deze steden schommelt sinds begin 2017 het aantal aangeboden Airbnb's tussen de 250 en 350, wat ongeveer een vijfde is van het Utrechts aanbod.

In de provincie Utrecht, zonder de gemeente Utrecht dus, is het gemiddelde aanbod sinds halverwege 2017 gestabiliseerd op een aantal tussen de 1.000 en 850 aangeboden Airbnb's. Dit gebeurde na een stevige groei vanaf maart 2016, die tegelijk plaats vond met de groei in de gemeente Utrecht, maar iets later dan in Rotterdam in Den Haag. In tegenstelling tot de gemeente Utrecht blijft het aantal aangeboden Airbnb's in de provincie sinds de zomer van 2017 stabiel, waardoor het aanbod in de gemeente en provincie naar elkaar toe groeien. Ondanks deze beweging is het patroon vergeleken met de hotelovernachtingen omgedraaid: waar in de provincie Utrecht bijna twee keer meer hotel-overnachtingen worden geregistreerd dan in de gemeente Utrecht wordt in de gemeente Utrecht een derde meer Airbnb's aangeboden dan in de provincie Utrecht.



Grafiek 10 Aantal aangeboden Airbnb's in de benchmarkbestemmingen per maand (oktober 2014 t/m maart 2019)

De cijfers voor de provincie Utrecht betreffen de gehele provincie met uitzondering van de gemeente Utrecht, de cijfers voor Maastricht zijn pas sinds mei 2016 beschikbaar.



Grafiek 11 Ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de benchmarkbestemmingen per maand (oktober 2014-maart 2019)

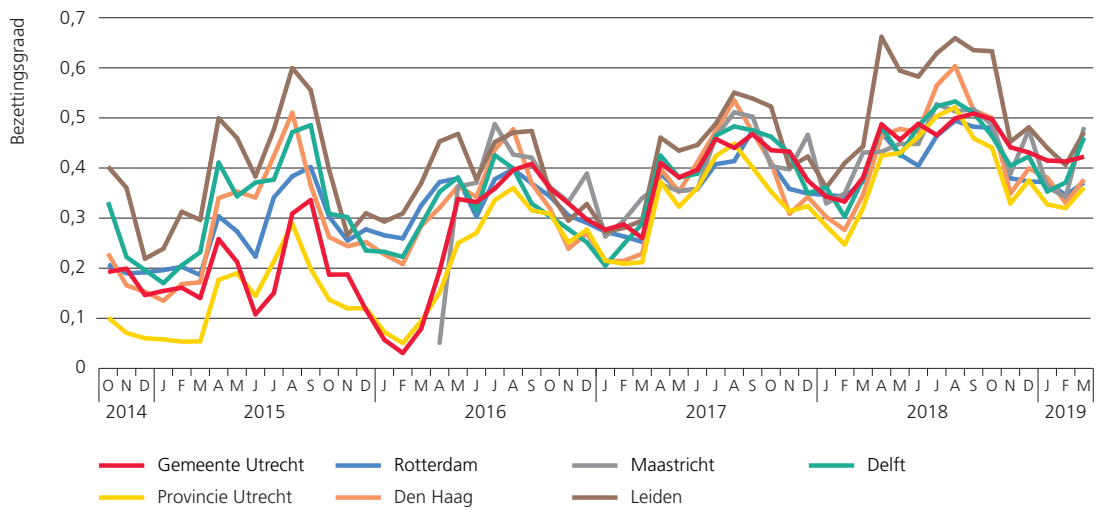
De cijfers voor de provincie Utrecht betreffen de gehele provincie met uitzondering van de gemeente Utrecht, de cijfers voor Maastricht zijn pas sinds mei 2016 beschikbaar.

Het aanbod van Airbnb's lijkt dus vooralsnog een (groot)stedelijk fenomeen. Maar noch het aantal inwoners, noch het aantal hotelovernachtingen lijkt een goede voorspellende factor voor het aanbod van Airbnb's in deze steden. Utrecht is hierbij een opvallende gemeente, aangezien er relatief veel Airbnb's worden aangeboden. Wel loopt sinds begin 2018 het aanbod van Airbnb's terug, terwijl het in de andere steden stabiel blijft. In de provincie Utrecht (exclusief de gemeente Utrecht) groeide het nog langer door om pas vanaf de zomer van 2018 te stabiliseren. Het lijkt er echter wel op dat in alle vergeleken bestemmingen de groei van het aantal aangeboden Airbnb's gestaakt is.

Waar bij het aantal hotelovernachtingen en het aantal aangeboden Airbnb's nog een verschil was waar te nemen tussen Utrecht en de twee steden Rotterdam en Den Haag, is dit verschil grotendeels verdwenen bij het aantal gereserveerde nachten per maand (grafiek 11). Utrecht en Rotterdam volgen nagenoeg dezelfde beweging, met slechts een groot gat in het eerste kwartaal van 2016. Den Haag volgt dezelfde trend als Rotterdam en Utrecht in de herfst-, winter- en lentemaanden, maar laat hogere pieken zien in de zomer. De ligging van Den Haag, direct aan de Noordzeekust, is een logische verklaring voor de hoge populariteit van de beschikbare Airbnb's in juli, augustus en september. Vooral in de zeer warme zomer van 2018 werden in Den Haag veel meer nachten gereserveerd dan in de andere steden. Dit is opvallend aangezien het aantal aangeboden Airbnb's in de zomermaanden niet veel hoger is dan in Utrecht en Rotterdam.

