



Universiteit
Utrecht

<BUREAU >>>>
<STEDELIJKE >>>>
<PLANNING >>>>
Part of Sweco

AIRBNB MONITOR UTRECHT



**EDITIE 6 – DE ONTWIKKELING VAN AIRBNB IN
DE GEMEENTE UTRECHT T/M JUNI 2021**

MAART 2022

Status:

Definitief

Datum:

11 maart 2022

Een product van:

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

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

Auteurs

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

Data Analyse & Visualisatie

Bram Roozen MSc
Daan Visser

Coverfoto

Niels Struis MSc

In opdracht van:

Gemeente Utrecht

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtgevers (Gemeente Utrecht) of opdrachtnemer (Universiteit Utrecht en Bureau Stedelijke Planning BV©).

Projectnummer: 20210306

Referentie: 20210306_Airbnb Monitor Utrecht

	SAMENVATTING EN BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN	6
	BEGRIPPENLIJST	8
1	INTRODUCTIE.....	10
	1.1 AANLEIDING EN NIEUW IN DEZE EDITIE	
2	OVERZICHT VAN AIRBNB IN DE GEMEENTE UTRECHT	13
	2.1 AIRBNB IN DE PERIODE JULI 2020 T/M JUNI 2021	
	2.2 ONTWIKKELING VAN DE BESCHIKBAARHEID VAN AIRBNB'S PER MAAND	
	2.3 GEMIDDELD DAGELIJKS AANBOD VAN AIRBNB'S	
3	SPREIDING VAN AIRBNB OVER DE GEMEENTE UTRECHT	19
	3.1 DE SPREIDNG VAN ACTIEVE AIRBNB'S	
	3.2 DE SPREIDING VAN AIRBNB OVER UTRECHTSE BUURTEN	
4	DE ACTIVITEIT VAN AIRBNB'S IN DE GEMEENTE UTRECHT	30
5	DE ONTWIKKELING VAN AIRBNB IN DE GEMEENTE UTRECHT, OKTOBER 2014 – JUNI 2021	36
	5.1 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL AANGEBODEN EN GERESERVEERDE AIRBNB'S	
	5.2 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL BESCHIKBARE EN GERESERVEERDE NACHTEN IN AIRBNB'S	
	5.3 DE EFFECTEN VAN EEN VERANDERENDE VRAAG EN AANBOD VAN AIRBNB'S	
	5.4 DE PARTICULIERE EN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR VERGELEKEN	
6	CONCLUSIE.....	47
7	BIJLAGE: METHODIEK, DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA.....	49

SAMENVATTING EN BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

Deze zesde editie van de Airbnb monitor bespreekt de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot en met juni 2021, met een bijzondere aandacht voor de periode juli 2020 tot en met juni 2021. Deze periode is getekend door de impact van de Coronapandemie. De toeristische sector is door de pandemie, met inreisbeperkingen, lockdowns en (gedeeltelijke) sluiting van onder andere horeca en cultuur hard geraakt. Volgens het CBS nam bijvoorbeeld in 2020 het aantal hotelovernachtingen in Nederland met 47 procent af vergeleken met een jaar eerder. In de gemeente Utrecht was deze afname met 39 procent iets minder sterk, maar toch aanzienlijk. Het aantal overnachtingen in Airbnb's nam in dezelfde periode in Utrecht af met 52 procent naar 81.000 overnachtingen. Deze daling lijkt ook in 2021 door te zetten, in de eerste zes maanden van 2021 werden slechts 21.000 nachten in Airbnb's gereserveerd. Hierdoor is het aandeel van de toeristische overnachtingen in de gemeente Utrecht dat in een Airbnb plaats vond afgenomen van zo'n 30 procent in 2019 tot 17 procent in de eerste zes maanden van 2021.

Niet alleen het aantal overnachtingen in Airbnb's nam in de besproken periode af. Ook het aantal actieve (ten minste één keer verhuurde) Airbnb's, nam in de huidige monitor sterk af. In de periode van juli 2020 t/m juni 2021 waren nog 1.216 Airbnb's actief. Dit is bijna de helft van het aantal in de vorige editie van de monitor: in het kalenderjaar 2019 waren er nog 2.161 Airbnb's actief. Dit is een afname van 43,7 procent. Na de zomer van 2020 zijn er dagelijks gemiddeld zo'n 600 Airbnb's beschikbaar voor verhuur, en het aantal blijft rond dit peil tot mei 2021. In juni 2021 neemt het aantal verder af tot 531. Niet eerder waren er in de maand juni zo weinig Airbnb's beschikbaar. Ter vergelijking: in juni 2021 waren er in Utrecht 2.590 hotelkamers.

Het aantal overnachtingen daalde echter sterker dan het aantal actieve Airbnb's. Waar in de vorige monitor het totaal aantal verhuurde nachten nog op 169.135 lag is dit nu gedaald tot 55.030 verhuurde nachten, een daling van 68 procent. Het aantal overnachtingen in kamers is sterker gedaald dan het aantal overnachtingen in gehele woningen. Gehele woningen zagen in deze editie van de monitor (juli 2020 t/m juni 2021) een afname van 66 procent van het aantal overnachtingen vergeleken met de 5^e editie (2019) tegenover een afname van 71 procent voor privékamers en van 83 procent voor gedeelde kamers. In de vorige monitor werd een privé kamer nog gemiddeld 94,2 dagen verhuurd, waar dit in de huidige monitor nog 45,6 is. Voor gehele woningen is het gemiddelde aantal nachten gezakt tot 45,5 nachten per jaar, waar dit in de vorige editie van de monitor nog gemiddeld 72,5 nachten was. Hiermee is het gemiddelde aantal verhuurde nachten voor een volledige woning gedaald tot onder de grens van 60 nachten per jaar, iets wat in de vorige monitor nog niet het geval was. In 2019 werden nog 632 woningen, samen 41 procent van het totaal aantal woningen, voor meer dan 60 nachten verhuurd. Nu geldt dat voor slechts 219 woningen, oftewel 26 procent. Deze Airbnb's zijn in de laatste periode goed voor twee derde van de overnachtingen, waar dit in eerdere edities ruim 80 procent was.

Waar het aantal Airbnb's, het aantal gereserveerde nachten en de gemiddelde bezettingsgraad allemaal een sterke daling lieten zien in de huidige editie van de monitor, gold dit niet voor de gemiddeld gerealiseerde prijs per nacht. Er werd in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 gemiddeld 106,90 voor een overnachting betaald, 10 procent meer dan in 2019. Vooral de prijsstijging bij kamers was aanzienlijk, een overnachting in een privé kamer was in de huidige periode 19 procent duurder dan in 2019.

De prijsstijging is opmerkelijk, aangezien andere cijfers laten zien dat de vraag naar Airbnb's sterker lijkt afgenomen te zijn dan het aanbod van Airbnb's. De verklaring ligt echter in de samenstelling van het overgebleven aanbod. Zo is het aandeel Airbnb's dat aangeeft onderdeel van de reguliere accommodatiesector (hotels, hostels of b&b's) in de huidige editie bijna 9 procent van het totale aanbod tegenover slechts 4,5 procent in de vorige editie. Daarnaast nam het aandeel van de actieve Airbnb's gelegen in het historisch centrum iets toe, van 20,5 procent in 2019 naar 22 procent in de periode tussen juli 2020 en juni 2021. Ook het aandeel woningen aangeboden door aanbieders met meerdere woningen nam toe: In 2019 werd nog 14 procent van de gehele woningen (211 in totaal) aangeboden door aanbieders met meerdere woningen, tegenover 21 procent van de gehele woningen in de huidige editie (178 woningen in totaal).

Deze editie van de monitor laat duidelijke verschillen zien in de dynamiek rond Airbnb in de gemeente Utrecht vergeleken met eerdere edities. Het is nog te vroeg om te concluderen dat de Coronapandemie de dynamiek blijvend veranderd heeft, maar het is wel duidelijk dat zowel het aanbod van Airbnb's als de vraag naar Airbnb's sinds begin 2020 sterk is afgenomen. De afname in de vraag (gemeten naar het aantal overnachtingen) is bij Airbnb's zelfs sterker dan bij de reguliere toeristische sector, terwijl er ook tekenen zijn dat een steeds groter gedeelte van de accommodaties actief op het platform Airbnb gezien kan worden als onderdeel van de reguliere toeristische sector.

BEGRIPPENLIJST

- **AirDNA** - De data waar dit rapport zich op baseert is verkregen via het bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb bijna dagelijks te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt vervolgens opgeslagen in een database, waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb vanaf oktober 2014 terug te vinden is. Zie de methodische bijlage (hoofdstuk 7) voor meer informatie over de oorsprong van de data.
- **Airbnb's** – Accommodaties die aangeboden worden op het platform van Airbnb. Het kan hierbij gaan om een gehele woning, een privé kamer of een gedeelde kamer welke voor bepaalde tijd wordt aangeboden voor verhuur.
- **Professionele Airbnb's** – Waar het platform bekend is vanwege het 'peer-to-peer' verhuur, oftewel het particulier verhuur van woningen of kamers voor een korte termijn, wordt het platform ook gebruikt door de reguliere 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 van oktober 2014 tot en met juni 2021 voor verhuur zijn aangeboden op het platform. Een actieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden (van juli 2020 tot en met juni 2021) ten minste één keer verhuurd geweest, een inactieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden niet verhuurd geweest. Onder deze groep vallen ook Airbnb's die niet meer voor verhuur worden aangeboden of die tijdelijk niet verhuurd worden.
- **Beschikbaarheid en activiteit van Airbnb's** – De beschikbaarheid van een Airbnb is het aantal nachten dat de Airbnb voor verhuur wordt aangeboden. Dit kan tussen Airbnb's behoorlijk verschillen. Waar sommige Airbnb's slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere Airbnb's nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De activiteit van een Airbnb is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd. Hierin is niet alleen de activiteit via het platform Airbnb meegenomen, maar ook de activiteit van de accommodatie op andere platforms als Booking.com wordt in de data meegenomen.
- **Totaal aantal aangeboden Airbnb-accommodaties per maand** – In de monitor wordt de situatie rondom Airbnb zowel bekeken in het jaar van juli 2020 tot en met juni 2021 als per maand vanaf het eerste moment dat de data verzameld is (oktober 2014 t/m juni 2021). Het totaal aantal aangeboden Airbnb accommodaties per maand is een optelsom van alle Airbnb accommodaties die in de betreffende maand ten minste één nacht beschikbaar waren voor verhuur. Ook Airbnb's die in deze maand niet verhuurd zijn worden hier meegenomen.
- **Gemiddelde dagelijkse aanbod** – Een aangeboden Airbnb is in de betreffende maand vaak niet de gehele maand beschikbaar voor verhuur. Over de gehele periode is een

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

- **Verhouding tussen Airbnb's en huishoudens** – Per buurt en per gemeente is de verhouding tussen het aantal in de buurt of gemeente wonende huishoudens en het aantal actieve Airbnb's berekend. Dit laat de relatieve aanwezigheid van Airbnb zien als een percentage van de aanwezige huishoudens. Het aantal huishoudens wordt gebaseerd op data van het CBS.
- **Directe economische impact van Airbnb op een buurt** – In deze monitor wordt met de directe economische impact de som van de omzet van alle Airbnb's in de buurt bedoeld. Dit bedrag laat zien hoeveel de verhuurders in een buurt bij elkaar hebben ontvangen door woningen en kamers te verhuren. Hier zijn kosten als schoonmaak, bemiddeling en toeristenbelasting niet meegenomen.
- **Indirecte economische impact van Airbnb op een buurt** – Naast het bedrag dat verhuurders ontvangen, de directe economische impact, geven huurders van een Airbnb ook geld uit in de buurt. Dit wordt de indirecte economische impact genoemd. In deze monitor wordt dit niet berekend of meegenomen.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Airbnb's worden voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit net onder de 4 nachten per reservering, 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 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 wanneer de Airbnb beschikbaar is deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de Airbnb ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de Airbnb laag is, maar de Airbnb wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen Airbnb's meegenomen die ten minste één nacht beschikbaar zijn geweest in de betreffende periode.
- **Gemiddelde prijs** – Airbnb's worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen gaan prijzen bijvoorbeeld vaak omhoog. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben, en houdt rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. De geleverde data gebruikt de US Dollar als valuta, in deze monitor wordt dit omgerekend naar Euro gebruik makend van de op dat moment geldende wisselkoers.

1 INTRODUCTIE

1.1 AANLEIDING EN NIEUW IN DEZE EDITIE

TERUGBLIK VORIGE EDITIES >>

De zesde editie van de Airbnb monitor bespreekt de ontwikkeling van de verhuur van kamers en woningen in de gemeente Utrecht via het platform Airbnb in de periode tot en met juni 2021. De vijfde editie van de monitor merkte op dat in 2019, al voor het uitbreken van de Coronacrisis, een duidelijke afname van het aantal beschikbare accommodaties en een stagnatie van de toename van het aantal gereserveerde nachten in deze accommodaties waar te nemen was. In 2019 werden 2.161 accommodaties ten minste éénmaal verhuurd en er werden 169.000 overnachtingen in Airbnb's gereserveerd. Het hoogste aantal Airbnb's werd al in 2017 bereikt: toen werden 2.247 accommodaties ten minste één keer verhuurd. Het aantal overnachtingen was in 2017 met 160.000 iets lager dan in 2019. Na de snelle opkomst van Airbnb, die plaatsvond tussen 2015 en 2017, lieten de cijfers in de laatste edities van de Airbnb monitor steeds relatief kleine en gelijkmatige veranderingen zien. De uitbraak van de Coronapandemie en de daaropvolgende (in)reisbeperkingen, lockdowns en overige maatregelen maken dat de cijfers over Airbnb in de gemeente Utrecht vanaf begin 2020 wel zeer sterk zijn veranderd.

WET TOERISTISCHE VERHUUR >>

De vorige (vijfde) editie van de monitor laat zien hoe Airbnb zich tijdens de Coronapandemie in de gemeente Utrecht heeft ontwikkeld. Deze monitor presenteert de cijfers in de 12 maanden vanaf juli 2020 tot en met juni 2021. In deze periode werd onder andere de nieuwe landelijke wet Toeristische verhuur¹ ingevoerd. Sinds 1 januari 2021 maakt deze landelijke wet het voor gemeenten mogelijk om maatregelen en beleid te maken rond de verhuur van woningen via platforms als Airbnb. Per 1 juli 2021 heeft de gemeente Utrecht in het kader van deze wetgeving haar beleid rond dit type vakantieverhuur aangepast door onder andere een registratieplicht in te voeren². Deze monitor bespreekt de periode tot het invoeren van deze nieuwe beleidsregels.

NIEUWE BELEIDSREGELS UTRECHT >>

In de periode die in deze monitor wordt besproken mochten gehele woningen in de gemeente Utrecht maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd worden. Ook waren verhuurders van gehele woningen door een uitspraak van de Raad van State in januari 2020³ in heel Nederland

¹ Zie: [Wet toeristische verhuur](#) | [Toeristische verhuur](#) | [Woningmarktbeleid](#)

² Zie: [Woning \(onder\)verhuren](#) | [Gemeente Utrecht](#)

³ Zie: [Uitspraak 201901695/1/A3 - Raad van State](#)

verplicht om een vergunning aan te vragen. Voor het verhuren van kamers golden deze regels niet, al moeten verhuurders van kamers zich wel aan de door de gemeente Utrecht opgestelde Bed & Breakfast² regels houden. In eerdere edities van de monitor was te zien dat het aantal woningen dat meer dan 60 nachten verhuurd werd afnam: van 658 in editie 3 naar 632 in editie 5. Het aantal kamers dat meer dan 60 nachten werd verhuurd nam juist toe: van 263 in editie 3 naar 300 in editie 5. Ondanks het toenemende aandeel van kamers in de particuliere vakantieverhuur bleef het aantal gehele woningen dat meer dan de toegestane 60 nachten verhuurd werd tot eind 2019 relatief hoog. Hierbij is het echter wel belangrijk om op te merken dat deze monitor gebruik maakt van de classificatie die de verhuurder aan de accommodatie gegeven heeft. Dat wil zeggen dat een verhuurde accommodatie die geclassificeerd is als woning op het platform Airbnb in de praktijk wel onder de Bed & Breakfastregels van de gemeente Utrecht zou kunnen vallen, bijvoorbeeld wanneer het een onderdeel van de woning van de verhuurder betreft.

IN DEZE EDITIE >>

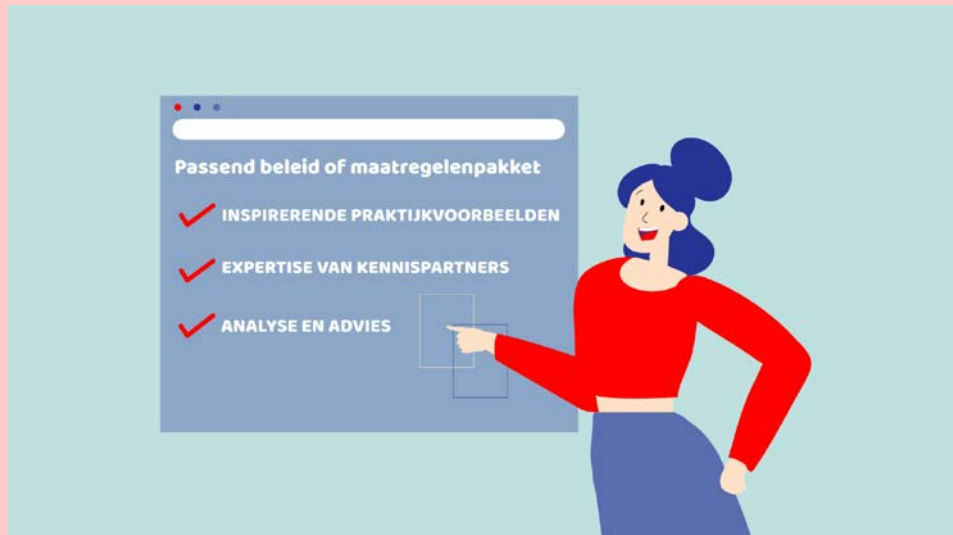
Deze zesde editie van de monitor laat een ander beeld zien dan haar voorgangers. Vooral onder invloed van de Coronapandemie daalde het toeristisch bezoek aan bestemmingen in Nederland sinds begin 2020 sterk. Volgens het CBS nam in 2020 het aantal hotelovernachtingen in Nederland met 47 procent af vergeleken met een jaar eerder. In de gemeente Utrecht was deze afname met 39 procent iets minder sterk, maar toch aanzienlijk. In editie 5 van de monitor werden de maanden sinds de uitbraak van de Coronapandemie besproken. Hier werd duidelijk dat vanaf maart 2020 het aantal gereserveerde nachten in hotels en Airbnb's sterk afnam, maar leek de hotelsector zwaarder getroffen te zijn. In juni 2020 haalden zowel hotels als Airbnb's slechts één derde van het aantal gereserveerde nachten een jaar eerder. Voor Airbnb's was juni 2020 de maand met het minste aantal gereserveerde nachten sinds het voorjaar van 2016, voor hotels leek in deze maand het dieptepunt echter voorbij. Deze zesde editie van de monitor beschouwt hoe de vraag en het aanbod van Airbnb's zich hebben ontwikkeld door te kijken naar de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 en deze periode te vergelijken met eerdere jaren. Ook geeft deze monitor hiermee een inzicht in de laatste periode voorafgaand aan het invoeren van de registratieplicht voor het tijdelijk verhuren van woningen aan toeristen en kan zo een inzicht geven in de impact van deze beleidsregel.