Naast Den Haag is ook de provincie Utrecht vooral populair in de zomermaanden. In de herfst en winter worden (sinds 2016) in de provincie Utrecht ongeveer de helft van het aantal gereserveerde nachten van de gemeente Utrecht gehaald. In de zomer van 2018 neemt dit toe tot 75%. De relatieve toename van het aantal Airbnb's in de provincie Utrecht buiten de gemeente Utrecht lijkt dus ervoor te zorgen dat ook het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in de provincie en gemeente Utrecht naar elkaar toe bewegen.

Opvallend is dat de provincie Utrecht (exclusief de gemeente Utrecht) de enige onderzochte bestemming is waar het groeipatroon afwijkt. Waar het aantal gereserveerde nachten tot begin 2016 gelijk ontwikkelde met steden als Delft en Leiden, maakt de provincie Utrecht sindsdien een sterkere groei door dan de onderzochte stedelijke bestemmingen. Dit komt deels doordat recentelijk steeds meer accommodaties op vakantieparken en campings via Airbnb worden aangeboden. Het lijkt erop dat het



Grafiek 12 Gemiddelde bezettingsgraad van actieve Airbnb's per maand in de benchmarkbestemmingen (oktober 2014-maart 2019)

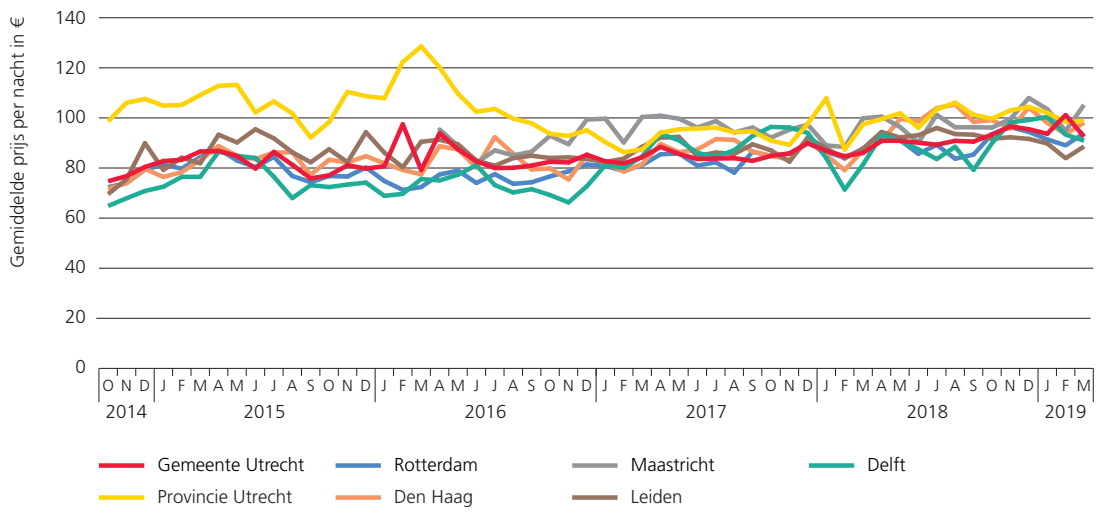
De cijfers voor de provincie Utrecht betreffen de gehele provincie met uitzondering van de gemeente Utrecht, de cijfers voor Maastricht zijn pas sinds mei 2016 beschikbaar.

achterland van de gemeente Utrecht zowel in aanbod als in aantal gereserveerde nachten sinds de zomer van 2016 een stevige inhaalslag maakt.

Het aantal gereserveerde nachten in de andere stedelijke benchmarkbestemmingen ontwikkelt dus wel hetzelfde als in de gemeente Utrecht. Leiden en Delft hebben ongeveer een kwart van de overnachtingen van Utrecht, terwijl Maastricht op ongeveer een derde zit. Terwijl het aantal aangeboden Airbnb's in de gemeente Utrecht langzamer lijkt te groeien, of zelfs afneemt, is dit effect nog niet te zien in het aantal gereserveerde nachten (grafiek 11). Airbnb blijft hierdoor in Utrecht, zeker relatief gezien (zie ook tabel 9), een zeer belangrijke aanbieder van accommodatie. Op de zomermaanden na doet Utrecht niet onder voor de grotere toeristische bestemmingen Den Haag en Rotterdam, terwijl de andere stedelijke bestemmingen niet dichterbij lijken te komen. Alleen de provincie Utrecht, met uitzondering van de gemeente Utrecht, lijkt sterker te groeien dan de gemeente Utrecht.