Over de Expertpool Toeristisch Verhuur van Woonruimte

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

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

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



2 OVERZICHT VAN AIRBNB IN DE GEMEENTE UTRECHT

2.1 AIRBNB IN DE PERIODE JULI 2020 T/M JUNI 2021

AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES GEHALVEERD T.O.V. VORIGE MONITOR >>

Deze monitor houdt sinds oktober 2014 de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht bij. In de periode vanaf oktober 2014 tot en met juni 2021 werden 6.703 verschillende accommodaties via het platform Airbnb aangeboden voor verhuur. Opvallend hierbij is dat ruim een kwart van deze accommodaties nooit verhuurd is geweest. Van de 5.084 accommodaties die wel ten minste één keer verhuurd zijn geweest (**actieve accommodaties**) waren er in de 12 maanden tussen begin juli 2020 en het einde van juni 2021 nog 1.216 actief (Tabel 1). Dit is bijna de helft van het aantal in de vorige monitor: in het kalenderjaar 2019 werden 2.161 accommodaties ten minste éénmaal verhuurd. Het aantal actieve accommodaties is sinds de laatste monitoring afgenomen met 43,7 procent.

TYPE	AANTAL	RELATIEF AANTAL	GEM. PRIJS PER NACHT	GEM. AANTAL VERHUURDE NACHTEN	TOT. AANTAL VERHUURDE NACHTEN	GEM. OPBRENGST PER AIRBNB	SCHATTING TOT. OPBRENGST (IN € 1.000)
Volledige woning	851	70,0%	€120,95	45,5	38.680	€5.235	€4.455
Privé-kamer	349	28,7%	€75,80	45,6	15.900	€3.125	€1.090
Gedeelde kamer	16	1,3%	€38,75	28,1	450	€1.090	€20
Totaal	1.216	100%	€106,90	45,3	55.030	€4.575	€5.565

TABEL 1 GEMIDDELDE PRIJS, AANTAL VERHUURDE NACHTEN EN OPBRENGST VAN ACTIEVE AIRBNB'S IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021, NAAR TYPE

Van de accommodaties die in 2019 actief waren komen er 828 ook in de huidige editie van de monitor voor, terwijl 1.336 accommodaties niet meer actief zijn. Dit aantal is ongeveer twee keer zo hoog als in de vorige monitor, toen verdwenen 684 Airbnb's van het platform. Vergeleken met de vorige editie van de monitor kwamen er in de huidige monitor ook 338 nieuwe accommodaties bij. Dit aantal is bijna de helft van het aantal nieuwe accommodaties in de vorige monitor, toen kwamen er 679 nieuwe accommodaties bij. Accommodaties die in deze editie voor het eerst voorkomen werden van juli 2020 tot en met juni 2021 gemiddeld 37,8 nachten gereserveerd. Accommodaties die in de vorige editie ook al actief waren werden vaker gereserveerd: gemiddeld 48,8 nachten.

Van de nieuwe accommodaties in deze editie van de monitor is 65 procent een gehele woning terwijl dit percentage onder de accommodaties die niet meer actief zijn op 70 procent ligt. Het aantal gehele woningen nam af met 695 (een afname van 45 procent), het aantal privé kamers

met 230 (een afname van 40 procent) en het aantal gedeelde kamers nam af met 20 (een afname van 55 procent). Dit maakt dat het aandeel gehele woningen iets afneemt ten opzichte van het aantal kamers. Het aandeel privé en gedeelde kamers is daarmee in vergelijking met de vorige editie van de monitor met 1,5 procentpunt gegroeid naar 30 procent van het totaal aantal accommodaties. De meerderheid, 70 procent, bestaat echter nog uit gehele woningen (Tabel 1).

DALING ACTIEVE ACCOMMODATIES AL VOOR CORONACRISIS INGEZET >>

Vergeleken met eerdere edities van de Airbnb monitor laten de cijfers uit deze monitor een ander beeld zien. In de vorige vijf edities fluctueerde het aantal actieve accommodaties tussen de 2.156 (editie 1, november 2016 t/m oktober 2017) en de 2.225 (editie 3, november 2017 t/m oktober 2018) actieve accommodaties. In editie 5 werd al opgemerkt dat het aantal actieve accommodaties in de eerste maanden van 2020 sterker begon af te nemen. Deze trend is onder invloed van de Coronapandemie duidelijk doorgezet. Hierbij is het echter wel opvallend dat ook in deze door lockdowns en reisbeperkingen getekende periode voor ruim een kwart van de actieve accommodaties geldt dat deze in de vorige monitor niet actief waren. Het kan hierbij gaan om accommodaties die voor 2019 actief zijn geweest en opnieuw geactiveerd zijn, het kan om nieuwe accommodaties gaan, maar het kan ook om accommodaties gaan die een doorstart hebben gemaakt onder een nieuwe advertentie.

DALING IN VERHUURDE NACHTEN STERKER DAN DALING ACCOMMODATIES >>

Naast een daling in het aantal actieve Airbnb's is er ook een duidelijke daling te zien in het totaal aantal **verhuurde nachten**. Waar in de vorige monitor het totaal aantal verhuurde nachten nog op 169.135 lag is dit nu gedaald tot 55.030 verhuurde nachten, een daling van 67,5 procent. Deze daling is sterker dan de daling van het aantal actieve Airbnb's, welke 43,7 bedroeg in dezelfde periode. Het totale aantal verhuurde nachten is voor alle type Airbnb's gedaald, met een daling van 65,6 procent voor volledige woningen, een daling van 70,8 procent voor privékamers en een daling van maar liefst 82,7 procent voor gedeelde kamers. De daling is dus het sterkste voor kamers. In de vorige monitor werd een privé kamer nog gemiddeld 94,2 dagen verhuurd, waar dit in de huidige monitor nog 45,6 is. Dit zou kunnen komen doordat gasten door de Coronapandemie liever kiezen voor een geheel eigen woning dan voor een accommodatie waarbij gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke faciliteiten of ruimtes.

Het aantal verhuurde nachten is dus sterker gedaald dan het aantal actieve Airbnb's. Hierdoor is ook het gemiddelde aantal nachten dat een Airbnb verhuurd wordt gedaald. In de huidige periode wordt een Airbnb gemiddeld 45,3 nachten per jaar verhuurd ten opzichte van 78,3 nachten in 2019. Ook voor gehele woningen is het gemiddelde aantal nachten dat dit type accommodatie verhuurd wordt nu gezakt tot 45,5 nachten per jaar, waar dit in de vorige editie van de monitor nog gemiddeld 72,5 nachten was. Hiermee is het gemiddelde aantal verhuurde nachten voor een volledige woning gedaald tot onder de grens van 60 nachten per jaar, iets wat in de vorige monitor nog niet het geval was.

GEMIDDELDE OPBRENGST DAALT, MAAR OVERNACHTINGSPRIJS BLIJFT STIJGEN >>

Een daling is dus zichtbaar in zowel het aantal actieve Airbnb's als in het aantal nachten dat deze gemiddeld verhuurd worden. Hierdoor is ook de **gemiddelde opbrengst** per Airbnb gedaald en zo ook de totale opbrengst. De gemiddelde opbrengst per Airbnb is gedaald met 38,1 procent, van €7.395 in 2019 naar een gemiddelde opbrengst per Airbnb van €4.575 in de periode tussen juli 2020 en juni 2021. De totale opbrengst naar schatting is ook teruggelopen van bijna 16 miljoen euro in 2019 naar 5,6 miljoen euro in de huidige periode, een daling van 65,1 procent. Ook hier is te zien dat de gemiddelde opbrengst voor het type privékamer en het type gedeelde kamer het hardst zijn teruggelopen. Het aandeel van de gehele woningen in de totale opbrengst ligt nog steeds het hoogste, maar de totale opbrengst vergeleken met 2019 is hier ook teruggelopen met 64,5 procent. Voor de kamers is dit echter nog hoger met een daling van 67,7 procent voor privékamers en een daling van 73,3 procent voor gedeelde kamers.

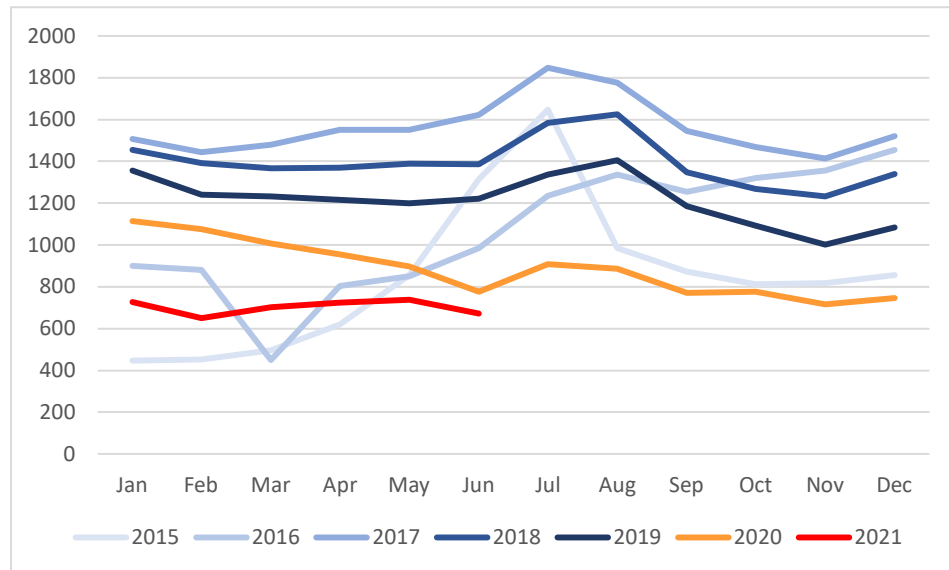
Ondanks de daling in actieve Airbnb's, het aantal verhuurde nachten en de opbrengst is de **overnachtingsprijs** van Airbnb's blijven stijgen, ongeacht het type. De gemiddelde totale prijs is gestegen met €9,25 per nacht wat een prijsstijging van 9,5 procent is. De relatieve prijsstijging is echter uiteenlopend voor de verschillende types Airbnb's. Deze prijsstijging is namelijk 30,5 procent voor gedeelde kamers, 19,4 procent voor privékamers en slechts 8 procent voor gehele woningen. Ondanks dat de grootste afnames qua verhuur en opbrengst dus plaatsvonden bij kamers, is de relatieve prijsstijging hier wel het hoogste. De prijsstijging die in deze monitor is waargenomen kan deels verklaard worden doordat de Airbnb's die actief zijn gebleven na de uitbraak van de Coronapandemie ook in de vorige monitor al gemiddeld een hogere prijs per overnachting realiseerden dan de Airbnb's die inmiddels niet meer actief zijn.

2.2 ONTWIKKELING VAN DE BESCHIKBAARHEID VAN AIRBNB'S PER MAAND

PIEKEN IN DE ZOMER EN KERST, 2017 TOPJAAR >>

Een Airbnb is, in tegenstelling tot een hotelkamer, niet het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. Wanneer in de periode tussen juni 2020 en juli 2021 1.216 accommodaties ten minste eenmaal werden verhuurd, betekent dit niet dat dit aantal het gehele jaar door voor verhuur beschikbaar is. Figuur 1 laat het totaal aantal **beschikbare accommodaties per maand** zien, uitgesplitst naar de verschillende jaren waarvoor Airbnb-data beschikbaar is. In de eerste twee jaar, 2015 en 2016, groeide het aantal beschikbare Airbnb's vooral in de zomer snel. In 2017 werden de meeste Airbnb's voor verhuur aangeboden, in juli 2017 werd het voorlopige record van 1.847 voor verhuur aangeboden Airbnb's gevestigd. Na 2017 daalt het aantal beschikbare Airbnb's elk jaar iets, waarbij steeds eenzelfde patroon wordt gevolgd: Een stabiel aantal in de eerste maanden van het jaar gevolgd door een toename in de zomermaanden en een afname in de herfst. In december worden vervolgens weer wat meer Airbnb's aangeboden. Deze fluctuaties lijken verklaard te kunnen worden door (school)vakanties: in deze periode is meer vraag naar accommodaties en het is ook waarschijnlijk dat juist in deze maanden meer accommodaties worden aangeboden omdat de eigenaars zelf op vakantie zijn. Deze toename is echter wel maar beperkt: het aantal aangeboden Airbnb's neemt bijvoorbeeld in de

zomermaanden van deze jaren met zo'n 200 toe, bijvoorbeeld van 1.200 naar 1.400 in de zomer van 2019 en van 1.400 naar 1.600 in de zomer van 2018.



FIGUUR 1 TOTAAL AANTAL AANGEBODEN AIRBNB ACCOMMODATIES PER MAAND (JANUARI 2015 T/M JUNI 2021)⁴

MAANDELIJK AANGEBODEN AIRBNB'S WEER ROND NIVEAU VAN 2015/2016 >>

Vanaf 2020 is een ander beeld zichtbaar. Het aantal aangeboden Airbnb's neemt in de eerste 6 maanden van 2020 gestaag af, van ruim 1.100 in januari tot 777 in juni. Deze afname valt deels samen met de uitbraak van het Coronavirus in Nederland in februari 2020 en de invoering van grootschalige reisbeperkingen en sluiting van de horeca in maart 2020⁵. Na het versoepelen van de reisbeperkingen en het openen van de cultuursector en horeca in juni 2020 volgt een beperkte opleving in de zomermaanden, in juli en augustus worden 885 en 908 Airbnb's voor verhuur aangeboden. Na de zomermaanden neemt het aantal aangeboden accommodaties weer af tot het niveau van juni en schommelt het rond de 750 aangeboden accommodaties per maand. In de eerste maanden van 2021 schommelt het aantal aangeboden Airbnb's tussen de 650 (in februari 2021) en 738 (in mei 2021) Airbnb's. Alleen in de eerste maanden van 2015 en in maart 2016 werden minder accommodaties aangeboden voor verhuur.

2.3 GEMIDDELD DAGELIJKS AANBOD VAN AIRBNB'S

IN ZOMER 2017 BIJNA EVENVEEL AIRBNB'S ALS HOTELKAMERS BOEKBAAR >>

Een Airbnb in de gemeente Utrecht wordt in een maand waarin deze actief is gemiddeld tussen de 23 en 24 dagen voor verhuur aangeboden. Dit aantal dagen is sinds het begin van de monitoring stabiel, maar lijkt het laatste jaar iets te stijgen. Doordat Airbnb's slechts een

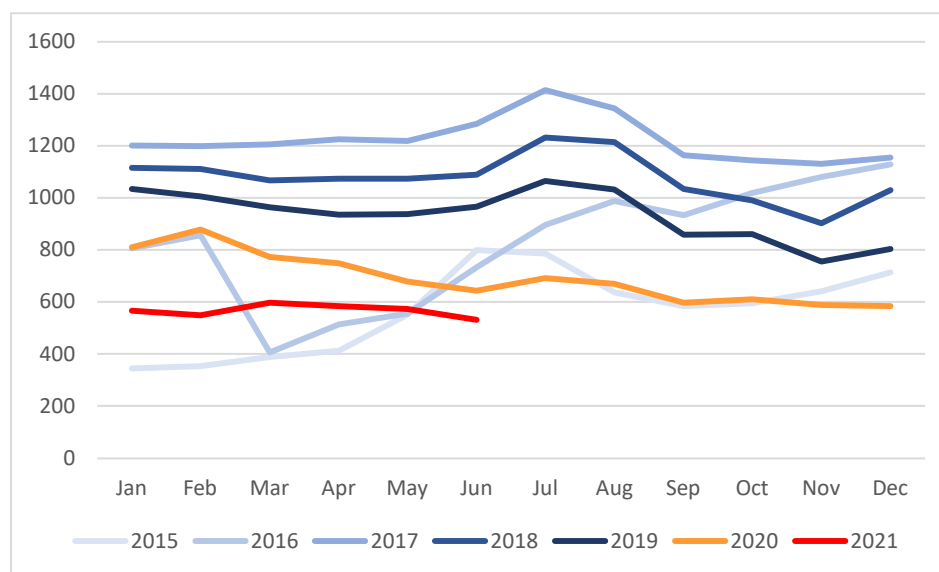
⁴ In deze grafieken worden de waarden per jaar weergegeven omdat ze via deze weg vergelijkbaar zijn met officiële overnachtingsstatistieken. In de rest van het rapport wordt met name gekeken naar de periode vanaf juli 2020 tot en met juni 2021.

⁵ Zie ook: [Maart 2020: Maatregelen tegen verspreiding coronavirus, intelligente lockdown | Coronavirus tijdslijn | Rijksoverheid.nl](#)

gedeelte van de tijd beschikbaar zijn voor verhuur, is het **gemiddeld dagelijks aanbod** (Figuur 2) lager dan het aantal actieve Airbnb's in de betreffende maand. Deze dagelijkse beschikbaarheid kan gebruikt worden om een inzicht te krijgen in de capaciteit van Airbnb in de gemeente Utrecht om gasten te ontvangen, en deze cijfers kunnen vergeleken worden met bijvoorbeeld het aanbod van hotelkamers. Grafiek 2 laat zien dat de gemiddelde dagelijkse beschikbaarheid van Airbnb's eenzelfde patroon volgt als het aantal aangeboden Airbnb's (Figuur 2). In 2015 en 2016 stijgt het aantal snel en in de zomer van 2017 wordt met gemiddeld 1.414 beschikbare Airbnb's het hoogste aantal gerealiseerd. Ter vergelijking, op hetzelfde moment waren er in de gemeente Utrecht 1.794 hotelkamers beschikbaar⁶.

AANTAL DAGELIJKS AANGEBODEN AIRBNB'S IN ZOMER 2021 OP DIEPTEPUNT >>

Na de zomer van 2017 daalt het gemiddeld aantal beschikbare Airbnb's gestaag. In 2018 zijn er elke maand ongeveer 150 Airbnb's minder beschikbaar dan in 2017. In 2019 zijn er tot de zomer elke maand ongeveer 100 Airbnb's minder beschikbaar dan in 2018. Na de zomer van 2019 begint het aantal beschikbare Airbnb's sneller terug te lopen. In december 2019, voordat Covid-19 officieel uitbrak in Europa, was het gemiddeld aantal beschikbare Airbnb's met 803 een stuk lager dan in december 2018 (1029) en december 2017 (1156). In februari 2020 leeft het gemiddelde aantal beschikbare Airbnb's iets op tot 879 voordat het aan een graduele afname begint. Na de zomer van 2020 zijn er dagelijks gemiddeld zo'n 600 Airbnb's beschikbaar, en het aantal blijft rond dit peil tot mei 2021. In juni 2021 neemt het aantal verder af tot 531. Sinds het begin van de monitoring waren er in de maand juni niet zo weinig Airbnb's beschikbaar op een gemiddelde dag, zelfs in 2015 en 2016 was het aantal beschikbare Airbnb's in deze maand hoger. Ter vergelijking: in juni 2021 waren er op een gemiddelde dag met 2.590 hotelkamers bijna 5 keer meer hotelkamers beschikbaar dan Airbnb's in de gemeente Utrecht.



FIGUUR 2 GEMIDDELD AANTAL BESCHIKBARE AIRBNB ACCOMMODATIES PER DAG (JANUARI 2015 T/M JUNI 2021)

⁶ Zie: [StatLine - Logiesaccommodaties: capaciteit, accommodaties, bedden, regio \(cbs.nl\)](https://statline.cbs.nl)

Samenvatting

Vergeleken met de situatie in de eerdere edities van de Airbnb monitor is er in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 een sterke afname geweest in het aantal actieve Airbnb's (van 2.161 in 2019 naar 1.216 in de huidige periode), in het aantal gereserveerde nachten (van 169.135 in 2019 naar 55.030 in de huidige periode) en in de totale opbrengst uit verhuur (van €16 miljoen in 2019 naar €5,6 miljoen in de huidige periode). Ook het aantal gereserveerde nachten nam af van 78,3 in 2019 tot 45,3 in de huidige editie. Hiermee duikt dit gemiddelde voor het eerst sinds het begin van de monitoring onder de 60 nachten. Ook gehele woningen, die volgens de vigerende beleidsregels in een jaar niet meer dan 60 nachten verhuurd mogen worden, werden in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 gemiddeld 45,5 nachten verhuurd. Hoofdstuk 3 gaat hier verder op in.

3 SPREIDING VAN AIRBNB OVER DE GEMEENTE UTRECHT

3.1 DE SPREIDING VAN ACTIEVE AIRBNB'S

AIRBNB KOMT IN DE GEHELE GEMEENTE VOOR, MAAR CLUSTERT IN DE BINNENSTAD

Hoewel Airbnb accommodaties in de gehele gemeente Utrecht te vinden zijn, is er een duidelijke **clustering van accommodaties** in de historische binnenstad en in buurten daar rondom (Figuur 3). De dichtheid van Airbnb's is bijvoorbeeld opvallend hoog ten westen van de binnenstad (in Lombok) en ten noorden van de binnenstad (Pijlsweerd en omgeving Vogelenbuurt). Ook in langs de Amsterdamsestraatweg zijn ten noordwesten van de binnenstad zijn relatief veel Airbnb's te vinden. Ten westen van de snelweg A2, in het noordoosten (Overvecht) en zuiden / zuidwesten (Oog in Al, Kanaleneiland, Transwijk en Lunetten) zijn juist weinig Airbnb's te vinden. Vergeleken met eerdere edities van de monitor lijkt de spreiding van Airbnb over de gemeente Utrecht iets veranderd: Airbnb's lijken sterker geclusterd in en rond het historisch centrum.

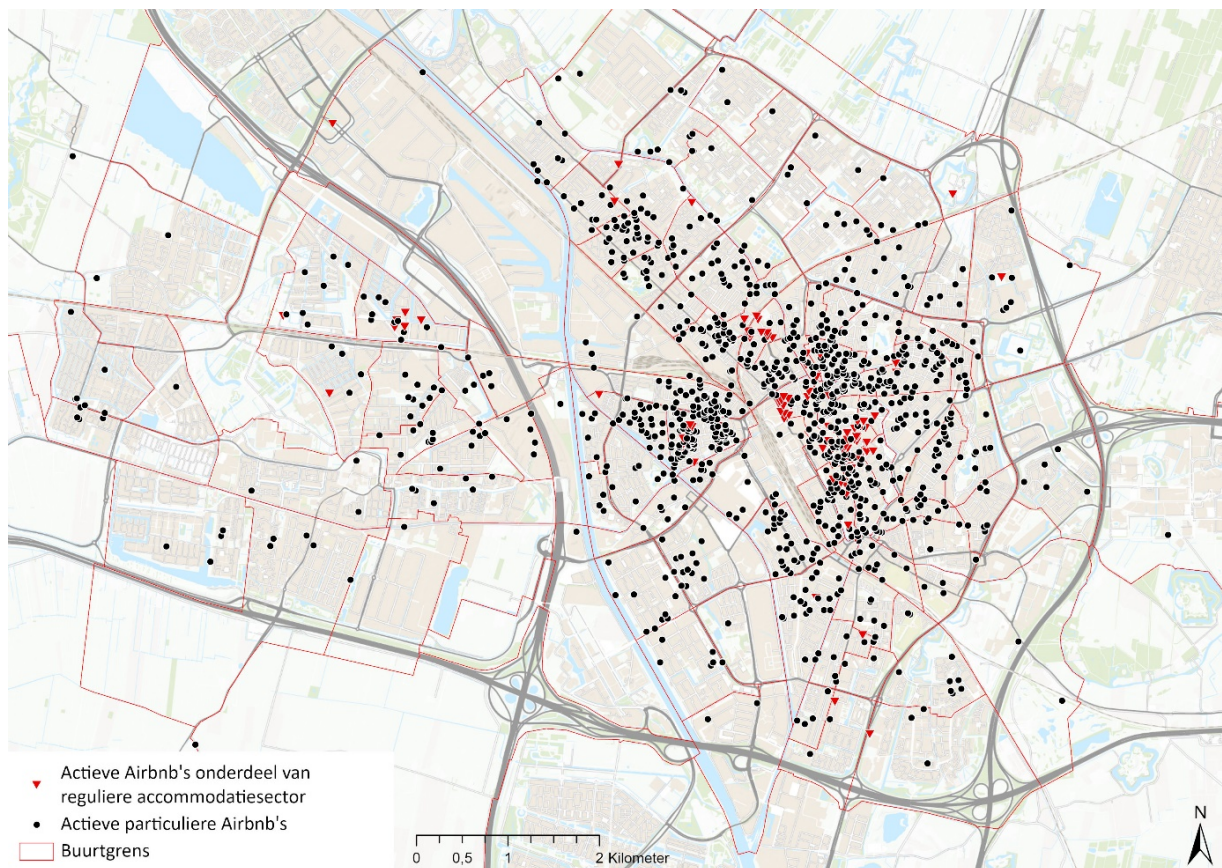
BINNENSTAD CLUSTER VAN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR >>

Vooral Airbnb's die onderdeel zijn van de **reguliere accommodatiesector** zijn in buurten in en rond het centrum vaker te vinden. Een Airbnb is in deze monitor onderdeel van de reguliere accommodatiesector als deze zichzelf op het platform Airbnb omschrijft als (boetiek) hotel, hostel of Bed & Breakfast. Deze accommodaties gebruiken vaak meerdere websites en platformen om klanten aan te trekken en bieden hun kamers ook aan via Airbnb. Het grootste cluster van actieve Airbnb's die onderdeel zijn van reguliere accommodatiesector bevindt zich in de binnenstad. Dit geldt overigens ook voor de actieve particuliere Airbnb's. Een nieuwe (kleine) cluster van professionele Airbnb's is zichtbaar in de buurt Pijlsweerd-Noord, allen zijn onderdeel van een hotel gelegen in deze buurt. Het kleine cluster van professionele Airbnb's in Lombok lijkt ongeveer gelijk gebleven, ook hier gaat het om Airbnb-kamers die onderdeel zijn van een hotel gelegen in de wijk Lombok. Het cluster Airbnb's dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector in de Dichterswijk is in de huidige editie verdwenen.

AANBOD REGULIERE ACCOMMODATIES TOEGENOMEN >>

In deze editie staan 108 Airbnb's als onderdeel van de reguliere accommodatiesector aangemerkt, in de vorige editie was dit 96 en in editie 4 was dit 114. Vergeleken met de vorige editie is het aantal professionele accommodaties aangeboden via Airbnb in Utrecht dus toegenomen, terwijl het totaal aantal actieve Airbnb's juist is gedaald van 2.161 in 2019 naar 1.216 in de huidige monitor. Bijna 9 procent van de Airbnb's is in deze editie van de monitor onderdeel van de reguliere accommodatiesector, tegenover slechts 4,5 procent in de vorige editie. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat reguliere accommodaties het platform blijven

gebruiken om (mogelijk nieuwe) klanten aan te trekken, terwijl particuliere verhuurders vaker kiezen om hun woning of kamer niet meer aan te bieden voor vakantieverhuur. De 108 Airbnb's die vallen onder de reguliere accommodatiesector worden door 35 verschillende aanbieders aangeboden. Met 84 accommodaties is de meerderheid van deze Airbnb's een kamer, tegenover 24 Airbnb's die een gehele woningen zijn.

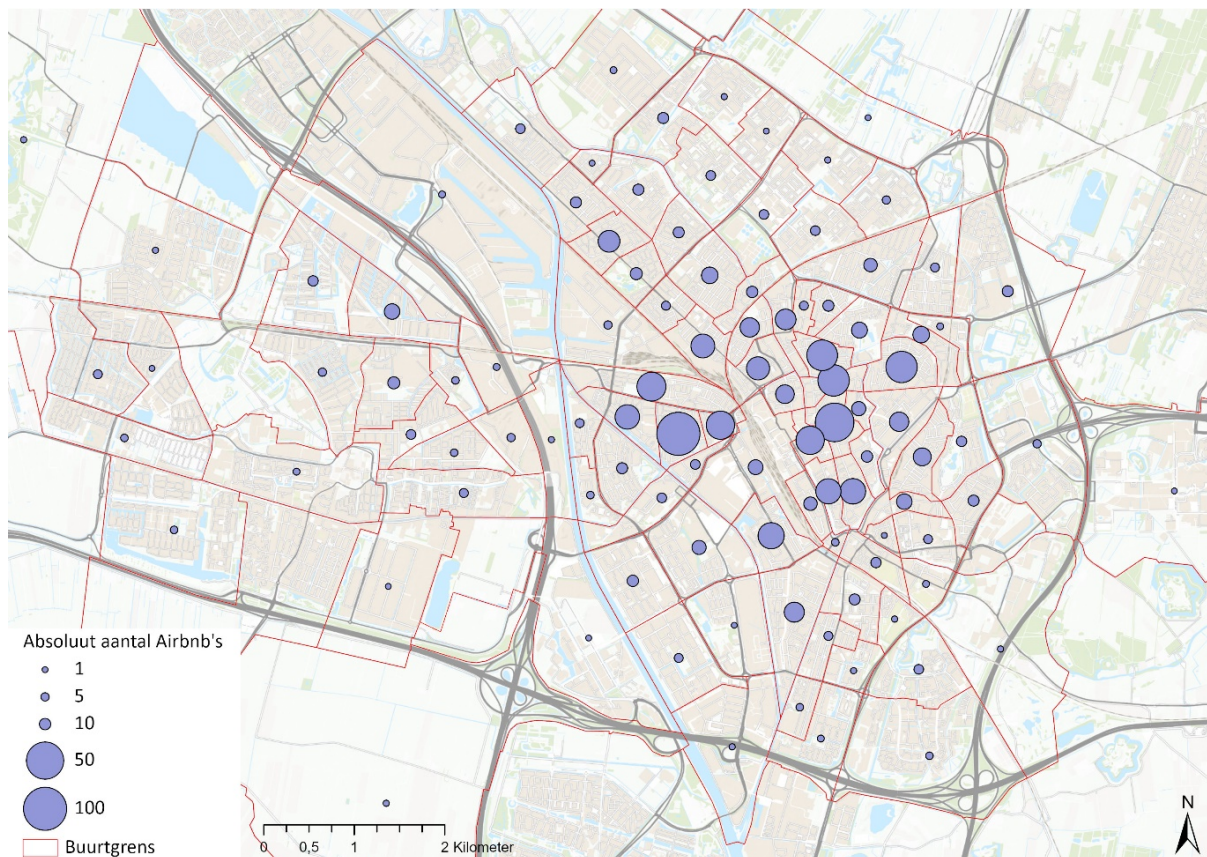


FIGUUR 3 AIRBNB'S UITGESPLITST NAAR PARTICULIERE VERHUUR EN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR, IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021

3.2 DE SPREIDING VAN AIRBNB OVER UTRECHTSE BUURTEN

Om een beter inzicht te krijgen van de spreiding van Airbnb in Utrecht kijkt deze monitor ook naar de aanwezigheid van Airbnb per buurt en belicht dit hoofdstuk enkele opvallende buurten. In eerdere edities van de monitor werd al opgemerkt dat de ruimtelijke spreiding van Airbnb's door de jaren heen verandert. Airbnb verspreidde zich over de gehele stad, en hoewel het historisch centrum met 20,5% van de actieve Airbnb's een belangrijk deel van het aanbod voor haar rekening nam, bevond het merendeel van de Airbnb's zich buiten het historisch centrum. In de vorige editie van de monitor was het aantal actieve Airbnb's bijvoorbeeld het hoogste in de buurt Witte Vrouwen met 90 actieve Airbnb's. Onder de **buurten met de meeste actieve Airbnb's** bevonden zich in 2019 naast de buurten in het historisch centrum ook veel buurten die daarbuiten gelegen zijn, zoals buurten in Lombok, Vogelenbuurt, Rivierenwijk en Pijlsweerd-

Zuid. Ook buurten die verder buiten het centrum liggen, zoals Kanaleneiland-Noord, Transwijk-Noord en buurten gelegen rond de Amsterdamsestraatweg hadden in de vorige editie tussen de 25 en 50 actieve Airbnb's. Met de afname van het aantal Airbnb's in de huidige editie van de monitor is echter ook de ruimtelijke spreiding veranderd.



FIGUUR 4 ABSOLUUT AANTAL AIRBNB'S PER BUURT IN DE GEMEENTE UTRECHT ACTIEF IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021

AFNAME ACTIEVE ACCOMMODATIES VOORAL IN BUURTEN BUITEN CENTRUM >>

In de periode tussen juli 2020 en juni 2021 waren er slechts twee buurten met meer dan 50 **actieve Airbnb's**, namelijk Lombok-West en Domplein, Neude, Janskerkhof. Er waren in dezelfde periode 13 buurten met tussen de 25 en 50 actieve Airbnb's, allen gelegen in of rondom het historisch centrum. In de vorige editie waren er nog 14 buurten met meer dan 50 actieve Airbnb's, en 16 buurten met tussen de 25 en 50 Airbnb's. Vooral buurten verder buiten het historisch centrum gelegen zagen sterke afnames van het aantal Airbnb's. In het zuidwesten van de stad nam het aantal Airbnb's sterk af. In Transwijk-Zuid nam het aantal bijvoorbeeld af van 19 in 2019 naar 1 in de huidige periode, in Kanaleneiland-Noord nam het aantal af van 32 naar 10. Andere buurten met een hoog aantal Airbnb's maar ook een sterke afname lagen vooral rond het historisch centrum. Hieronder vallen Tolsteeg en Rotsoord en de Rivierenwijk ten zuiden van het centrum, de buurt Nijenoord, Hoogstraat en omgeving ten noorden van het centrum en Oudwijk en Wittevrouwen ten oosten van het centrum. Al deze buurten hadden in 2019 nog meer dan 25 actieve Airbnb's en verloren in de huidige editie meer dan de helft van dit aantal. In het historisch centrum verloren de buurten Nobelstraat e.o. en de Lange

Nieuwestraat e.o. meer dan de helft van hun aanbod, terwijl in de andere buurten dit fluctueerde tussen de 12 procent (Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs) en de 43 procent (Springweg en omgeving Geertebuurt, Breedstraat en Plompstorengracht e.o.). Het aandeel van de actieve Airbnb's gelegen in het historisch centrum nam iets toe, van 20,5 procent in 2019 naar 22,0 procent in de periode tussen juli 2020 en juni 2021.

GROOTSTE DALING IN WITTEVROUWEN, KLEINSTE IN LOMBOK-WEST >>

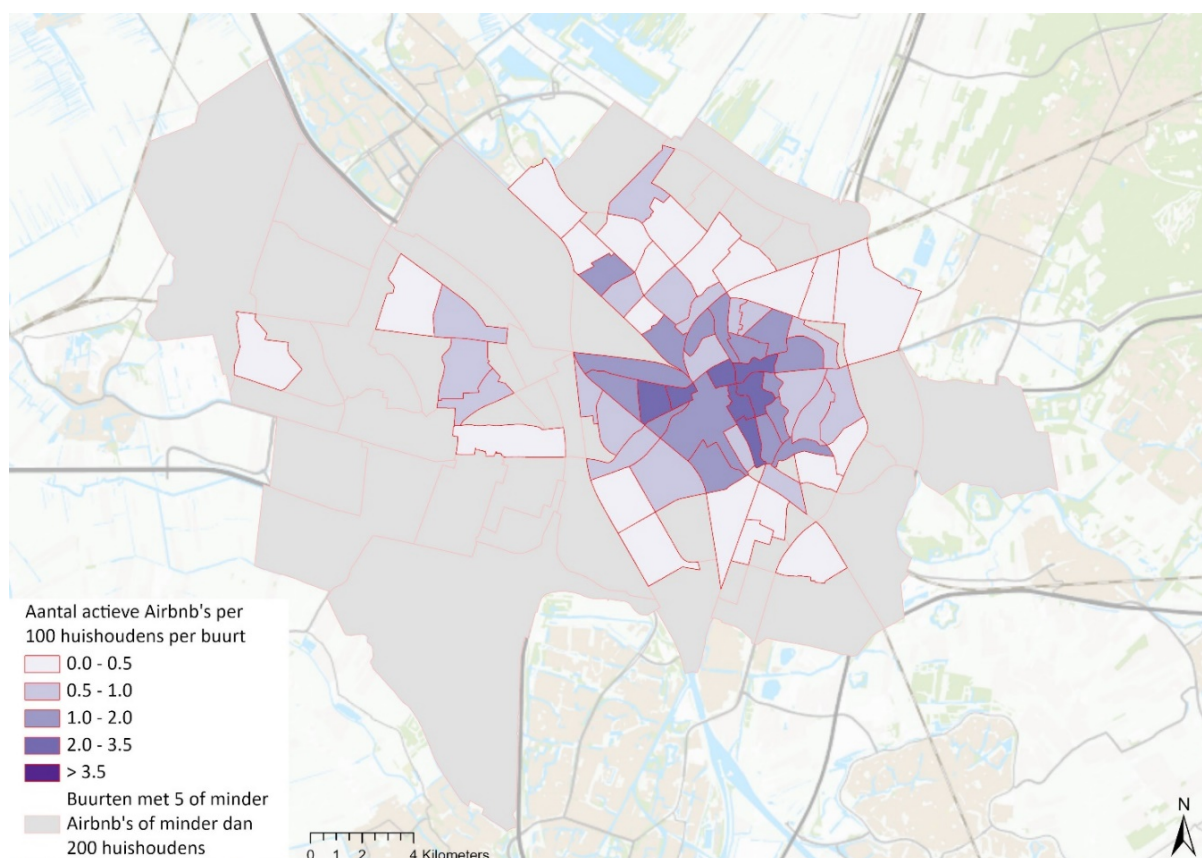
Buurten die opvielen vanwege een groot aantal Airbnb's maar een relatief kleine afname zijn buiten het historisch centrum te vinden in Lombok (bijvoorbeeld Lombok-West en Lombok-Oost), ten zuidwesten van het centrum (Dichterswijk) en ten noordwesten van het centrum langs de Amsterdamsestraatweg (bijvoorbeeld Elinkwijk en omgeving en Pijlsweerd-Noord). Veel van deze buurten zijn ook terug te vinden in de lijst met de tien buurten met de meeste Airbnb's (Tabel 2). Dit maakt dat de verandering in de spreiding van Airbnb over de Utrechtse buurten ook goed terug te zien is in de lijst met buurten met de meeste Airbnb's. Buurten die niet in de top tien van de vorige monitor voorkwamen maar wel in de huidige editie staan zijn Lombok-Oost, Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o. en de Dichterswijk. Buurten die in de vorige monitor wel in de lijst stonden maar nu niet meer zijn: Pijlsweerd-Zuid, Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e.o., en de Rivierenwijk. Zowel voor de buurten die nu in de lijst in Tabel 2 staan als voor de buurten die de top tien hebben verlaten geldt dat het aantal actieve Airbnb's aanzienlijk gedaald is. De grootste daling vond plaats in de buurt Wittevrouwen, de buurt die hiervoor de lijst aanvoerde, terwijl de kleinste daling plaats vond in de huidige lijst aanvoerder: de buurt Lombok-West.