Dat het teruglopend aantal aangeboden Airbnb's niet gepaard gaat met een afname van het aantal gereserveerde nachten, duidt op een toename van de activiteit van Airbnb's. In Hoofdstuk 4 werd al aangegeven dat de bezettingsgraad van Airbnb's in de gemeente Utrecht nog steeds toeneemt. Wanneer dit wordt vergeleken met de andere gemeentes en provincie, valt op dat met een paar uitzonderingen de bezettingsgraad zich gelijkwaardig ontwikkelt (grafiek 12). Tot de zomer van 2016 laat de bezettingsgraad nog een zeer grillig patroon zien, maar daarna is er weinig verschil te zien tussen de verschillende onderzochte bestemmingen. In de zomermaanden zijn beschikbare Airbnb's vaker bezet, en ook de maanden april en december laten een piekje in de bezettingsgraad zien. Dit patroon is zichtbaar in alle bestemmingen. Leiden valt op door een zeer hoge bezettingsgraad in de zomer van 2018, en Den Haag en de provincie Utrecht (exclusief de gemeente Utrecht) door een lagere bezettingsgraad in de wintermaanden.

Net als bij de bezettingsgraad valt op dat de gemiddelde gerealiseerde prijs per nacht van de benchmarkbestemmingen (grafiek 13) sinds 2017 behoorlijk naar elkaar toe beweegt. In de vroege maanden valt de provincie Utrecht (exclusief de gemeente Utrecht) op door een veel hogere gerealiseerde prijs. Dit is deels te verklaren door een gering aanbod aan Airbnb's, met daarin enkele zeer grote en exclusieve accommodaties welke in de stedelijke bestemmingen minder snel gevonden worden. Delft en Rotterdam vallen op door relatief lagere gerealiseerde dagelijkse prijzen. Vanaf 2017 liggen de



Grafiek 13 Gemiddelde gerealiseerde dagelijkse prijs in Euro's per maand in de benchmark-bestemmingen (oktober 2014-maart 2019)

De cijfers voor de provincie Utrecht betreffen de gehele provincie met uitzondering van de gemeente Utrecht, de cijfers voor Maastricht zijn pas sinds mei 2016 beschikbaar.

prijzen, op een paar uitschieters na, binnen een marge van 20 tot 25 euro van elkaar vandaan. In de provincie Utrecht (exclusief de gemeente Utrecht), de gemeente Maastricht en de gemeente Den Haag worden de hoogste bedragen gerealiseerd. De gemeente Utrecht en de gemeente Rotterdam volgen eenzelfde, stabiel gemiddeld patroon en Leiden en Delft laten een wat grilliger patroon zien. Het relatief lage aanbod van Airbnb's in Leiden en Delft kan hiermee te maken hebben, een klein aantal dure of juist goedkope Airbnb's kan relatief veel invloed hebben op de gemiddeld gerealiseerde prijs. In de zes gemeentes stijgt de gemiddeld gerealiseerde prijs van een Airbnb tussen de 2 (in Leiden) en 5 euro (in Delft) per jaar. In de gemeente Utrecht stijgt de gemiddeld gerealiseerde prijs zo'n 3 euro per jaar.

6 Conclusie

Deze vierde editie van de Airbnb monitor heeft, naast het monitoren van de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht, als doel om de eerste effecten van de invoering van de nieuwe beleidsregels omtrent particulier vakantieverhuur op de aanwezigheid en activiteit van Utrechtse Airbnb's te duiden. Dit wordt deels gedaan door de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van Airbnb's in de periode van april 2018 tot en met maart 2019 te vergelijken met de periode ervoor, maar ook door de bevindingen in een bredere geografische context te plaatsen. Dit laatste werd gedaan door de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van Airbnb's in de gemeente Utrecht te vergelijken met enkele benchmarkbestemmingen. Via deze weg worden de bevindingen in deze monitor gekaderd in tijd en ruimte.

Waar de eerste twee edities van de Airbnb monitor een sterke groei in vraag en aanbod van het particulier vakantieverhuur via Airbnb constateerden, werd in de derde monitor een voorzichtige stabilisering geconstateerd. Deze stabilisering zet door in de vierde monitor. Zowel in het jaar voorafgaand aan april 2019, als in het kalenderjaar 2018 werd een kleine daling van het aantal actieve Airbnb's geconstateerd. Het betreft slechts een afname van ongeveer twee procent, naar 2166 actieve Airbnb's in de laatste twaalf maanden voor april 2019, maar wanneer gekeken wordt naar het gemiddeld dagelijks aanbod is zelfs een afname van 15 procent zichtbaar in het kalenderjaar 2018 vergeleken met 2017. Deze afname is toch opvallend te noemen, te meer omdat het afwijkt van de ontwikkeling in de benchmarkbestemmingen. In deze bestemmingen is ook een stabilisatie van het aanbod van Airbnb's zichtbaar, maar neemt het aantal aangeboden Airbnb's nog niet af.