BUURT	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S EDITIE 5 (2019)	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S HUIDIGE EDITIE (JULI 2020 – JUNI 2021)
Lombok-West	68	59
Domplein, Neude, Janskerkhof e.o.	85	52
Wittevrouwen	89	41
Breedstraat en Plompstorengracht	71	41
Vogelenbuurt	72	40
Nieuw Engeland, Th. A. Kempisplantsoen e.o.	70	37
Lombok-Oost	56	36
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.	53	36
Dichterswijk	56	33
Lange Nieuwestraat e.o.	65	32

TABEL 2 BUURTEN MET DE MEESTE ACTIEVE AIRBNB'S (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

HOE VERDER VAN CENTRM, HOE MINDER AIRBNB'S PER 100 HUISHOUDENS >>

De afname van het aantal actieve Airbnb's is niet alleen te zien aan de absolute aantallen per buurt maar ook aan de relatieve cijfers. Waar in de vorige monitor nog 6 buurten meer dan 3,5 **actieve Airbnb per 100 huishoudens** hadden is er nu geen enkele buurt meer waar dit het geval is (Figuur 5). Wel is dezelfde concentratie van buurten met een hoog aantal Airbnb's per 100 huishoudens te zien als in de vorige monitor: Buurten met de hoogste dichtheid aan Airbnb's bevinden zich nog steeds in het historisch centrum en in Lombok. De top 10 met buurten met het hoogste aantal Airbnb's per 100 huishoudens wordt in het geheel opgemaakt door buurten gelegen in het historisch centrum en Lombok, met uitzondering van de buurt Pijlsweerd-Noord (Tabel 3). Hoewel de volgorde van de buurten in de top 10 anders is dan de vorige editie zijn er slechts 2 buurten vervangen. Pijlsweerd-Noord en Lombok West zijn de top 10 ingekomen terwijl de Vogelenbuurt en Nijenoord, Hoogstraat e.o. de top 10 verlaten hebben.



FIGUUR 5 RELATIEF AANTAL AIRBNB'S PER BUURT IN DE GEMEENTE UTRECHT ACTIEF IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021

Naast de concentratie van buurten met een hoog aantal Airbnb's per 100 huishoudens in het historisch centrum en Lombok ligt het relatieve aantal Airbnb's ook hoger in buurten ten noorden van het centrum (bijvoorbeeld Vogelenbuurt en Pijlsweerd-Noord). Daarentegen kenmerken buurten ten westen van de snelweg A2 (bijv. in Leidsche Rijn) en in Overvecht, Kanaleneiland/Transwijk, Hoograven en Lunetten zich door een zeer lage relatieve aanwezigheid van Airbnb. Over het algemeen geldt dat hoe verder een buurt van het centrum vandaan gelegen is, hoe minder actieve Airbnb's er per 100 huishoudens in een buurt zijn.

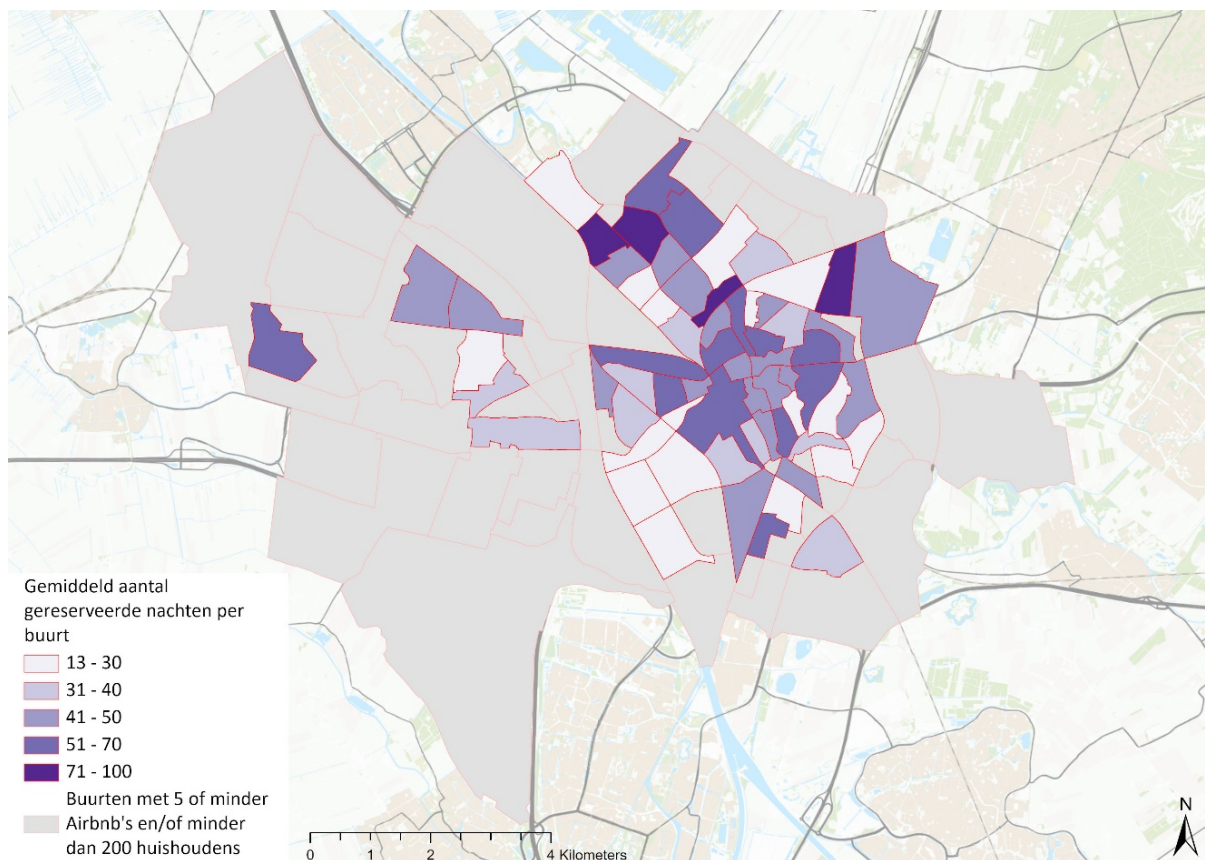
BUURT	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S PER 100 HUISHOUDENS EDITIE 5 (2019)	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S PER 100 HUISHOUDENS (JULI 2020 – JUNI 2021)
Lange Elizabethstraat, Mariaplaats e.o.	4,8	3,2
Domplein, Neude, Janskerkhof	4,8	3,0
Springweg en omgeving Geertebuurt	4,1	2,5
Lombok-Oost	3,6	2,4
Wijk C	3,0	2,3
Breedstraat en Plompetorenstraat e.o.	3,4	2,2
Lombok-West	2,4	2,1
Lange Nieuwstraat e.o.	3,7	2,0
Nobelstraat e.o.	4,2	1,9
Pijlsweerd-Noord	2,4	1,8

TABEL 3 BUURTEN MET DE MEESTE ACTIEVE AIRBNB'S PER 100 HUISHOUDENS (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

ZEER ACTIEVE AIRBNB'S ZORGEN VOOR UITSCHIETERS IN GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN >>

Net als het aantal actieve Airbnb's is in deze editie van de monitor ook het **aantal gereserveerde nachten** in de gemeente Utrecht sterk afgenomen. Zoals al eerder werd genoemd is de afname van de gereserveerde nachten ten opzichte van de vorige editie van de monitor zelfs sterker dan de afname van het aantal actieve Airbnb's. Er werden in de periode die deze editie beslaat 67,5 procent minder nachten gereserveerd, terwijl er 43,7 procent minder actieve Airbnb's zijn. Dit heeft ook gezorgd voor een ander beeld als er wordt gekeken naar het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per buurt (Figuur 6 & Tabel 4). Het gemiddelde aantal gereserveerde nachten in een buurt met een laag aantal Airbnb's kan scheefgetrokken worden door een enkele uitschieter, een zeer actieve Airbnb die het gemiddelde aantal flink omhoogtrekt. Daarom tonen Figuur 6 en Tabel 4 alleen het gemiddeld aantal gereserveerde nachten voor buurten met 6 of meer Airbnb's.

De buurten die in deze editie het hoogste gemiddelde aantal gereserveerde nachten hebben verschillen van de koplopers in de vorige monitor. Er zijn bijvoorbeeld een aantal buurten die eerst nog 6 of meer Airbnb's hadden, maar nu verdwenen zijn van de kaart. Deze buurten liggen met name ten westen van de A2 in Leidsche Rijn en ten zuiden van het centrum in Lunetten en Hoograven en ten noorden van het centrum in Overvecht. De buurten Vleuterweide-Zuid, Nieuw Hoograven-Noord en Wolga- en Donaudreef e.o. hadden in de vorige monitor beide een gemiddeld aantal gereserveerde nachten van boven de 100, nu vallen zij onder de buurten met 5 of minder Airbnb's en is in deze buurten het gemiddeld aantal nachten sterk afgenomen. Het lijkt erop dat in deze buurten enkele zeer actieve Airbnb's gestopt zijn.



FIGUUR 6 GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER BUURT IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021⁷

MEESTE GERESERVEERDE NACHTEN IN BUURTEN MET MEESTE AIRBNB'S >>

Net als in eerdere edities liggen de buurten met het hoogste aantal gereserveerde Airbnb's over het algemeen verder buiten het centrum. Ten noordwesten van het centrum vallen de buurten Prins Bernhardplein e.o., Schaakbuurt e.o. en Nijenoord, Hoogstraat e.o. op omdat Airbnb's in deze buurten gemiddeld meer dan 70 nachten gereserveerd zijn geweest. In deze buurten zijn wel relatief weinig Airbnb's te vinden (Tabel 4). Ditzelfde geldt voor Tuindorp-Oost, gelegen ten oosten van het centrum, en voor Vleuterweide-West, gelegen ten westen van de snelweg A2. De overige buurten in de top-10 vallen juist op omdat ze zowel een relatief hoog aantal gereserveerde nachten hebben als een relatief hoog aantal Airbnb's. De buurt met de meeste Airbnb's, Lombok-West, komt bijvoorbeeld ook in deze top-10 voor. Buurten gelegen rond het centrum hebben zowel vaker een bovengemiddeld aantal actieve Airbnb's als een relatief hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten. Buurten in het historisch centrum kenmerken zich door een iets lager gemiddeld aantal gereserveerde nachten. De buurten met het laagste gemiddeld aantal gereserveerde nachten liggen vaak verder buiten het centrum, bijvoorbeeld in het zuidwesten in Kanaleneiland/Transwijk en het zuidoosten van de stad.

⁷ De laatste edities van de Airbnb monitor maakten voor de buurtkaarten (Figuur 4 t/m Figuur 7) steeds gebruik van dezelfde klassenindeling zodat de vergelijkbaarheid tussen de edities kan worden gewaarborgd. Echter, omdat het aantal gereserveerde nachten en daarmee de inkomsten uit verhuur via Airbnb in de gemeente Utrecht in de huidige editie zo sterk is afgenomen was het noodzakelijk om de klassenindeling in Figuur 6 en Figuur 7 aan te passen. Wanneer in Figuur 6 bijvoorbeeld dezelfde indeling zou worden gebruikt als voor de vorige edities zouden er nog maar 12 buurten zijn die niet binnen de laagste categorie (0-60 gereserveerde nachten) vallen..

BUURT	GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN		AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	
	2019	JULI 2020 - JUNI 2021	2019*	JULI 2020 - JUNI 2021
Prins Bernhardplein e.o.**	99	95	11	9
Tuindorp-Oost**	98	75	9	6
Nijenoord, Hoogstraat e.o.**	94	73	25	10
Schaakbuurt e.o.**	78	71	20	9
Lauwerecht	114	69	33	24
Lange Nieuwstraat e.o.	105	69	64	32
Nieuw Engeland, Th. a. Kempisplantsoen e.o.**	64	65	77	37
Vleuterweide-West**	91	63	9	6
Pijlsweerd-Zuid**	82	62	62	28
Lombok-West**	95	68	61	59

TABEL 4 BUURTEN MET HET HOOGSTE GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER ACTIEVE AIRBNB (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

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

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

JAARLIJKSE OPBRENGST GEDAALD, OPBRENGST HOOGST ROND CENTRUM >>

De afname in het aantal actieve Airbnb's en de afname in het aantal gereserveerde nachten leiden ook tot een sterke afname in de **jaarlijkse opbrengst uit verhuur** via Airbnb per buurt. Voor de gehele gemeente nam de totale opbrengst uit verhuur met 65 procent af, van 16 miljoen euro in 2019 tot ruim 5,5 miljoen euro in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021. Het ruimtelijk patroon is nog vergelijkbaar met het gevonden patroon in eerdere edities van de monitor: de inkomsten zijn het hoogste in buurten in het historisch centrum en in buurten die grenzen aan het centrum (Figuur 7). Buurten in Lombok blijven opvallen vanwege de relatief hoge inkomsten uit verhuur via Airbnb. Dit komt door een combinatie van relatief veel actieve Airbnb's en een relatief hoog aantal gereserveerde nachten. Buurten in het historisch centrum halen ondanks een lager aantal gereserveerde nachten hoge inkomsten omdat hier gemiddeld een hogere prijs gevraagd kan worden (zie ook Tabel 6). Negen van de tien buurten die in de vorige editie in de top 10 met buurten met de hoogste inkomsten uit verhuur stonden, staan in deze editie nog steeds in deze lijst (Tabel 5).

DALING VAN OPBRENGST AIRBNB IN ALLE BUURTEN MERKBAAR >>

De volgorde van de buurten is wel wat veranderd. Lombok-West voert nu de lijst aan, mede door een geringe afname van het aantal actieve Airbnb's en een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten vergeleken met andere buurten (zie ook Tabel 2 en Tabel 3). De buurten Wittevrouwen en Vogelenbuurt zijn juist enkele plekken gedaald, een afname in het aantal actieve Airbnb's en in het aantal gereserveerde nachten heeft tot een sterke afname van de

totale inkomsten uit verhuur geleid voor deze buurten: In Wittevrouwen en de Vogelenbuurt namen de inkomsten met 75 procent af. Een dergelijke afname van de totale inkomsten uit verhuur in een buurt is echter niet uitzonderlijk, in 44 van de 106 Utrechtse buurten met Airbnb's namen de inkomsten af met 75 procent of meer. Deze buurten liggen verspreid over de gehele stad. Het gaat bijvoorbeeld om alle buurten in Kanaleneiland/Transwijk, een groot deel van de buurten in Overvecht en in Zuilen/Ondiep maar ook buurten ten westen van de A2 in Leidsche Rijn en buurten aan de zuidkant van het centrum zoals de Rivierenwijk en de buurt Tolsteeg en Rotsoord. Buurten in het historisch centrum kenmerken zich juist door een relatief kleinere afname in totale inkomsten, maar ook in deze buurten namen de inkomsten uit verhuur met ten minste 50 procent af.

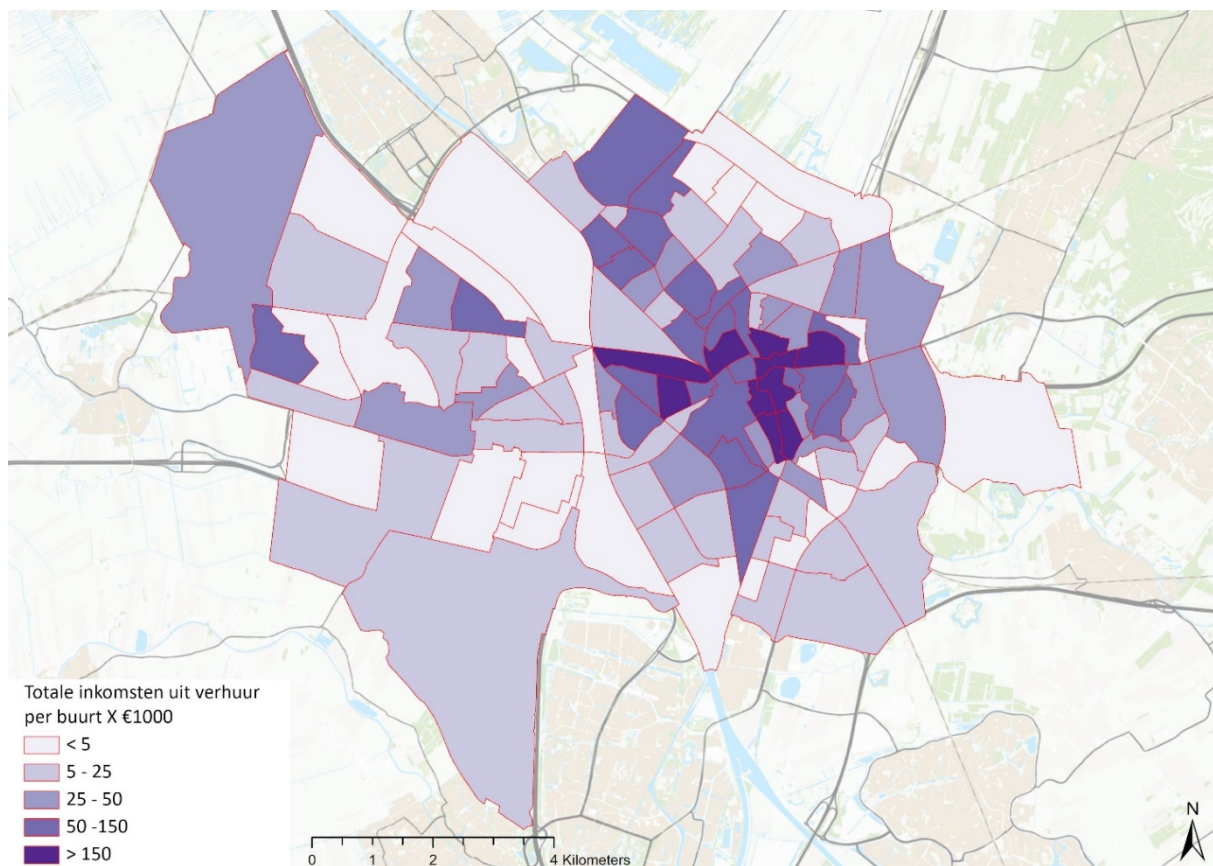
BUURT	SCHATTING JAARLIJKSE OPBRENGST PER BUURT (2019)	SCHATTING JAARLIJKSE OPBRENGST PER BUURT (JULI 2020 – JUNI 2021)
Lombok-West	€30.000	€60.000
Domplein, Neude, Janskerkhof	€40.000	€35.000
Lange Nieuwstraat en omgeving	€65.000	€240.000
Breedstraat en Plompetorengracht en omgeving	€65.000	€230.000
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats en omgeving	€95.000	€220.000
Wittevrouwen	€90.000	€10.000
Nieuw Engeland, Th. a. Kempisplantsoen en omgeving	€85.000	€185.000
Springweg en omgeving Geertebuurt	€55.000	€185.000
Vogelenbuurt	€40.000	€185.000
Pijlsweerd-Zuid	€70.000	€175.000

TABEL 5 BUURTEN MET DE HOOGSTE OPBRENGST UIT ALLE AIRBNB'S (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

GEMIDDELDE PRIJSSTIJGING PER NACHT: GOEDKOPERE AIRBNB'S VERDWIJNEN >>

Het aantal actieve Airbnb's, het aantal gereserveerde nachten en de totale opbrengst uit verhuur laten allen in deze editie van de monitor een sterke daling zien. Het is daarom opvallend dat de **gemiddelde gerealiseerde prijs** per nacht in de huidige periode wel is toegenomen. In 2019 werd er gemiddeld nog €97,65 voor een nacht in een Airbnb betaald in de gemeente Utrecht, in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 was dit €106,90. Oog in Al is in deze editie de buurt waar de hoogste prijs per nacht gerealiseerd wordt (Tabel 6), gevolgd door de koploper uit 2019, Wilhelminapark e.o.. Hoewel de prijs per nacht in Oog in Al flink gestegen is, komt deze niet veel uit boven de hoogste prijs in de vorige monitor (deze is gestegen van €150,80 naar €151,35 per nacht). Wat wel opvalt, is dat de prijzen van de overige buurten in de top 10 sterk gestegen zijn. De lijst eindigt bijvoorbeeld nu met een prijs van €130,85 gerealiseerd in de buurt Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.. Dit is €14,45 hoger dan de gemiddelde prijs van de nummer tien in de editie uit 2019. Ook acht andere buurten die nu buiten de top 10 vallen realiseerden in de huidige monitor een hogere prijs dan de voormalige nummer 10. Een deel

van de verklaring van deze prijsstijging is dat vooral accommodaties die lagere prijzen per overnachting vroegen in deze editie verdwenen zijn, terwijl juist duurdere accommodaties vaker actief bleven.