Deze afname kan op verschillende manieren verklaard worden. Het zou kunnen zijn dat in de vroege jaren meer mensen het platform uitproberen om hun huis te verhuren dan in de latere jaren, en er na een tijdje weer vanaf zien. Een andere verklaring is dat de laatste jaren meerdere platformen zich op het particuliere vakantieverhuur zijn gaan oriënteren, zo biedt bijvoorbeeld Booking.com steeds meer woningen en appartementen aan. Het kan zijn dat deze platforms een deel van de markt van Airbnb overnemen. Ook is het natuurlijk mogelijk dat de negatieve aandacht in de media en de invoering van de beleidsregels aanbieders op andere keuzes heeft gebracht, of dat door de recente oplevering van een aantal nieuwe hotels de concurrentie in de accommodatiemarkt is toegenomen.

Waar het aanbod na een periode van stabilisatie lijkt af te nemen, kan dit nog niet gezegd worden van de activiteit van de Airbnb's. De ingevoerde beleidsregels stellen geen maximum aan het aantal Airbnb's, bijvoorbeeld in bepaalde buurten, maar wel aan het maximaal aantal nachten dat een volledige woning via het platform mag worden verhuurd. Gemiddeld gezien worden woningen in het eerste jaar na de bekendmaking van de beleidsregels in maart 2018 echter nog steeds vaker verhuurd dan het toegestane maximum. Vergeleken met de vorige editie van de monitor nam het aantal verhuurde nachten in gehele woningen zelfs iets toe, van 73,5 in de twaalf maanden voorafgaand aan oktober 2018 tot 74,1 in de twaalf maanden voorafgaand aan april 2019. Wel valt op dat het aantal 'zeer actieve gehele woningen', dat wil zeggen woningen die meer dan 60 nachten verhuurd zijn in de laatste twaalf maanden, begint af te nemen. Tussen de vorige en huidige editie van de Airbnb monitor daalde het aantal van deze woningen van 658 naar 648, en neemt hun marktaandeel af. Dit marktaandeel werd volledig overgenomen door

‘zeer actieve’ kamers. Dit in combinatie met de bevinding dat vooral in de eerste zes maanden na de bekendmaking van de nieuwe beleidsregels er een groot verloop was in de Airbnb advertenties zou erop kunnen duiden dat enkele zeer actieve aanbieders hun aangeboden gehele woning hebben aangepast naar één of meerdere kamers. Dit is echter niet met zekerheid te zeggen.

Wanneer de activiteit van Airbnb’s in verschillende kalenderjaren vergeleken wordt (zie tabel 9) valt op dat ondanks de stabilisatie zichtbaar in 2018, Airbnb een zeer belangrijke speler in de Utrechtse accommodatiesector geworden is. Naar schatting vond in 2018 tussen de 25 en 30 procent van de overnachtingen in Utrecht plaats in een Airbnb. Ook vergeleken met de benchmarkbestemmingen Den Haag (zo’n 20%), Rotterdam (zo’n 15%) en Maastricht (zo’n 5%) lijkt dit een groot aandeel te zijn. Waar Utrecht vergeleken met deze steden behoorlijk achterblijft in de overnachtingscijfers in de reguliere accommodatiestatistieken, doet het in het particulier vakantieverhuur nauwelijks onder voor Rotterdam en Den Haag, en het particuliere vakantieverhuur via Airbnb is zelfs veel groter dan in Maastricht. Dit zou kunnen duiden op een reeds lang aanwezig tekort aan beschikbare en geschikte mogelijkheden in de reguliere accommodatiemarkt. Airbnb zou dus een supplement op de bestaande markt kunnen zijn. Wellicht omdat het financieel een aantrekkelijker alternatief biedt, omdat Airbnb accommodaties voorzieningen bieden die in de reguliere sector niet beschikbaar zijn of omdat toeristen in Utrecht daadwerkelijk meer geïnteresseerd zijn om ‘te leven als een local’. Over de motivaties van Airbnb toeristen in Utrecht kunnen met de gebruikte data geen uitspraken gedaan worden, dit thema verdient verder onderzoek.

Airbnb is belangrijk voor de toeristische markt in Utrecht. Niet alleen is het dit in een zeer geringe tijd geworden, ook valt dit belang op wanneer gekeken wordt naar de aanwezigheid en ontwikkeling in de benchmarkbestemmingen. Voorlopig lijkt Airbnb geen last te hebben van schommelingen in de conjunctuur die de reguliere accommodatiesector wel treft, zo waren er bijvoorbeeld in 2018 minder hotelovernachtingen dan in 2017, maar nam het aantal overnachtingen in Airbnb’s nog licht toe. Of dit in de nabije toekomst het geval blijft, valt nog te bezien. Verschillende andere partijen beginnen zich te mengen in de strijd om het particulier vakantieverhuur, en de reguliere accommodatiemarkt en het particulier vakantieverhuur lijken steeds meer in elkaar over te lopen. Zo benadert Booking.com sinds kort actief inwoners van Utrecht met de vraag om hun woning op het platform aan te bieden voor vakantieverhuur en wordt ook het aanbod van particuliere verhuurders vergeleken op websites als Trivago. Het is mogelijk dat andere aanbieders in de nabije toekomst een deel van de markt van Airbnb gaan overnemen, deels omdat Airbnb momenteel onder een vergrootglas ligt.