FIGUUR 7 TOTALE INKOMSTEN UIT AIRBNB PER BUURT IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021

BUURT	PRIJS PER NACHT, 2019	PRIJS PER NACHT, JUNI 2021
Oog in Al	€135,50	€151,35
Wilhelminapark e.o.	€150,80	€150,45
Springweg en omgeving Geerte buurt	€116,50	€146,90
Nieuwegracht-Oost	€111,85	€146,45
Tuinwijk-West	€104,65	€138,90
Rubenslaan e.o.	€97,35	€136,00
Buiten Wittevrouwen	€97,65	€135,70
Breedstraat en Plompetorengracht e.o.	€111,10	€134,30
Oudwijk	€101,00	€131,55
Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.	€106,20	€130,85

TABEL 6 BUURTEN* MET DE HOOGSTE GEMIDDELDE PRIJS VOOR ALLE AIRBNB'S PER NACHT (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

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

GROTER PRIJSVERSCHIL TUSSEN BUURTEN IN EN BUITEN HET CENTRUM >>

Terwijl bij de buurten waar hogere prijzen gerealiseerd worden de onderlinge verschillen kleiner lijken te worden, ontstaat er wel een groter verschil tussen deze buurten en buurten waar juist lagere prijzen gerealiseerd worden. De buurten met de hoogste gemiddelde gerealiseerde prijzen per nacht zijn vooral in en rond het historisch centrum te vinden en worden gekenmerkt door relatief hogere gemiddelde WOZ-waarden. De Utrechtse buurten waar de laagste prijzen gerealiseerd worden zijn juist verder van het centrum te vinden, bijvoorbeeld de buurt Lunetten-Noord (gemiddeld €60,05 per nacht), Het Zand-Oost (gemiddeld €61,50 per nacht) of Vechtzoom-Zuid (gemiddeld 57,20 per nacht). Verder vallen buurten in Zuilen en Overvecht op vanwege relatief lage gerealiseerde prijzen per nacht.

Samenvatting

De ruimtelijke spreiding van Airbnb over de gemeente Utrecht lijkt iets te zijn veranderd. De afname van het aantal Airbnb's is in het centrum iets kleiner dan in de buurten die verder buiten het centrum gelegen zijn. Het aandeel Airbnb's in de historische binnenstad (de buurten binnen de Singels) nam iets toe van 20,5 procent in 2019 tot 22,0 procent in de huidige periode. Ook het aantal Airbnb's per 100 huishoudens is het hoogste in de buurten in de binnenstad en ook worden in deze buurten in de regel de hoogste prijzen per nacht gerealiseerd. Opvallend zijn echter ook de buurten gelegen vlak buiten het centrum, bijvoorbeeld in Lombok. Deze buurten kenmerken zich door zowel een groot aantal Airbnb's als een relatief hoge gemiddelde activiteit. Verder weg gelegen buurten, bijvoorbeeld ten westen van de snelweg A2, in Kanaleneiland/Transwijk, Overvecht, Hoograven en Lunetten hadden in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 zowel weinig actieve Airbnb's, realiseerden een lagere prijs per nacht en werden relatief minder vaak gereserveerd.

Twee laatste opvallende bevindingen zijn dat het aandeel Airbnb's dat zichzelf presenteert als onderdeel van de reguliere accommodatiesector, bijvoorbeeld omdat ze onderdeel van een (boetiek) hotel of B&B zijn, ongeveer gelijk is gebleven. Hun aandeel in het totaal is hierdoor bijna verdubbeld, van 4,5 procent in 2019 tot 9 procent in de huidige periode. Daarnaast viel het op dat de Airbnb's die zowel in 2019 als in de huidige periode actief waren gemiddeld een hogere prijs per nacht realiseerden dan zowel de Airbnb's die niet meer actief zijn als nieuwe Airbnb's. Relatief goedkopere Airbnb's lijken juist eerder te zijn verdwenen. Dit in combinatie met de toename van het aandeel Airbnb's dat onderdeel van de reguliere accommodatiesector is, zorgt waarschijnlijk voor de opgemerkte prijsstijging in de huidige editie. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

4 DE ACTIVITEIT VAN AIRBNB'S IN DE GEMEENTE UTRECHT

GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER AIRBNB VOOR HET EERST ONDER 60 NACHTEN >>

Eerdere edities van de Airbnb monitor lieten steeds een vergelijkbaar patroon zien: het aantal beschikbare en actieve Airbnb's daalde licht maar het aantal gereserveerde nachten bleef toenemen (zie ook Figuur 1 en Figuur 2). De groei van het aantal gereserveerde nachten nam wel af, in de tweede editie (november 2017 t/m oktober 2018) nam het aantal gereserveerde nachten nog met 11 procent toe, en latere edities nam deze groei af tot 2,5 procent (editie 4, april 2018 t/m maart 2019) en 2,3 procent (editie 5, geheel 2019). Vanaf de eerste maanden van 2020 is echter een heel ander patroon zichtbaar: zowel het aantal beschikbare en actieve Airbnb's als het aantal gereserveerde nachten nam sterk af. In deze zesde editie van de Airbnb monitor zijn er 43,7 procent minder actieve Airbnb's dan in de vijfde editie terwijl het aantal gereserveerde nachten met 67,5 procent afnam.

AANTAL NACHTEN GERESERVEERD	ALLE AIRBNB'S	ALLEEN GEHELE WONINGEN	ALLEEN GEHELE OF GEDEELDE KAMERS
Tot en met 60 nachten	912 (75%)	632 (74,3%)	280 (76,7%)
Meer dan 60 nachten ⁸	304 (25%)	219 (25,5%)	85 (23,3%)
Tot en met 120 nachten	1107 (91%)	775 (91,1%)	332 (91,0%)
Meer dan 120 nachten	109 (9%)	76 (8,9%)	33 (9,0%)
Tot en met 200 nachten	1182 (97,2%)	827 (97,2%)	355 (97,3%)
Meer dan 200 nachten	34 (2,8%)	24 (2,8%)	10 (2,7%)
Tot en met 300 nachten	1213 (99,8%)	848 (99,6%)	365 (100%)
Meer dan 300 nachten	3 (0,2%)	3 (0,4%)	0 (0%)
Totaal	1216	851 (100%)	365 (100%)

TABEL 7 ACTIVITEIT VAN AIRBNB'S NAAR TYPE IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021

Deze verandering heeft ook grote gevolgen voor de activiteit van Airbnb's in de gemeente Utrecht, aangezien het **gemiddeld aantal verhuurde nachten per Airbnb** voor het eerst sinds de

⁸ Onder de Airbnb's die meer dan 60 nachten verhuurd zijn vallen 28 accommodaties die zich karakteriseren als onderdeel van de professionele accommodatiesector, zoals B&B 's of (boetiek) hotels. Onder deze 28 accommodaties vallen 12 volledige woningen en 16 kamers. Daarnaast zouden 14 woningen onder de 'short-stay' regeling kunnen vallen, omdat ze in de regel per reservering niet korter dan 14 dagen verhuurd werden.

monitoring onder de 60 dagen is gekomen. Een Airbnb werd van juli 2020 tot en met juni 2021 gemiddeld 45,3 nachten verhuurd. Waar in eerdere edities vooral kamers gemiddeld meer nachten werden verhuurd en dit aantal sneller toenam dan bij gehele woningen is in deze editie een heel ander beeld zichtbaar: kamers worden gemiddeld ongeveer net zo lang verhuurd als gehele woningen. In 2019 werd een (privé) kamer nog 94,2 nachten verhuurd, tegenover 72,5 nachten voor een gehele woning. In de huidige editie wordt een kamer gemiddeld 45,6 nachten verhuurd, tegenover 45,5 nachten voor een gehele woning. Eerdere edities van de Airbnb monitor toonden echter al aan dat er grote verschillen in activiteit bestaan tussen Airbnb's. Er was sprake van een meerderheid die sporadisch gereserveerd werd, en van een kleine minderheid die juist erg vaak gereserveerd werd en hierdoor een groot gedeelte van het totaal aantal gereserveerde nachten voor haar rekening nam. Dit hoofdstuk beschouwt in welke mate er nog steeds sprake is van een dergelijke verdeling in de huidige situatie.

VOORAL DALING IN AANTAL KAMERS DIE MEER DAN 60 NACHTEN WORDEN VERHUURD >>

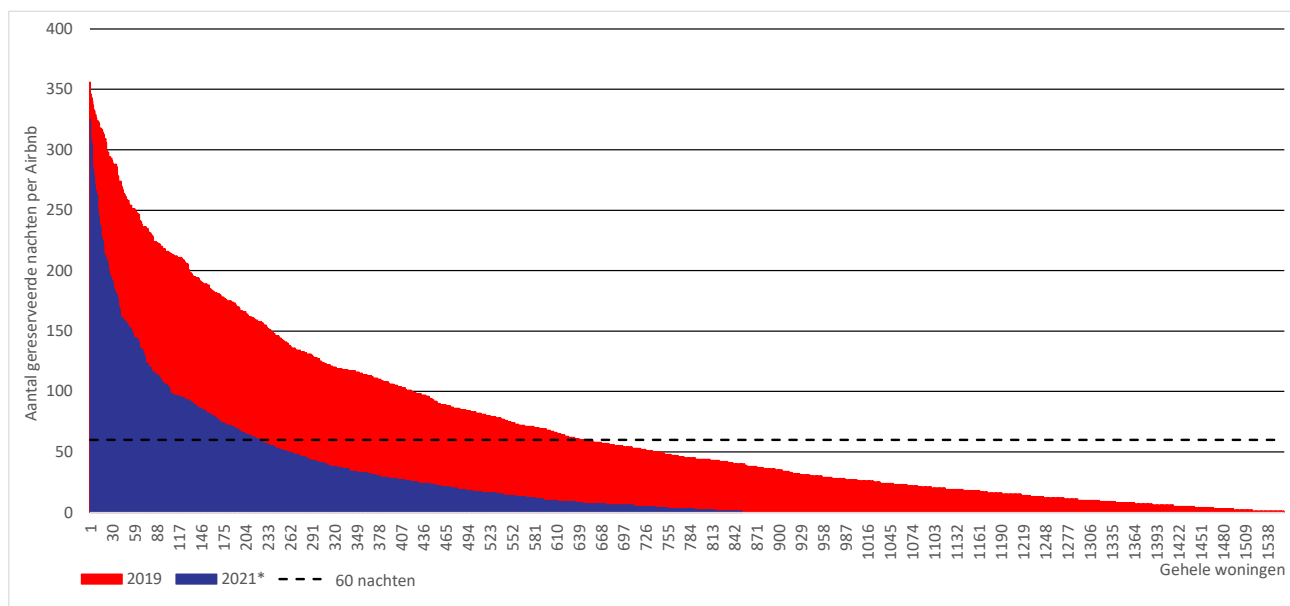
Wanneer de Airbnb's worden uitgesplitst naar het aantal nachten dat ze van juli 2020 tot en met juni 2021 gereserveerd zijn valt ook op dat maar een kwart van de Airbnb's **meer dan 60 nachten verhuurd** werd (Tabel 7). In 2019 was dit nog 43,2 procent. Omdat ook het aantal Airbnb's in deze editie van de monitor is afgenomen, is het verschil in absolute aantallen nog sterker. In 2019 werden nog 932 Airbnb's meer dan 60 nachten gereserveerd, nu is dit aantal afgenomen tot 304. Vooral het aantal en aandeel kamers die meer dan 60 nachten gereserveerd werden is afgenomen. 85 kamers, 23,3 procent van het totaal aantal kamers, werden in deze editie van de monitor meer dan 60 nachten gereserveerd terwijl dit in 2019 met 300 kamers om nog bijna de helft van het totaal aantal kamers ging. Ook voor de gehele woningen is het aandeel Airbnb's dat meer dan 60 nachten gereserveerd werd gedaald. In 2019 werden nog 632 woningen, samen 40,9 procent van het totaal aantal woningen, voor meer dan 60 nachten verhuurd. Nu geldt dat voor slechts 219 woningen, oftewel 25,5 procent. Onder deze woningen vallen daarnaast 12 woningen die aangeven onderdeel van de reguliere accommodatiesector te zijn en 14 woningen die onder de 'short stay' regeling⁹ zouden kunnen vallen omdat ze in de regel niet korter dan 14 nachten per verhuurperiode gereserveerd werden.

DOOR CORONA STERKE AFNAME VAN GERESERVEERDE NACHTEN IN KAMERS >>

Een ander verschil met vorige edities van de monitor is dat in de huidige periode eenzelfde aandeel kamers en woningen in de verschillende verhuurduur categorieën vallen (Tabel 7). In 2019 werd bijvoorbeeld 30,2% van de kamers **meer dan 120 nachten verhuurd** terwijl 20,3% van de gehele woningen voor meer dan 120 nachten werd verhuurd. 16,6% van de kamers werd **meer dan 200 nachten verhuurd** waar dit slechts voor 8,3% van de gehele woningen gold. In de huidige editie van de monitor wordt zowel 9% van de woningen als 9% van de kamers voor meer dan 120 nachten verhuurd en 2,8% en 2,7% voor meer dan 200 nachten. Zowel het aantal als aandeel woningen en kamers die vaker gereserveerd worden is dus in deze editie van de monitor sterk afgenomen. De afname is het grootste bij kamers, terwijl er relatief juist iets meer kamers actief waren in deze periode (zie ook Tabel 1). De afname in gereserveerde

⁹ Zie ook: [Woning \(onder\)verhuren | Gemeente Utrecht](#)

nachten is waarschijnlijk te verklaren door de Coronapandemie: Gehele woningen bieden bijvoorbeeld eerder de mogelijkheid om afstand te nemen van aanbieders en andere gasten dan kamers in woningen. Ook kunnen de voorzieningen die een woning biedt, bijvoorbeeld een keuken en ruimte om met een groep of familie samen te komen, juist extra aantrekkelijk zijn geweest in een periode waar horeca, cultuur en andere voorzieningen lang gesloten zijn geweest.



FIGUUR 8 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER GEHELE WONING (IN 2019 EN IN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021*)

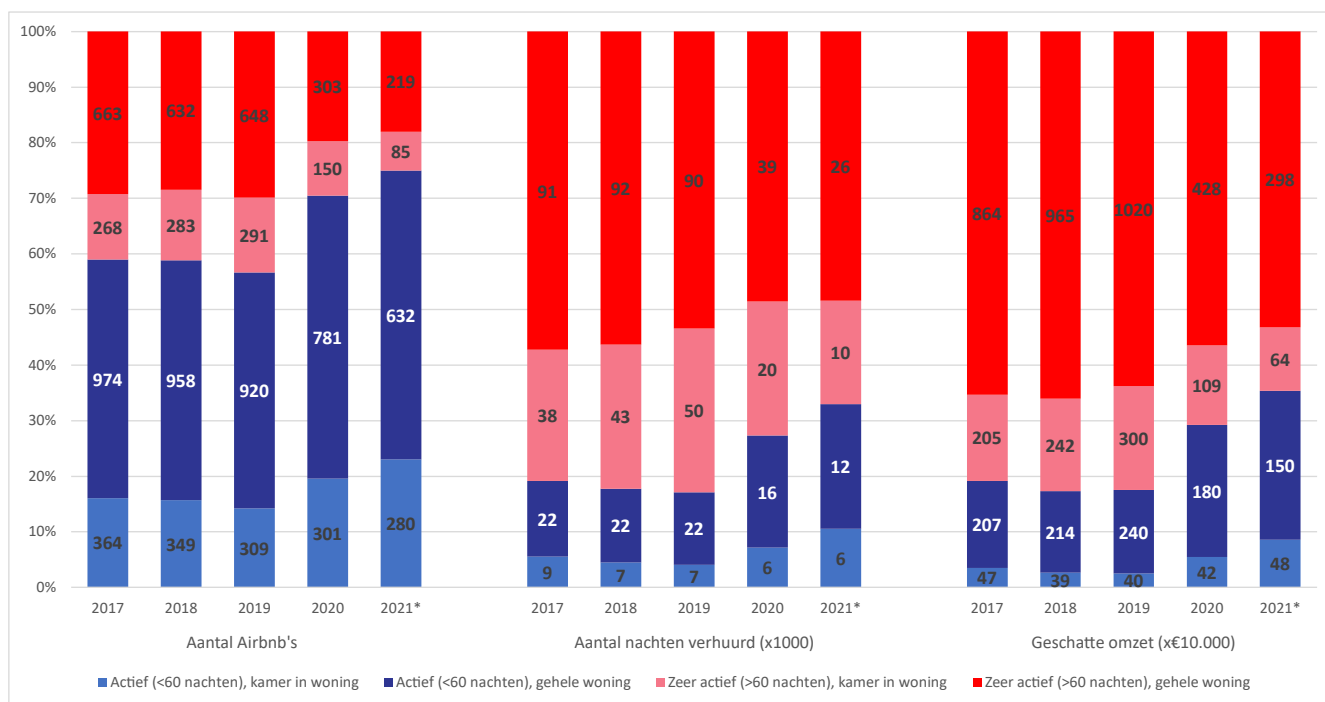
MINDER ZEER ACTIEVE AANBIEDERS, MAAR OOK MINDER OVERNACHTINGEN >>

De afname van het aantal gereserveerde nachten is ook duidelijk te zien in Figuur 8. In deze grafiek zijn alle woningen op volgorde gezet van het aantal nachten dat ze gereserveerd zijn geweest in 2019 en in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021. Het valt op dat het patroon vergelijkbaar is: een lange staart met woningen die sporadisch verhuurd worden en een kleine groep met woningen die erg veel verhuurd worden. In beide perioden is een kleine groep woningen die praktisch het gehele jaar gereserveerd zijn geweest, 21 woningen werden in 2019 meer dan 300 nachten gereserveerd tegenover 3 in de huidige periode (zie ook Tabel 7). Het aantal gereserveerde nachten per Airbnb daalt daarna in de grafiek van de meest recente periode enorm snel, waar deze daling in de grafiek van 2019 veel geleidelijker verloopt. Vooral het aantal **zeer actieve Airbnb's** is minder omvangrijk in de huidige editie van de monitor, terwijl de zeer actieve Airbnb's ook een kleiner deel van de totale overnachtingen voor hun rekening nemen dan in 2019.