Terwijl de activiteit van Airbnb zich in de verschillende benchmarksteden gelijkwaardig ontwikkelt, valt Utrecht op door een afnemend aanbod. Of dit komt doordat andere platforms een deel van de markt over nemen, de beleidsregels hun vruchten beginnen af te werpen of dat er een spreekwoordelijk plafond is bereikt kan niet gezegd worden en zal in de toekomst nader onderzocht moeten worden. Er kan in ieder geval geconcludeerd worden dat Airbnb een belangrijke en volwassen speler is geworden in de Utrechtse accommodatiemarkt, en ook als zodanig benaderd dient te worden.

Referenties

Airbnb (2018). Website Airbnb. Verkregen van https://www.airbnb.com/about/about-us (geraadpleegd op 02.12.2018).

AirDNA (2017a). Property report Utrecht October 2017 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 15.10.2017).

AirDNA (2017b). Monthly report Utrecht October 2017 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/(geraadpleegd op 15.10.2017).

AirDNA (2018a). Property report Utrecht March 2018 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 10.5.2018).

AirDNA (2018b). Monthly report Utrecht March 2018 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 10.5.2018).

AirDNA (2018c). Property report Utrecht October 2018 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 02.12.2018).

AirDNA (2018d). Monthly report Utrecht October 2018 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/(geraadpleegd op 02.12.2018).

AirDNA (2019a). Property report Utrecht April 2019 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 06.06.2019).

AirDNA (2019b). Monthly report Utrecht April 2019 [dataset]. Verkregen van https://www.airdna.co/ (geraadpleegd op 06.06.2019).

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018a). CBS in Uw Buurt [dataset]. Verkregen van http://www.cbsinuwbuurt.nl/#buurten2017_aantal (geraadpleegd op 2.12.2018).

Centraal Bureau voor de Statistiek (2019). Statline: Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio [dataset]. Verkregen van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82061NED/table?ts=1543853195032 (geraadpleegd op 15.6.2019)

Gemeente Delft (2019). Delft in cijfers databank [dataset]. Verkregen van: https://delft.incijfers.nl/jive?cat_show=Cultuur%20en%20Recreatie (Geraadpleegd op 15-06-2019)

Gemeente Utrecht (2018). Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht. Gemeenteblad 2018 nr. 113410, 30 mei 2018.

Guttentag, D. (2015). "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector." Current Issues in Tourism, 18(12), pp. 1192-1217.

Ioannides, D., Röslmaier, M., & van der Zee, E. (2018). "Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood". Tourism Geographies, 2018, pp. 1-19.

Jaspersen, A. (2018). Spatial behaviour and distribution of Airbnb tourists: GPS-tracking in Utrecht, the Netherlands. Bachelor Thesis uitgevoerd aan de faculteit geowetenschappen, Universiteit Utrecht.

Leiden in cijfers (2019). Dashboard cultuur en toerisme. Verkregen van: https://leiden.incijfers.nl/dashboard/Dashboard/Cultuur-en-toerisme/(Geraadpleegd op 15-06-2019)

Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). "Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals". Current Issues in Tourism, 2018, pp. 1-15.

OpenStreetMap contributers (2018). Utrecht [Kaart]. Verkregen van: https://www.openstreetmap.org/search?query=utrecht#map=12/52.0810/5.0997

Toerisme Utrecht (2015). Meerjarenstrategie vrijetijdseconomie 2015-2020. Utrecht: Toerisme Utrecht.

Valkering, J. (2017). Airbnb in Utrecht. Bachelor Thesis uitgevoerd aan de faculteit geowetenschappen, Universiteit Utrecht.

Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2017). Airbnb Monitor, editie 1 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot oktober 2017. Utrecht, Universiteit Utrecht.

Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2018a). Airbnb Monitor, editie 2 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot maart 2018. Utrecht, Universiteit Utrecht.

Van der Zee, E., Krist, J. D. & Geerlings, E. (2018b). Airbnb Monitor, editie 3 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot oktober 2018. Utrecht, Universiteit Utrecht.
Van Duuren, E., van der Zee, E., & van Hees, V. (2017). Airbnb en stedelijk toerisme in Utrecht. Geografie, 26(1), pp. 6-9.

Bijlage 1
Buurtentabel

Buurten volgens CBS	Aantal huishoudens	Actieve Airbnb's	Airbnb's per 100 huishoudens	Gemiddelde prijs/nacht	Totale omzet per buurt/jaar	Gemiddelde omzet per Airbnb/jaar	Gemiddelde bezettingsgraad	Totaal aantal gereserveerde nachten buurt/jaar	Gemiddeld aantal nachten airbnb/jaar
2e Daalsebuurt e.o.	2365	37	1.56	€ 78.51	€ 199,916	€ 5,403.14	0.78	2523	68.2
Abstede, Tolsteegsingel e.o.	1250	24	1.92	€ 130.64	€ 350,511	€ 14,604.63	0.72	2417	100.7
Bedrijvengebied Kanaleneiland	315	5	1.59	€ 65.61	€ 19,149	€ 3,829.80	0.56	260	52.0
Bedrijvengebied Oudenrijn	110	2	1.82	€ 83.16	€ 23,243	€ 11,621.50	0.70	286	143.0
Bedrijvengebied Papendorp	5	1	20.00	€ 48.77	€ 4,292	€ 4,292.00	0.73	88	88.0
Bedrijvengebied Strijkviertel	0	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Bedrijventerrein De Wetering	0	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Bedrijventerrein e.o.	50	4	8.00	€ 183.83	€ 96,833	€ 24,208.25	0.35	316	79.0
Bedrijventerrein Lageweide	70	0	0.00	€ 0.00	€ 0	€ 0.00	0.00	0	0.0
Bleekstraat e.o.	345	9	2.61	€ 96.10	€ 30,366	€ 3,374.00	0.59	338	37.6
Bokkenbuurt	445	3	0.67	€ 82.78	€ 32,963	€ 10,987.67	0.81	450	150.0
Breedstraat en Plompetorengracht e.o.	1830	62	3.39	€ 106.13	€ 558,109	€ 9,001.76	0.61	5049	81.4
Buiten Wittevrouwen	3170	45	1.42	€ 105.09	€ 350,127	€ 7,780.60	0.64	4018	89.3
De Meern-Noord	2015	5	0.25	€ 100.00	€ 33,657	€ 6,731.40	0.66	324	64.8
De Meern-Zuid	2645	11	0.42	€ 73.28	€ 50,170	€ 4,560.91	0.54	675	61.4
De Uithof	2780	6	0.22	€ 52.28	€ 5,958	€ 993.00	0.53	127	21.2
Dichterswijk	2820	51	1.81	€ 84.03	€ 291,483	€ 5,715.35	0.63	3764	73.8
Domplein, Neude, Janskerkhof	1775	93	5.24	€ 105.62	€ 729,143	€ 7,840.25	0.60	6510	70.0
Egelantierstraat, Mariendaalstraat e.o.	1745	26	1.49	€ 78.47	€ 199,942	€ 7,690.08	0.85	2596	99.8
Elinkwijk e.o.	2650	45	1.70	€ 72.39	€ 205,184	€ 4,559.64	0.69	2968	67.5
Galgenwaard e.o.	1085	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Geuzenwijk	1930	10	0.52	€ 71.25	€ 70,411	€ 7,041.10	0.80	1030	103.0
Grauwaart	590	1	0.17	€ 40.40	€ 6,020	€ 6,020.00	0.72	149	149.0
Haarrijn	20	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Haarzuilens e.o.	220	2	0.91	€ 143.75	€ 46,244	€ 23,122.00	0.65	339	169.5
Halve Maan-Noord	865	14	1.62	€ 55.21	€ 65,963	€ 4,711.64	0.61	1459	104.2
Halve Maan-Zuid	565	4	0.71	€ 109.35	€ 50,081	€ 12,520.25	0.64	390	97.5
Het Zand-Oost	1405	15	1.07	€ 58.53	€ 71,775	€ 4,785.00	0.52	1280	85.3

Buurten volgens CBS	Aantal huishoudens	Actieve Airbnb's	Airbnb's per 100 huishoudens	Gemiddelde prijs/nacht	Totale omzet per buurt/jaar	Gemiddelde omzet per Airbnb/jaar	Gemiddelde bezettingsgraad	Totaal aantal gereserveerde nachten buurt/jaar	Gemiddeld aantal nachten airbnb/jaar
Het Zand-West	2070	10	0.48	€ 78.67	€ 56,353	€ 5,635.30	0.71	769	76.9
Hoge Weide	890	12	1.35	€ 50.52	€ 17,221	€ 1,435.08	0.62	348	29.0
Hooch Boulandt	1385	21	1.52	€ 87.57	€ 145,076	€ 6,908.38	0.70	1446	68.9
Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs	395	18	4.56	€ 110.61	€ 138,969	€ 7,720.50	0.57	1362	75.7
Huizingalaan, K. Doormanlaan e.o.	700	6	0.86	€ 99.71	€ 30,125	€ 5,020.83	0.89	344	57.3
Julianapark e.o.	1885	19	1.01	€ 85.61	€ 114,423	€ 6,022.26	0.69	1407	74.1
Kanaleneiland-Noord	3125	22	0.70	€ 72.66	€ 54,393	€ 2,472.41	0.61	956	43.5
Kanaleneiland-Zuid	4385	29	0.66	€ 47.83	€ 104,224	€ 3,593.93	0.63	1680	57.9
L. Napoleonplantsoen e.o.	580	3	0.52	€ 88.39	€ 16,465	€ 5,488.33	0.91	208	69.3
Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e.o.	2535	69	2.72	€ 87.52	€ 396,666	€ 5,748.78	0.60	4837	71.1
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.	1145	57	4.98	€ 105.98	€ 389,845	€ 6,839.39	0.56	4143	72.7
Lange Nieuwstraat e.o.	1575	64	4.06	€ 102.49	€ 634,513	€ 9,914.27	0.62	6206	97.0
Langerak	1910	13	0.68	€ 74.13	€ 95,872	€ 7,374.77	0.58	1491	114.7
Lauwerecht	1325	38	2.87	€ 83.25	€ 244,861	€ 6,443.71	0.70	2978	78.4
Leeuwesteyn	485	3	0.62	€ 42.36	€ 8,426	€ 2,808.67	0.63	164	54.7
Leidsche Rijn-Centrum	90	11	12.22	€ 50.22	€ 14,368	€ 1,306.18	0.85	287	26.1
Leidseweg e.o.	675	18	2.67	€ 82.59	€ 106,682	€ 5,926.78	0.68	1205	66.9
Lombok-Oost	1535	47	3.06	€ 87.70	€ 316,483	€ 6,733.68	0.57	3766	80.1
Lombok-West	3085	62	2.01	€ 106.38	€ 456,115	€ 7,356.69	0.66	4780	77.1
Lunetten-Noord	2845	9	0.32	€ 47.45	€ 42,723	€ 4,747.00	0.60	723	80.3
Lunetten-Zuid	3600	13	0.36	€ 63.81	€ 70,002	€ 5,384.77	0.70	1135	87.3
Maximapark	300	2	0.67	€ 137.89	€ 4,981	€ 2,490.50	0.73	33	16.5
Maarschalkerweerd en Mereveld	85	2	2.35	€ 135.42	€ 16,021	€ 8,010.50	0.21	83	41.5
Neckardreef e.o.	2220	7	0.32	€ 44.39	€ 9,669	€ 1,381.29	0.67	200	28.6
Nieuw Engeland, Th. a. Kempisplantsoen e.o.	3340	56	1.68	€ 80.89	€ 320,555	€ 5,724.20	0.68	4101	73.2
Nieuw Hoograven-Noord	1170	7	0.60	€ 88.17	€ 70,224	€ 10,032.00	0.77	764	109.1
Nieuw Hoograven-Zuid	1535	4	0.26	€ 87.46	€ 18,294	€ 4,573.50	0.49	173	43.3