ZEER ACTIEVE AIRBNB'S GOED VOOR TWEEDERDE VAN DE OVERNACHTINGEN >>

Het beeld geschetst in Figuur 8 wordt ook bevestigd in Figuur 9. Het aandeel Airbnb's dat minder dan 60 nachten per jaar gereserveerd wordt is in de jaren tot 2019 steeds ongeveer 60 procent van het totale aanbod, maar deze groep was slechts verantwoordelijk voor minder dan

20 procent van de gereserveerde nachten. Na de uitbraak van de Coronapandemie neemt het aandeel Airbnb's die minder dan 60 nachten verhuurd worden toe tot 70 procent in 2020 en 75 procent in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021. In 2020 nam het aandeel overnachtingen bij deze Airbnb's toe tot 27 procent en in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 zelfs tot één derde van het totaal aantal gereserveerde nachten. Dit betekent wel dat het merendeel van de gereserveerde nachten nog steeds plaats vindt bij een zeer kleine groep Airbnb's: de 25 procent meest actieve Airbnb's zijn in de laatste periode goed voor twee derde van de overnachtingen.



FIGUUR 9 AANTAL AIRBNB'S, AANTAL NACHTEN EN GESCHATTE OMZET, NAAR ACTIVITEIT (5 PERIODEN¹⁰: 2017, 2018, 2019, 2020 EN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021*)

Wanneer de verschillende jaren naast elkaar worden gezet wordt duidelijk dat sinds de uitbraak van de Coronapandemie de relatief stabiele verdeling van het aantal Airbnb's, gereserveerde nachten en omzet naar activiteit tot een einde is gekomen. De enige significante verandering die in 2019 optrad tegenover eerdere jaren, namelijk een toename van de het aantal nachten gereserveerd in zeer actieve kamers, lijkt daarnaast gekeerd. In 2020 en in de meest recente periode worden kamers duidelijk minder verhuurd en neemt zowel het aantal actieve kamers als het aantal gereserveerde nachten in actieve kamers toe ten koste van de zeer actieve kamers. Bij gehele woningen lijkt dit ook het geval bij de aantallen zeer actieve woningen, er zijn meer actieve woningen ten koste van het aantal zeer actieve woningen. De afname van het aandeel van de gereserveerde nachten lijkt bij de zeer actieve woningen echter nog beperkt: ook in de meest recente periode wordt nog bijna de helft van de nachten gereserveerd bij woningen die vaker dan 60 nachten gereserveerd werden.

¹⁰ In eerdere edities van de monitor werden voor deze figuur de cijfers uit de periodes van alle voorgaande edities gebruikt. In de huidige editie is gekozen om de cijfers over de eerdere perioden uit te splitsen naar kalenderjaar, omdat dit het mogelijk maakt om deze cijfers te vergelijken met andere toerismestatistieken.

AANTAL AANBIEDERS MET MEERDERE AIRBNB'S NEEMT LICHT TOE >>

In deze editie van de monitor (het jaar voorafgaand aan juli 2021) zijn er nog 43 **Airbnb-aanbieders die meerdere woningen** aanbieden. Zij bieden samen 178 woningen aan, dit is 21 procent van het totaal aantal woningen actief in deze periode. De overige 79 procent van de woningen wordt aangeboden door een aanbieder met slechts één woning. In 2019 werden nog 211 woningen (14 procent van de woningen) aangeboden door aanbieders met meerdere woningen. Net als bij het aandeel Airbnb's dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector lijkt dus het aandeel dat aangeboden wordt door een aanbieder met meerdere woningen minder snel af te nemen dan de overige Airbnb's.

TYPE AANBIEDER	AANTAL AANBIEDERS IN HET JAAR VOORAFGAAND AAN:				
	NOV 2017	APRIL 2018	NOV 2018	JAN 2020	JULI 2021
10 of meer woningen	3	4	4	2	2
5 tot 10 woningen	5	5	4	6	2
3 tot 5 woningen	12	12	9	12	7
2 woningen	56	49	48	41	32
1 woning	1289	1338	1365	1335	673

TABEL 8 AIRBNB-AANBIEDERS NAAR AANTAL AANGEBODEN VOLLEDIGE WONINGEN (5 PERIODEN: JAAR VOORAFGAAND AAN NOVEMBER 2017, APRIL 2018, NOVEMBER 2018, JANUARI 2020 EN DE PERIODE JULI 2020 - JUNI 2021)

Bij de interpretatie van de cijfers uit Tabel 8 moeten wel enige kanttekeningen geplaatst worden. Ten eerste is het vrij eenvoudig om als verhuurder meerdere profielen aan te maken voor de verhuur van verschillende woningen of kamers. Zo valt het niet op dat een persoon meerdere woningen verhuurt. De relatief grote fluctuatie van advertenties op het platform die ook in deze editie van de monitor op is gemerkt (één derde van de advertenties in deze monitor kwam nog niet voor in editie 5) maakt het moeilijker om te zien of een advertentie tot dezelfde aanbieder behoort. 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 wanneer één persoon meerdere accounts aanmaakt.

Samenvatting

Dit hoofdstuk liet zien dat het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in deze editie van de monitor is teruggelopen tot onder de 60 nachten. Bij de aanbieders met meer dan 60 verhuurde nachten, was een verschil merkbaar tussen kamers en gehele woningen. De populariteit van kamers daalde sneller dan die van gehele woningen, waarschijnlijk door veranderende voorkeuren van gebruikers door de coronapandemie. Er zijn ook in absolute en relatieve zin minder zeer actieve aanbieders, waarvan de accommodaties meer dan 60

nachten worden verhuurd. In 2019 gold dit nog voor 300 kamers en 632 woningen (ruim 40 procent van het totaal aantal actieve Airbnb's), in de huidige monitor geldt dit voor 85 kamers en 219 woningen (25 procent van het totaal aantal actieve Airbnb's). Ook vinden bij deze zeer actieve Airbnb's minder overnachtingen plaats dan in voorgaande jaren. Wel zijn de zeer actieve aanbieders nog steeds goed voor twee derde van alle overnachtingen, al is ook dit minder dan de ruim 80 procent van de overnachtingen die in 2019 in deze Airbnb's plaats vond. Ook is gekeken naar het aantal aanbieders met meerdere Airbnb's. Dit aantal nam in absolute zin iets af ten opzichte van voorgaande jaren, maar omdat deze afname kleiner is dan de afname van de overige Airbnb's nam het in relatieve zin toe: in 2019 werd 14 procent van de gehele woningen verhuurd door een aanbieder met meerdere woningen, in de huidige monitor is dit 21 procent.

5 DE ONTWIKKELING VAN AIRBNB IN DE GEMEENTE UTRECHT, OKTOBER 2014 – JUNI 2021

Dit hoofdstuk bespreekt de ontwikkeling van het aanbod van Airbnb's en de vraag naar Airbnb's in de gemeente Utrecht in de periode vanaf oktober 2014 tot en met juni 2021. De cijfers over het aanbod, in aantallen Airbnb's en beschikbare nachten, en cijfers over de vraag in aantallen gereserveerde Airbnb's, gereserveerde nachten, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde gerealiseerde prijs worden steeds per maand gegeven over de gehele periode. Hierdoor kunnen cijfers uit de meest recente periode makkelijk vergeleken worden met eerdere trends en kunnen seizoenspatronen ontdekt worden.

In de vorige editie van de monitor is de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht besproken van oktober 2014 tot en met december 2019. Omdat de vorige editie gebaseerd was op data tot en met juni 2020, en de impact en mogelijke duur van de Coronapandemie in de eerste maanden van 2020 nog zeer onduidelijk waren, is in die editie een apart hoofdstuk toegevoegd over de periode van januari 2020 tot en met juni 2020. Inmiddels is het duidelijk dat de Coronapandemie een langdurige impact heeft op de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht. De huidige editie van de monitor bespreekt daarom gehele periode van oktober 2014 tot en met juni 2021 in één hoofdstuk en vergelijkt recente patronen met de situatie van voor de uitbraak van COVID-19.

5.1 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL AANGEBODEN EN GERESERVEERDE AIRBNB'S

DE EERSTE PERIODE: OPKOMST EN OVERCAPACITEIT >>

De vorige editie van de monitor onderscheidde drie zichtbare periodes in de ontwikkeling van het aantal gereserveerde en beschikbare Airbnb's. In de huidige editie kan hier een periode aan toegevoegd worden: de zichtbare impact van de Coronapandemie. De eerste periode is de periode voor april 2016 (zie grafiek 5). Dit is de beginfase van Airbnb in de gemeente Utrecht. Een piek is hier te zien ten tijde van de Grand Depart van de Tour de France. Tijdens deze piek is het aanbod van Airbnb's veel groter is dan de vraag waardoor na dit evenement het aanbod van Airbnb's ook weer flink terugloopt. Daarnaast stijgt het aanbod aan Airbnb's in deze periode sneller dan de vraag: een groot deel van de Airbnb's wordt namelijk geen enkele keer gereserveerd.

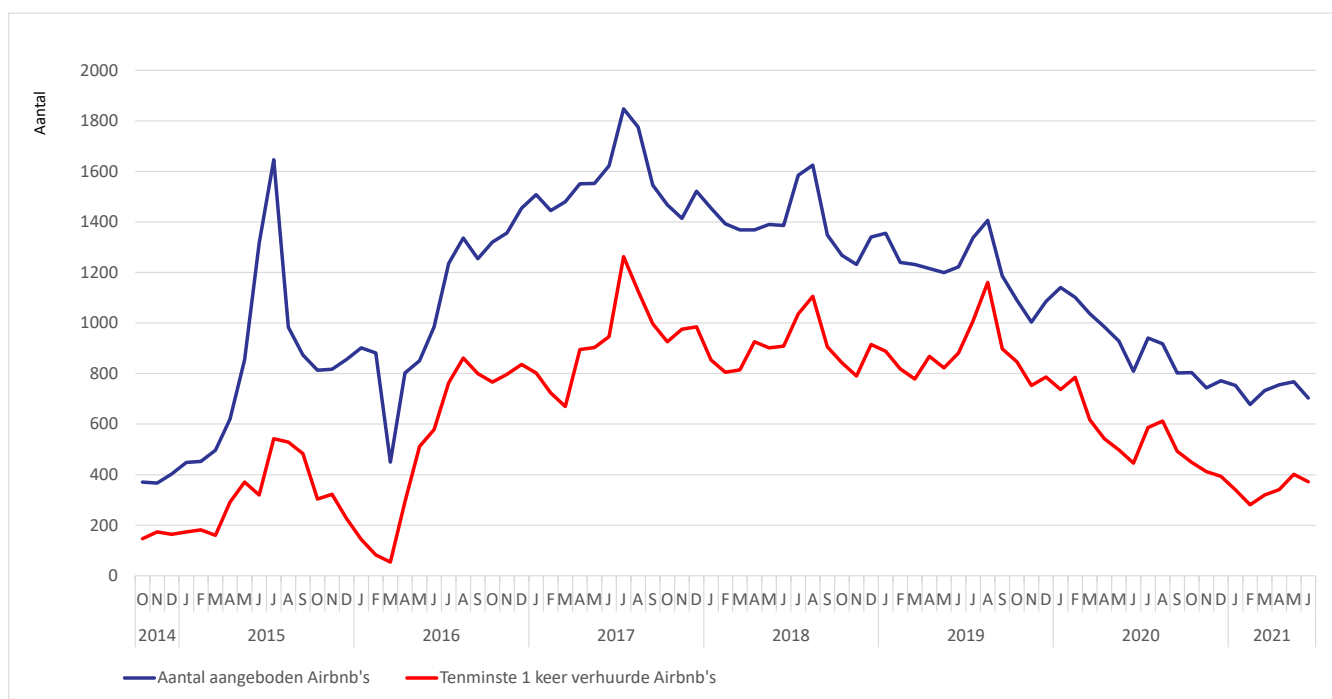
DE TWEEDE PERIODE: GROEI VAN DE POPULARITEIT VAN AIRBNB >>

De tweede periode, lopend van april 2016 tot en met de zomer van 2017, kenmerkt zich door een snelle groei in zowel het aantal aangeboden Airbnb's als wel het aantal gereserveerde

Airbnb's. In de zomermaanden werd een groter gedeelte van de aangeboden Airbnb's daadwerkelijk gereserveerd, terwijl in de herfst, lente en wintermaanden meer Airbnb's zonder reservering bleven. In de zomer van 2017 werd bijvoorbeeld ongeveer 65 procent van de aangeboden Airbnb's ook daadwerkelijk verhuurd, terwijl dit in het najaar van 2016 en de lente van 2017 ongeveer de helft was.

DE DERDE PERIODE: DALING AANBOD EN STABILISERING VRAAG >>

De derde periode is een periode waarin het aantal aangeboden Airbnb's langzaam daalt terwijl het aantal daadwerkelijk gereserveerde Airbnb's vrij stabiel blijft. Deze periode loopt vanaf het einde van de zomer in 2017 tot en met het begin van de Coronapandemie begin 2020. Tijdens deze periode is te zien dat zowel het aantal aangeboden Airbnb's als het aantal verhuurde Airbnb's juist tijdens de zomermaanden van ieder jaar stijgt, waarna dit in het najaar weer daalt. Het aantal gereserveerde Airbnb's ligt in de rustige maanden in het voor- en najaar rond de 800 terwijl het in de zomermaanden kan stijgen tot boven de 1.100. Vooral in 2019 wordt een groot gedeelte van de aangeboden Airbnb's ook daadwerkelijk gereserveerd: in de zomermaanden en het najaar van 2019 werd 75 procent van de aangeboden Airbnb's ten minste éénmaal gereserveerd.



FIGUUR 10 ONTWIKKELING AANTAL GERESERVEERDE EN BESCHIKBARE AIRBNB'S IN UTRECHT PER MAAND (OKTOBER 2014 T/M JUNI 2021)

DE VIERDE PERIODE: DE CORONAPANDEMIE >>

De laatste periode is de periode waarin zowel de vraag als het aanbod van Airbnb's wordt beïnvloed door de Coronapandemie en de daaropvolgende maatregelen, waaronder bijvoorbeeld negatieve reisadviezen. Zoals besproken in eerdere hoofdstukken heeft de Coronapandemie een grote impact op de toeristische sector, ook bijvoorbeeld door de sluiting

van horeca en cultuur. Met de komst van de Coronapandemie is duidelijk te zien dat na december 2019 nu ook het aantal gereserveerde Airbnb's een daling heeft ingezet. Deze daling vond plaats in de periode van januari 2020 tot en met februari 2021, met slechts een kleine opleving in de zomermaanden van 2020. De reguliere piek in het aantal aangeboden en gereserveerde Airbnb's die de laatste jaren steeds in de zomer plaats vond is afgezwakt. Deze periode kenmerkte zich door verschillende ingrijpende maatregelen rondom Covid-19. De eerste lockdown die in ging op 23 maart 2020 gaat bijvoorbeeld gepaard met een sterke daling in het aantal gereserveerde Airbnb's: in februari 2020 werden nog 785 Airbnb's gereserveerd, in maart waren dit er nog 617. Tijdens deze periode van beperkende maatregelen nam het aantal gereserveerde Airbnb's verder af tot 445 in juni 2020.

Na een korte en beperkte opleving van zowel het aantal aangeboden als het aantal gereserveerde Airbnb's in de zomermaanden van 2020 neemt vooral het aantal gereserveerde Airbnb's verder af. In december 2020, de maand waarin opnieuw een 'harde lockdown' inging, werden 393 Airbnb's gereserveerd. In februari 2021, een maand getekend door de in januari 2021 ingevoerde avondklok, werd het voorlopig laagste punt bereikt: in deze maand werden 677 Airbnb's voor verhuur aangeboden, waarvan er slechts 281 ten minste éénmaal gereserveerd werden. Het aantal aangeboden en verhuurde Airbnb's is in deze maanden gedaald tot het peil van de eerste maanden die in deze monitor besproken worden. In de laatste maanden lijkt aanbod van Airbnb's echter stabielier dan de vraag: het aantal aangeboden Airbnb's lijkt na het najaar van 2020 niet sterk meer af te nemen, en schommelt steeds tussen de 700 en 750 (zie ook grafiek 1) terwijl het gedeelte dat daadwerkelijk verhuurd werd sterker beïnvloed lijkt te worden door de Coronamaatregelen.

5.2 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL BESCHIKBARE EN GERESERVEERDE NACHTEN IN AIRBNB'S

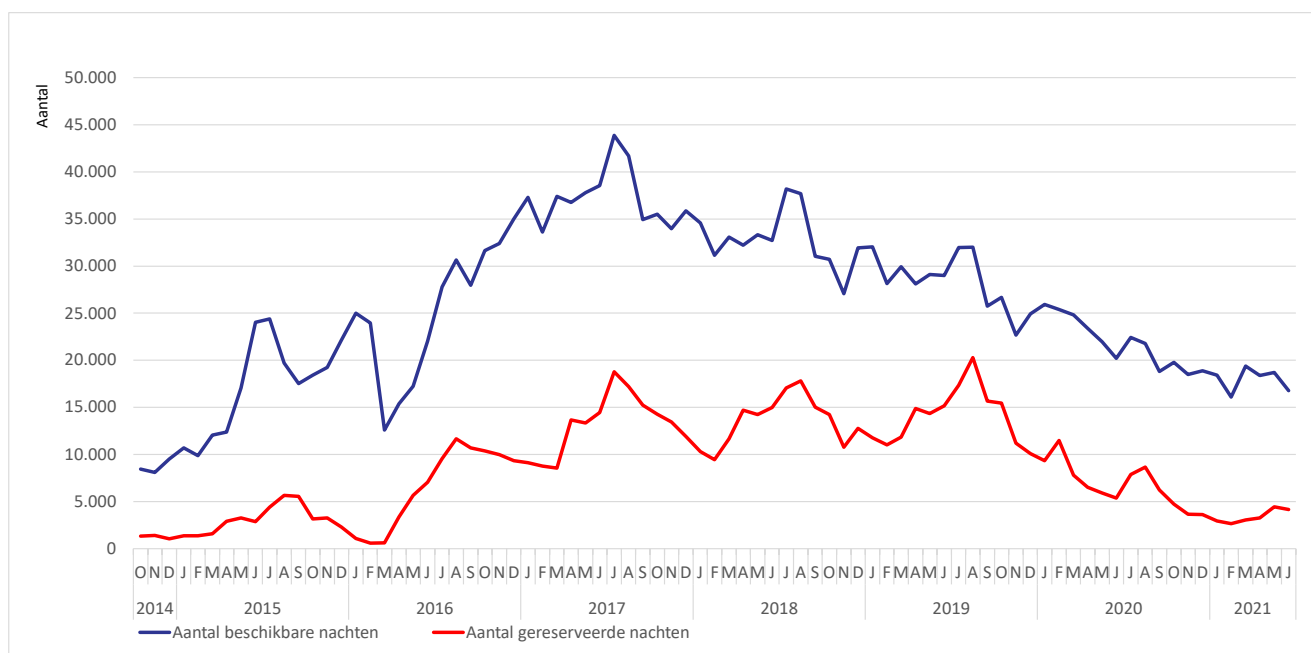
PER JAAR EN OP EEN GEMIDDELDE DAG MINDER AANGEBODEN NACHTEN >>

Een aangeboden Airbnb is gemiddeld zo'n 75 procent van de dagen in die maand beschikbaar (zie ook paragraaf 2.2 & 2.3). In 2019 werden er bijvoorbeeld op een gemiddelde dag 935 Airbnb's aangeboden voor verhuur. In totaal werden deze Airbnb's in 2019 340.000 nachten aangeboden, waarvan er 169.000 gereserveerd werden (Figuur 10). Na een toename van het **aantal aangeboden nachten** in 2016 en 2017 daalde dit aantal in 2018 en 2019 gestaag: in 2017 werden bijvoorbeeld nog 450.000 nachten in Airbnb's aangeboden. Nadat het in 2019 tot 340.000 terugliep is dit aantal nachten nog sterker gedaald. In 2020 werden bijvoorbeeld nog 260.000 nachten aangeboden, in de eerste zes maanden van 2021 was dit aantal 110.000. Op een gemiddelde dag werden gedurende deze zes maanden ongeveer 580 Airbnb's voor verhuur aangeboden, zo'n 60 procent van het aanbod in 2019.