Buurten volgens CBS	Aantal huishoudens	Actieve Airbnb's	Airbnb's per 100 huishoudens	Gemiddelde prijs/nacht	Totale omzet per buurt/jaar	Gemiddelde omzet per Airbnb/jaar	Gemiddelde bezettingsgraad	Totaal aantal gereserveerde nachten buurt/jaar	Gemiddeld aantal nachten airbnb/jaar
Nieuwegracht-Oost	770	19	2.47	€ 114.53	€ 142,768	€ 7,514.11	0.65	1456	76.6
Nijenoord, Hoogstraat e.o.	1045	21	2.01	€ 68.15	€ 152,170	€ 7,246.19	0.76	2254	107.3
Nobelstraat e.o.	770	37	4.81	€ 56.85	€ 206,355	€ 5,577.16	0.42	2841	76.8
Ondiep	2535	28	1.10	€ 214.93	€ 183,446	€ 6,551.64	0.77	2297	82.0
Oog in Al	1545	28	1.81	€ 99.70	€ 125,258	€ 4,473.50	0.56	1191	42.5
Oud Hoograven-Noord	1375	9	0.65	€ 69.11	€ 40,947	€ 4,549.67	0.72	727	80.8
Oud Hoograven-Zuid	1075	2	0.19	€ 112.52	€ 13,130	€ 6,565.00	0.46	81	40.5
Oudwijk	3020	36	1.19	€ 98.61	€ 255,074	€ 7,085.39	0.75	2438	67.7
Parkwijk-Noord	1215	12	0.99	€ 109.47	€ 194,813	€ 16,234.42	0.75	1637	136.4
Parkwijk-Zuid	1575	8	0.51	€ 86.27	€ 61,773	€ 7,721.63	0.60	879	109.9
Pijlsweerd-Noord	1205	22	1.83	€ 93.26	€ 165,261	€ 7,511.86	0.67	1934	87.9
Pijlsweerd-Zuid	2775	63	2.27	€ 88.05	€ 435,757	€ 6,916.78	0.75	4771	75.7
Poldergebied Overvecht	105	3	2.86	€ 120.61	€ 12,809	€ 4,269.67	0.55	102	34.0
Prins Bernhardplein e.o.	1850	9	0.49	€ 122.12	€ 49,393	€ 5,488.11	0.79	334	37.1
Queeckhovenplein e.o.	385	2	0.52	€ 72.73	€ 16,000	€ 8,000.00	0.62	217	108.5
Rijnenburg	105	1	0.95	€ 60.39	€ 10,327	€ 10,327.00	0.60	171	171.0
Rijnsweerd	2180	8	0.37	€ 85.83	€ 30,262	€ 3,782.75	0.80	319	39.9
Rijnvliet	75	1	1.33	€ 10.00	€ 10	€ 10.00	0.04	1	1.0
Rivierenwijk	4840	63	1.30	€ 94.16	€ 350,271	€ 5,559.86	0.64	4256	67.6
Rubenslaan e.o.	2335	13	0.56	€ 93.75	€ 146,126	€ 11,240.46	0.77	1385	106.5
Schaakbuurt e.o.	2145	24	1.12	€ 75.47	€ 134,672	€ 5,611.33	0.63	1663	69.3
Schepenbuurt, Cartesiusweg e.o.	610	7	1.15	€ 92.32	€ 28,368	€ 4,052.57	0.69	318	45.4
Schildersbuurt	1915	29	1.51	€ 82.63	€ 175,966	€ 6,067.79	0.69	2166	74.7
Springweg en omgeving Geertebuurt	1235	48	3.89	€ 98.92	€ 452,763	€ 9,432.56	0.66	4510	94.0
Staatsliedenbuurt	860	7	0.81	€ 98.83	€ 82,480	€ 11,782.86	0.79	933	133.3
Sterrenwijk	415	3	0.72	€ 82.49	€ 21,430	€ 7,143.33	0.64	312	104.0
Taag- en Rubicondreef e.o.	2210	10	0.45	€ 77.10	€ 61,583	€ 6,158.30	0.58	713	71.3
Terwijde-Oost	2070	13	0.63	€ 71.51	€ 23,896	€ 1,838.15	0.46	427	32.8