DOOR DALING AANGEBODEN NACHTEN WEL MEER GERESERVEERDE NACHTEN >>

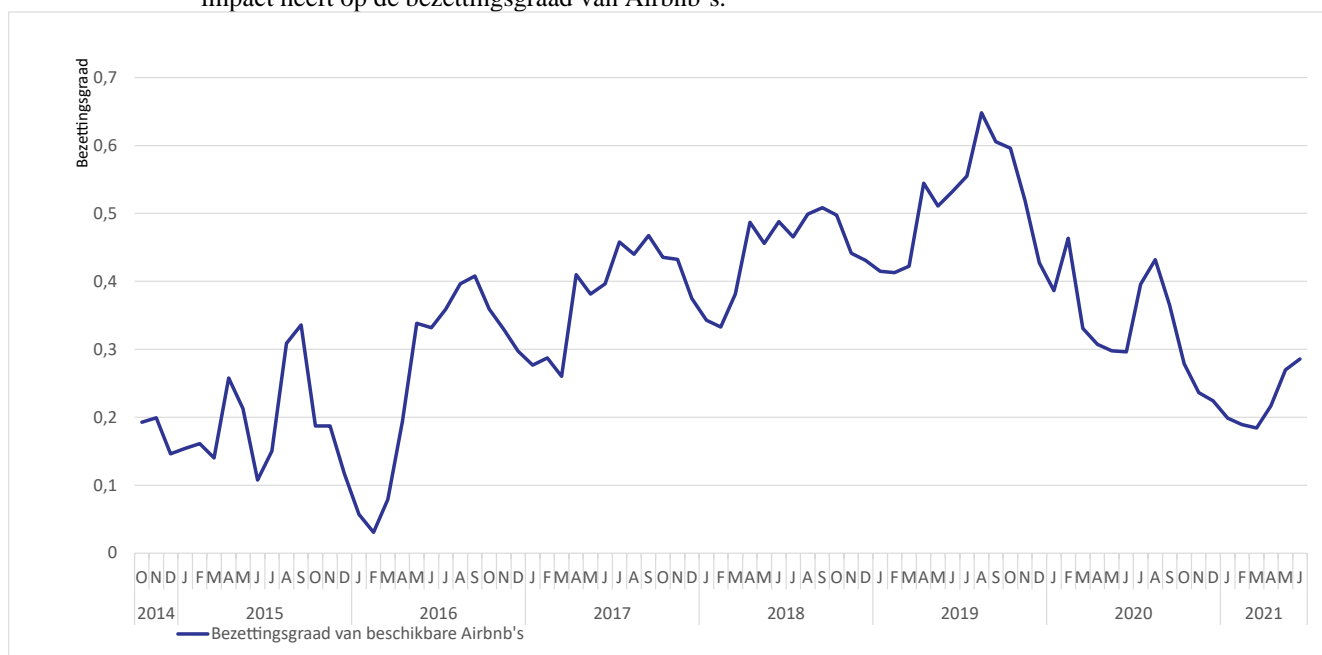
Het dalende aanbod van Airbnb's zorgde er tot en met de zomer van 2019 voor dat een steeds groter deel van de aangeboden nachten in Airbnb's ook daadwerkelijk gereserveerd werd. In

Figuur 11 is dit te zien doordat de lijnen van het aantal beschikbare nachten en het **aantal gereserveerde nachten** steeds dichterbij elkaar toe loopt. Na de zomer van 2019 komt hier weer een verandering in: het aantal gereserveerde nachten daalt in de periode tot eind 2020 sneller dan het aantal aangeboden nachten. Een uitzondering hierop zijn de zomermaanden van 2020: in deze maanden neemt het aantal gereserveerde nachten iets toe terwijl het aantal beschikbare nachten licht af blijft nemen. In 2021 lijkt er een stabilisatie op te treden, zowel het aanbod (aantal aangeboden Airbnb's en aantal beschikbare nachten) als de vraag (aantal gereserveerde Airbnb's en aantal gereserveerde nachten) lijkt in de eerste 6 maanden van 2021 een redelijk stabiel peil te hebben bereikt. In deze periode werden er in een maand ongeveer 18.000 nachten in Airbnb's aangeboden waarvan er 3.400 werden gereserveerd.



MINDER GOTE AFNAME BEZETTINGSGRAAD BIJ AIRBNB'S DAN IN DE REGULIERE LOGIESSECTOR >>

In 2020 slaat de trend van een stijgende bezettingsgraad echter om. In het voorjaar van 2020 ligt de bezettingsgraad op een vergelijkbaar niveau als in het voorjaar van 2017, toen werd 30 procent van de beschikbare nachten daadwerkelijk gereserveerd. In de reguliere accommodatiesector lag de bezettingsgraad op het dieptepunt in april 2020 zelfs op 8 procent¹². Een verklaring voor de sterkere afname van de bezettingsgraad in de reguliere sector is dat in tegenstelling tot bij Airbnb's het aantal aangeboden kamers in de reguliere sector wel op peil blijft. Het aantal aangeboden nachten in Airbnb's lag in het voorjaar van 2020 veel lager dan in 2019, waardoor de afname in het aantal gereserveerde nachten een minder sterke impact heeft op de bezettingsgraad van Airbnb's.



FIGUUR 12 ONTWIKKELING VAN DE BEZETTINGSGRAAD IN BESCHIKBARE AIRBNB'S IN UTRECHT PER MAAND (OKTOBER 2014 T/M JUNI 2021)

In de zomermaanden van 2020 is er een opleving van de bezettingsgraad van Airbnb's, maar deze komt met 43 procent in augustus 2020 nauwelijks boven de zomer van 2016 uit en ligt een stuk lager dan in de zomer van 2017, 2018 en 2019. De bezettingsgraad is hier wel vergelijkbaar met de bezettingsgraad in de reguliere accommodatiesector, deze was in augustus 2020 namelijk 48 procent. In het voorjaar van 2021 wordt het voorlopige dieptepunt gehaald: de bezettingsgraad van Airbnb's was in februari en maart 2021 slechts 18 procent terwijl deze in februari 2021 in de reguliere sector 23 procent was.

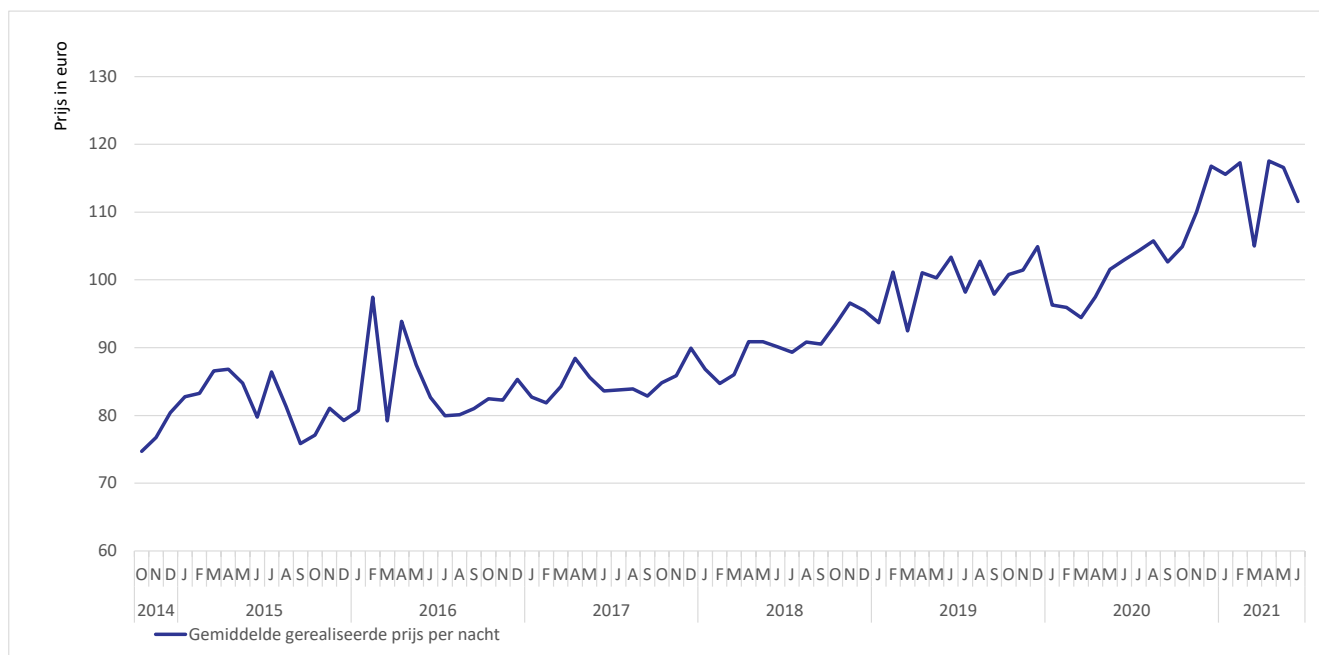
De dieptepunten in de bezettingsgraad worden gerealiseerd in maanden waarin ook ingrijpende maatregelen rond de Coronapandemie van kracht waren. Tijdens de eerste lockdown in het voorjaar van 2020 en tijdens de lockdown en avondklok geldend in de laatste maanden van 2020 en eerste maanden van 2021 daalt de bezettingsgraad sterk. In de laatste maanden van de besproken periode, april 2021 tot en met juni 2021, lijkt de bezettingsgraad zich iets te

¹² De meest recente cijfers over de bezettingsgraad van hotels komen van de Utrecht Monitor en zijn gebaseerd op de tool 'visitor data', zie ook: [Toerisme | Utrecht Monitor \(utrecht-monitor.nl\)](https://www.utrecht-monitor.nl/)

herstellen. Dit kan vooral verklaard worden door een lichte toename van het aantal gereserveerde nachten tegenover een redelijk stabiel aanbod.

EEN TOENEMENDE GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS PER NACHT >>

Terwijl zowel de vraag naar, als het aanbod van Airbnb's sinds begin 2020 is afgenomen laat de ontwikkeling van de **gemiddelde gerealiseerde prijs per nacht** een tegenovergesteld beeld zien. Hoofdstuk 2 merkte al op dat de gemiddelde prijs per nacht in de huidige editie gestegen is ten opzichte van de vorige edities van de monitor. Dit is ook terug te zien in Figuur 13: waar tijdens de eerste maanden van 2020 de prijs nog behoorlijk afnam, is deze in de daaropvolgende maanden sterk toegenomen. De toename van de gemiddeld gerealiseerde prijs per nacht is in deze periode het sterkste sinds het begin van de monitoring. Waar begin 2020 nog gemiddeld ongeveer €95 voor een nacht in een Airbnb werd betaald, was dit begin 2021 gestegen tot meer dan €115. Waar door een sterkere afname van de vraag naar Airbnb's ook de bezettingsgraad van Airbnb's is afgenomen (zie ook Figuur 10 en Figuur 11), zou ook een afname van de gemiddeld gerealiseerde prijs verwacht worden. Toch zijn er enkele verklaringen te vinden voor de toename van de prijs die Airbnb's gemiddeld per nacht realiseren.



FIGUUR 13 ONTWIKKELING VAN DE GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS PER NACHT IN BESCHIKBARE AIRBNB'S IN UTRECHT PER MAAND (OKTOBER 2014 T/M JUNI 2021)

TOENEMENDE PRIJS PER NACHT DOOR POPULARITEIT GEHELE WONINGEN, REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR EN AFGENOMEN AANBOD >>

Een eerste verklaring kan gevonden worden in het type actieve accommodaties. Na het uitbreken van de Coronapandemie is het aandeel nachten in gehele woningen toegenomen ten koste van het aandeel nachten in kamers. Aangezien woningen over het algemeen een hogere

prijs per nacht realiseren, heeft dit een effect op de gemiddelde prijs die gerealiseerd wordt in Airbnb's. Een tweede verklaring zit in het aandeel Airbnb's dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel is sinds de vorige editie verdubbeld van 4,5 procent naar 9 procent in de huidige editie van de monitor. De gemiddeld gerealiseerde prijs per nacht voor de Airbnb's die onderdeel van de reguliere accommodatiesector zijn ligt een stuk hoger dan bij particulier aangeboden Airbnb's. In de periode van juli 2020 tot en met juni 2021 was de prijs voor deze Airbnb's bijvoorbeeld 44 procent hoger dan de prijs voor particulier aangeboden Airbnb's. Een laatste verklaring voor de toegenomen prijs kan gevonden worden in het algemeen afgenomen aanbod van Airbnb's, waarbij juist Airbnb's die in eerdere edities van de monitor al een hogere prijs realiseerden ook in de huidige periode nog actief zijn en Airbnb's met in de regel een lagere prijs niet meer actief zijn.

De toename in de prijs die voor Airbnb's betaald wordt, kan dus grotendeels gevonden worden in kenmerken van het aanbod, waarbij volledige woningen, Airbnb's die onderdeel zijn van de reguliere accommodatiesector en al langer actieve Airbnb's met een hogere prijs een groter deel van het aanbod en gereserveerde nachten voor hun rekening nemen. Daarnaast laat Figuur 13 zien dat de gemiddeld gerealiseerde prijs per nacht al sinds het begin van de monitoring een stijgende trend laat zien, die dus zelfs in de door COVID-19 getekende periode is doorgezet.

5.4 DE PARTICULIERE EN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR VERGELEKEN

In de vorige secties van dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat sinds begin 2020 zowel het aanbod van Airbnb's als de vraag naar Airbnb's nieuwe trends laten zien. Waar het aanbod sinds 2017 gestaag af nam, maar de vraag nog steeds toenam, namen sinds begin 2020 beiden sterk af. De vraag naar Airbnb's lijkt zelfs sterker af te nemen dan het aanbod, wat een daling van de gemiddelde bezettingsgraad van Airbnb's als gevolg heeft gehad. In deze laatste sectie wordt deze opgemerkte trend vergeleken met ontwikkelingen in de reguliere accommodatiesector.

In Tabel 9 zijn bijvoorbeeld de cijfers per kalenderjaar weergegeven, zowel voor Airbnb's als voor de reguliere accommodatiesector. In Tabel 9 en in Figuur 14 zijn ook het totaal aantal toeristische aankomsten en toeristische overnachtingen geschat. Het aantal toeristische aankomsten in Airbnb's wordt gebaseerd op het aantal reserveringen in Airbnb's en het aantal toeristische overnachtingen op het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's. Deze schatting houdt echter rekening met het aantal slaapkamers van de Airbnb's en neemt de Airbnb's die aangeven bij de reguliere accommodatiesector te horen (bijv. kamers in B&B's of hotels) niet mee. Dit maakt het mogelijk om het aantal mensen wat gebruik heeft gemaakt van Airbnb's (toeristische aankomsten) en het totale aantal nachten dat zij in Airbnb's hebben besteed (toeristische overnachtingen) te beredeneren en vergelijken met de officiële toerismestatistieken. De methode achter deze schatting is gedetailleerd uitgelegd in de methodische onderbouwing in de bijlage.

VANAF 2020 GROTERE DALING OVERNACHTINGEN BIJ AIRBNB DAN IN REGULIERE LOGIESSECTOR >>

De vorige monitor merkte al op dat in 2019 het aantal overnachtingen in de reguliere accommodatiesector sneller toenam dan het aantal overnachtingen in Airbnb's. Dit is een tegenstelling tot eerdere jaren, die vooral gekend werden door een zeer snelle toename van het aantal overnachtingen in Airbnb's. Van 2017 tot en met 2019 vond ongeveer 30 procent van de Utrechtse toeristische overnachtingen plaats in (particuliere) Airbnb's. Vanaf 2020 is er echter een ander beeld zichtbaar. In 2020 nam het **aantal overnachtingen** in Airbnb's met meer dan de helft af, terwijl het aantal overnachtingen in hotels in dezelfde periode met 39 procent afnam. Het aandeel overnachtingen dat plaats vond in een (particuliere) Airbnb nam hiermee af tot 25 procent van het totaal aantal overnachtingen in Utrecht. Deze ontwikkeling vond parallel plaats met een toename van het aantal hotelkamers in de gemeente Utrecht: Het aantal hotelkamers nam in dezelfde periode toe van 2.139 in juni 2019 tot 2.590 in juni 2021, waar het aantal Airbnb's juist afnam.