Buurten volgens CBS	Aantal huishoudens	Actieve Airbnb's	Airbnb's per 100 huishoudens	Gemiddelde prijs/nacht	Totale omzet per buurt/jaar	Gemiddelde omzet per Airbnb/jaar	Gemiddelde bezettingsgraad	Totaal aantal gereserveerde nachten buurt/jaar	Gemiddeld aantal nachten airbnb/jaar
Terwijde-West	1865	9	0.48	€ 105.49	€ 82,071	€ 9,119.00	0.62	858	95.3
Tigrisdreef e.o.	1960	2	0.10	€ 49.10	€ 682	€ 341.00	0.53	14	7.0
Tolsteeg en Rotsoord	2455	30	1.22	€ 90.15	€ 121,947	€ 4,064.90	0.68	1455	48.5
Transwijk-Noord	2255	24	1.06	€ 75.92	€ 142,491	€ 5,937.13	0.67	1926	80.3
Transwijk-Zuid	1955	18	0.92	€ 123.13	€ 177,072	€ 9,837.33	0.63	1302	72.3
Tuindorp en Van Lieflandlaan-West	3420	16	0.47	€ 91.13	€ 131,636	€ 8,227.25	0.71	1469	91.8
Tuindorp-Oost	1610	9	0.56	€ 93.68	€ 56,365	€ 6,262.78	0.82	610	67.8
Tuinwijk-Oost	1465	28	1.91	€ 88.48	€ 187,452	€ 6,694.71	0.78	2151	76.8
Tuinwijk-West	1260	17	1.35	€ 100.05	€ 79,720	€ 4,689.41	0.63	1009	59.4
Vechtzoom-noord, Klopvaart	1505	3	0.20	€ 81.05	€ 14,947	€ 4,982.33	0.57	342	114.0
Vechtzoom-zuid	2320	6	0.26	€ 74.08	€ 52,202	€ 8,700.33	0.78	699	116.5
Veldhuizen	3465	4	0.12	€ 68.61	€ 14,191	€ 3,547.75	0.56	340	85.0
Vleuten	2975	5	0.17	€ 64.15	€ 2,542	€ 508.40	0.49	52	10.4
Vleuterweide-Noord/Oost/Centrum	2635	4	0.15	€ 92.78	€ 23,590	€ 5,897.50	0.67	338	84.5
Vleuterweide-West	2055	9	0.44	€ 47.21	€ 14,696	€ 1,632.89	0.59	565	62.8
Vleuterweide-Zuid	1535	6	0.39	€ 98.62	€ 36,398	€ 6,066.33	0.59	618	103.0
Vogelenbuurt	2540	79	3.11	€ 89.55	€ 676,773	€ 8,566.75	0.70	7966	100.8
Voordorp en Voorveldsepolder	2070	19	0.92	€ 100.29	€ 135,962	€ 7,155.89	0.67	1430	75.3
Watervogelbuurt	1525	27	1.77	€ 94.73	€ 172,375	€ 6,384.26	0.72	1884	69.8
Welgelegen, Den Hommel	855	11	1.29	€ 68.43	€ 61,779	€ 5,616.27	0.67	819	74.5
Wijk C	930	28	3.01	€ 100.73	€ 218,696	€ 7,810.57	0.54	2251	80.4
Wilhelminapark e.o.	1295	16	1.24	€ 132.68	€ 153,709	€ 9,606.81	0.66	1172	78.1
Wittevrouwen	3865	101	2.61	€ 104.66	€ 835,847	€ 8,275.71	0.68	8304	82.2
Wolga- en Donaudreef e.o.	2230	15	0.67	€ 69.69	€ 106,895	€ 7,126.33	0.73	1322	88.1
Zambesidreef e.o.	2350	1	0.04	€ 54.00	€ 2,430	€ 2,430.00	0.82	45	45.0
Zamenhofdreef e.o.	1725	15	0.87	€ 52.53	€ 51,115	€ 3,407.67	0.70	970	64.7
Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.	2005	26	1.30	€ 89.44	€ 156,946	€ 6,036.38	0.66	2108	81.1
Zuilen-Noord	1715	15	0.87	€ 92.11	€ 91,460	€ 6,097.33	0.72	1010	67.3