	TOTAAL AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	GEM. AANTAL DAGELIJKS AANGEBODEN AIRBNB'S	GEM. ACTIVITEIT PER AIRBNB IN VERHUURDE NACHTEN	TOTAAL AANTAL RESERVERINGEN IN AIRBNB'S	SCHATTING AANTAL TOERISTISCHE AANKOMSTEN IN AIRBNB'S*	TOTAAL AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN IN AIRBNB'S	SCHATTING AANTAL TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN IN AIRBNB'S*	TOTAAL AANTAL TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN IN HOTELS ¹³
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
2019	2161	935	78	46.000	76.000-84.000	169.000	290.000-320.000	752.000
2020	1537	689	53	21.700	36.000-40.000	81.000	140.000-160.000	459.000
2021 Jan-jun	748	567	27	6.600	10.000-11.000	20.500	32.000-36.000	158.000

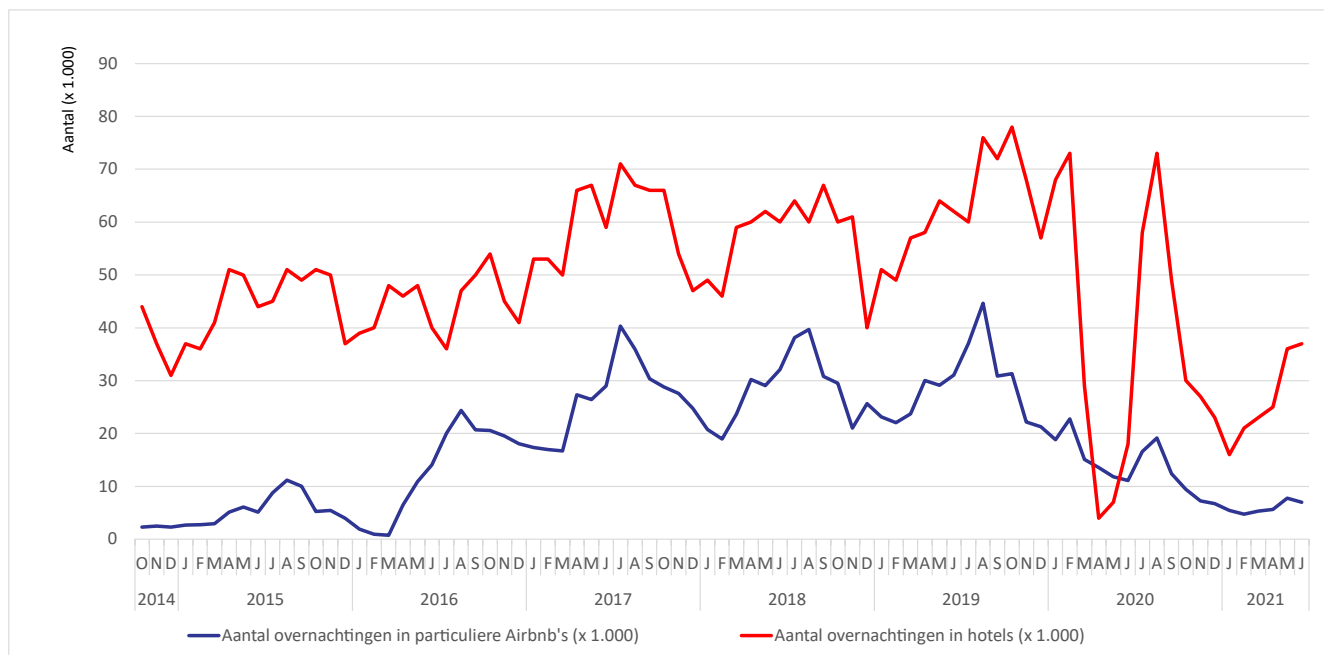
TABEL 9 OVERZICHT ACTIVITEIT VAN AIRBNB'S PER KALENDERJAAR

*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 bijlage voor methodologische onderbouwing). Om dubbelstellingen te voorkomen zijn Airbnb's die zichzelf karakteriseren als behorend bij de professionele accommodatiesector (bijv. Airbnb's in B&B's of boetiekhotels) niet meegenomen, in de overige waarden in de tabel zijn deze wel meegenomen.

In de eerste zes maanden van 2021 lijkt de afname van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's te stabiliseren (zie ook Figuur 11). Het aantal gereserveerde nachten komt in deze eerste zes maanden van 2021 echter wel fors lager uit dan in eerdere jaren. In 2020 werden bijvoorbeeld in de eerste zes maanden nog ruim 46.000 nachten in Airbnb's gereserveerd, tegenover 20.500 in de eerste zes maanden van 2021. Het aantal gereserveerde nachten in de reguliere sector ligt in deze periode ook lager: in de eerste zes maanden van 2020 werden nog 199.000 nachten gereserveerd tegenover 158.000 in de eerste zes maanden van 2021. Het

¹³ Volgens cijfers afkomstig van het CBS

verschil is echter minder groot dan bij de Airbnb's. Hierdoor werd in de eerste zes maanden van 2021 nog maar 17 procent van de toeristische overnachtingen in (particuliere) Airbnb's gereserveerd. Hierbij moet ook gesteld worden dat juist in de zomermaanden en herfstmaanden, welke buiten deze periode vallen, gebruikelijk meer nachten in reguliere accommodaties gereserveerd worden (zie ook Figuur 14).



FIGUUR 14 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN IN HOTELS¹⁴ EN PARTICULIERE AIRBNB'S¹⁵ IN DE GEMEENTE UTRECHT PER MAAND (OKTOBER 2014 T/M JUNI 2021)

GEMIDDELD KORTERE VERBLIJFSDUUR IN ZOWEL AIRBNB ALS REGULIERE SECTOR >>

Tabel 9 maakt onderscheid tussen het aantal reserveringen en het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's, hierdoor kan de **gemiddelde verblijfsduur per reservering** berekend worden. Gedurende de eerdere edities van de monitor waren deze cijfers steeds in balans, een verblijf in een Airbnb was in de gehele periode gemiddeld 3,8 nacht. Gedurende de eerste maanden van 2020 nam de verblijfsduur toe, in mei 2020 was deze bijvoorbeeld zelfs 4,8 nacht. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat in deze periode de beschikbare Airbnb's gebruikt werden door mensen die vanwege reisbeperkingen langer in Nederland moesten blijven dan voorzien. Na mei 2020 neemt de gemiddelde verblijfsduur echter snel af, van juli 2020 tot en met juni 2021 was de verblijfsduur gemiddeld nog 3,1 nacht, wat beduidend minder is dan de gemiddelde verblijfsduur voor de Coronapandemie. Ook in de reguliere accommodatiesector is in deze periode de gemiddelde verblijfsduur per reservering lager: in 2019 was deze gemiddeld 1,7 nacht tegenover 1,5 nacht in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021. Door de sterkere afname van de gemiddelde verblijfsduur in Airbnb's is deze dichterbij de gemiddelde verblijfsduur in de reguliere accommodatiesector komen te liggen, maar alsnog blijven gasten gemiddeld twee keer zo lang in een Airbnb.

¹⁴ Volgens cijfers van het CBS

¹⁵ Zie voor uitleg methodensectie in bijlage en/of Tabel 9, om dubbeltelling te voorkomen zijn Airbnb's die aangeven bij de professionele accommodatiesector te horen zijn hier niet meegenomen.

SEIZOENEN HEBBEN GROTER EFFECT OP AIRBNB DAN REGULIERE SECTOR >>

De vergelijking tussen Airbnb en de reguliere accommodatiesector laat overeenkomsten, maar ook duidelijke verschillen zien. Dit is ook terug te zien wanneer het aantal overnachtingen in (particuliere) Airbnb's vergeleken wordt met het aantal overnachtingen in hotels (Figuur 14). In de regel is het **seizoenspatroon** in Airbnb's scherper, in de drukke zomermaanden worden ongeveer twee keer zoveel nachten gereserveerd als in de rustige wintermaanden. In de reguliere accommodatiesector is dit verschil ook zichtbaar, maar beduidend kleiner. Daarnaast is er in de reguliere sector sprake van een langer hoogseizoen: het aantal overnachtingen in het voor- en najaar is relatief gezien hoger dan bij Airbnb's in deze periode.

CORONAMAATREGELEN HEBBEN GROTER EFFECT OP OVERNACHTINGEN IN REGULIERE SECTOR DAN BIJ AIRBNB'S >>

Wanneer de overnachtingen per maand vergeleken worden, is verder te zien dat na een periode waarin de overnachtingen in Airbnb's sneller toenamen dan het aantal overnachtingen in hotels (2016 en 2017), het aantal overnachtingen in hotels sneller groeit in 2018 en 2019. In 2020 zijn de patronen moeilijker vergelijkbaar. Gedurende de eerste maanden van 2020 neemt het verschil in aantal overnachtingen toe, in februari 2020 waren er bijvoorbeeld 73.000 overnachtingen in hotels tegenover 23.000 in (particuliere) Airbnb's. Twee maanden later, in april 2020 is dit beeld volledig omgekeerd: in hotels werden 4.000 nachten gereserveerd tegenover 14.000 in (particuliere) Airbnb's. Dit grote verschil kan verklaard worden door het ingaan van de eerste lockdown eind maart 2020, die als gevolg had dat onder andere de horeca haar deuren moest sluiten. Het aantal hotelovernachtingen lijkt sterker beïnvloed door dit type maatregelen dan het aantal overnachtingen in Airbnb's, wat ook te zien is aan het snelle herstel van het aantal hotelovernachtingen na het heropenen van de horeca in juni 2020, maar ook aan de sterke afname na het invoeren van de tweede lockdown ingaand vanaf oktober 2020 en daaropvolgend de avondklok die inging in januari 2021.

Samenvatting

Dit hoofdstuk heeft aangetoond dat onder invloed van de Coronapandemie aanzienlijk minder Airbnb's voor verhuur worden aangeboden. Hoewel er al sinds 2017 sprake was van een daling van het aantal beschikbare nachten in Airbnb's, is dit aantal sinds begin 2020 zeer sterk afgenomen: in 2019 werden op een gemiddelde dag nog 935 Airbnb's voor verhuur aangeboden, in 2020 is dit afgenomen tot 689 en in de eerste zes maanden van 2021 zelfs tot 567. Ter vergelijking, in juni 2021 werden 2590 kamers in hotels aangeboden¹⁶. Voor het eerst sinds het begin van de monitor neemt vanaf 2020 ook het aantal gereserveerde nachten af. Hiervoor zijn de Coronapandemie en de daaropvolgende beperkende maatregelen de belangrijkste verklaring. De Coronapandemie lijkt een wat meer langdurige impact te hebben op het aantal overnachtingen in Airbnb's dan op het aantal overnachtingen in hotels. Een

¹⁶ Volgens cijfers van het CBS, zie ook: [StatLine - Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio \(cbs.nl\)](#)

verklaring hiervoor kan zijn dat in het geval van Airbnb's er een wisselwerking lijkt te zijn tussen een teruglopende vraag en een teruglopend aanbod van Airbnb's, waarbij het niet met zekerheid te zeggen is wat het oorzakelijk verband is: het zou kunnen zijn dat de coronapandemie tot minder mogelijke gasten leidt en daarom tot een afname van het aantal Airbnb's, maar het kan ook zijn dat een afname in het aanbod van Airbnb's en de daarmee gepaard gaande geobserveerde stijgende prijs tot een afname in het aantal gasten leidt.

6 CONCLUSIE

Eerdere edities van de Airbnb monitor stonden steeds in het teken van een toenemende activiteit van Airbnb in de gemeente Utrecht. Tot 2017 steeg het aantal actieve Airbnb's in de gemeente snel en de activiteit van deze Airbnb's, gemeten in het aantal gereserveerde nachten, steeg nog tot en met 2019. In 2019 werden 2.161 Airbnb's 169.000 nachten gereserveerd, wat neer komt op een gemiddeld aantal gereserveerde nachten van 78 per Airbnb. In deze periode nam vooral het aantal gereserveerde nachten in kamers toe, een kamer actief op Airbnb werd in 2019 namelijk meer dan 90 nachten verhuurd, tegenover 72,5 voor een gehele woning. Hoewel woningen volgens de in 2019 vigerende beleidsregels maximaal 60 nachten verhuurd mochten worden, waren er 632 woningen die meer dan 60 nachten verhuurd werden tegenover 914 woningen die minder dan 60 nachten werden verhuurd. Dit beeld is in de huidige editie van de monitor echter verdwenen.

Van juli 2020 tot en met juni 2021 werden nog maar 219 woningen vaker dan 60 nachten verhuurd, tegenover 632 woningen die minder dan 60 nachten werden verhuurd. Het aandeel van de overnachtingen dat plaats vond bij de woningen die meer dan 60 nachten verhuurd werden nam af van 64 procent in 2019 tot 53 procent in de periode van juli 2020 tot en met juni 2021. Het aantal woningen dat meer dan 60 nachten verhuurd wordt is dus sterk teruggelopen, maar zorgt nog steeds voor meer dan de helft van het totaal aantal overnachtingen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat niet elke accommodatie die zichzelf op Airbnb presenteert als gehele woning, ook volgens de beleidsregels een gehele woning is. Een relatief zelfstandig onderdeel van een woning of Bed & Breakfast, zoals een studio-appartement, een tuinhuisje of een werfkelder, kan bijvoorbeeld op Airbnb als gehele woning worden aangeboden, maar tegelijk onder de Bed & Breakfastregels van de gemeente Utrecht vallen.

In tegenstelling tot eerdere edities van de monitor valt op dat hoewel het aandeel kamers iets is toegenomen (van 28,5 procent in 2019 tot 30 procent in de huidige periode), het aantal nachten dat in kamers wordt gereserveerd sterk is afgenomen (van gemiddeld 94 in 2019 tot zo'n 45 in de huidige periode). Woningen en kamers worden voor het eerst gemiddeld even vaak verhuurd. De afname van het aantal gereserveerde nachten in kamers zou verklaard kunnen worden door de Coronapandemie, waardoor gebruikers van Airbnb wellicht meer waarde hechten aan een ruimte voor zichzelf en de faciliteiten die een gehele woning biedt ten opzichte van een kamer.

Waar deze editie van de monitor over de hele linie een afname in het aantal aangeboden Airbnb's opmerkt, blijkt dat het aantal Airbnb's vallend onder reguliere accommodatiesector vergelijkbaar is met het aantal gevonden in 2019. Dit maakt dat het aandeel van de Airbnb's dat zichzelf karakteriseert als onderdeel van een hotel of Bed & Breakfast is toegenomen van 4,5 procent in 2019 naar 9 procent in de huidige editie. De Coronapandemie kan hier een logische verklaring voor zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat het aanbod van particuliere Airbnb's is afgenomen omdat aanbieders zelf meer gebruik maken van hun woning of doordat

aanbieders vanwege de afname in de vraag naar Airbnb's een andere bestemming voor hun woning of kamer hebben gezocht. Bij Airbnb's behorend tot de reguliere accommodatiesector is dit minder snel het geval: het aantal hotelkamers in Utrecht nam van juni 2019 tot juni 2021 zelfs toe van 2.139 tot 2.590.

Wanneer de cijfers uit de Airbnb monitor vergeleken worden met cijfers over de reguliere accommodatiesector afkomstig van het CBS valt het op dat Airbnb en de reguliere accommodatiesector anders op de Coronapandemie lijken te reageren. Het aantal overnachtingen in de reguliere accommodatiesector neemt bijvoorbeeld vooral tijdens perioden van lockdowns en strenge maatregelen snel af, maar lijkt daarna ook weer relatief snel te herstellen. Voor zowel het aanbod van Airbnb's als het aantal gereserveerde nachten lijkt er sinds het begin van 2020 echter een geleidelijke afname te zijn. Het gemiddeld aantal dagelijks aangeboden Airbnb's is in 2020 met 689 nog maar 74 procent van het aantal in 2019 en het aantal overnachtingen is in 2020 met 81.000 nog slechts 47 procent van het aantal in 2019. In de eerste zes maanden van 2021 neemt zowel het aanbod van Airbnb's als het aantal gereserveerde nachten verder af, in deze maanden waren er dagelijks gemiddeld 567 Airbnb's beschikbaar voor verhuur terwijl het aantal gereserveerde nachten vergeleken met de eerste zes maanden van 2020 nog eens halveerde. De vraag naar Airbnb's lijkt dus sneller afgenomen te zijn dan het aanbod van Airbnb's, wat ook terug is te zien aan de sterk afgenomen bezettingsgraad van Airbnb's.

Een vergelijking met de ontwikkeling van de overnachtingscijfers in de reguliere accommodatiesector laat zien dat ook daar een afname in het aantal overnachtingen heeft plaatsgevonden. Deze afname is echter minder sterk dan bij de Airbnb's, waardoor het aandeel van de toeristische overnachtingen in de gemeente Utrecht dat in een Airbnb plaats vond af is genomen van zo'n 30 procent in 2019 tot 17 procent in de eerste zes maanden van 2021. Het is nog te vroeg om te concluderen dat de Coronapandemie de dynamiek rond overnachtingen in Airbnb's blijvend veranderd heeft, maar het is wel duidelijk dat zowel het aanbod van Airbnb's als de vraag naar Airbnb's sinds begin 2020 sterk is afgenomen. De komende periode moet uitwijzen in welke mate dit herstelt wanneer (internationale) reisbewegingen weer toe gaan nemen en wat de impact van de op 1 juli 2021 ingevoerde registratieplicht voor het verhuren van gehele woningen gaat zijn.

7 BIJLAGE: METHODIEK, DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA

OORSPRONG EN KWALITEIT VAN DE DATA >>

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

Gegevens verkregen via AirDNA wijken volgens verschillende onderzoeken¹⁷ voor maximaal 10% af van de daadwerkelijke situatie, en zijn daarmee een behoorlijk betrouwbare graadmeter voor de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur via Airbnb. AirDNA gebruikt zelf een panel van actieve verhuurders om de data te controleren. Door de ‘gescrapete’ data te vergelijken met de data die de verhuurders uit het panel zelf aanleveren blijft de betrouwbaarheid gewaarborgd. Op deze manier ontdekte AirDNA voorafgaand aan dit rapport bijvoorbeeld dat een wijziging in Airbnb’s online registratiesysteem in november 2019 niet goed door het algoritme werd verwerkt. Dit probleem werd medio juli 2020 opgelost. De data werd succesvol gevalideerd waardoor de gebruikte data ook in deze editie van de monitor een hoge mate van betrouwbaarheid heeft.

De data van AirDNA wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht onder Utrechtse Airbnb aanbieders laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders in Utrecht volledig accuraat is, maar dat er soms een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst per Airbnb-aanbieder¹⁸. Dit kan deels verklaard worden doordat de data aangeleverd door AirDNA ook verhuur van de Airbnb-accommodaties via andere platformen (zoals Booking.com) registreert, deels kan het te maken hebben met de methode van dataverzameling. Bij de interpretatie en weergave van de resultaten in dit rapport wordt met deze overschatting rekening gehouden, en wordt dit steeds verduidelijkt in de bijbehorende tekst.

In deze monitor worden steeds alle actieve Airbnb’s meegenomen, tenzij anders vermeld. De actieve Airbnb’s zijn voornamelijk particuliere verhuurders. Daarnaast zijn er ook enkele hotels, hostels en bed & breakfasts die kamers aanbieden op Airbnb. Deze zijn te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatienaam of bij het type accommodatie.

¹⁷ Zie ook de website van AirDNA: <https://www.airdna.co/>

¹⁸ Middels gesprekken met aanbieders en gebruikers van Airbnb is verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van dit fenomeen in Utrecht. Dit onderzoek is niet gepubliceerd en dient slechts als verkenning.

Hoofdstuk 2 gaat hier verder op in, maar het is belangrijk om bij de interpretatie van de cijfers in acht te nemen dat alle aangeboden accommodaties op Airbnb worden meegenomen. Een uitzondering hierop is de berekening van het aandeel van Airbnb in de Utrechts accommodatiesector, om dubbel telling 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 statistieken van het CBS verwerkt.

AIRBNB EN ANDERE PLATFORMS VOOR PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR >>

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverblijf, maar niet meer het enige. Zo biedt Booking.com, ooit ontstaan als platform om hotels te vinden, vergelijken en reserveren, de afgelopen jaren steeds meer particuliere accommodaties aan. In de praktijk blijkt dat een aantal aanbieders hun accommodatie op meerdere platforms aanbieden om hun bereik te vergroten. Als een accommodatie op een ander platform dan Airbnb, bijvoorbeeld Booking.com, verhuurd wordt, zal de verhuurder deze op Airbnb ook als niet-beschikbaar moeten markeren om dubbele boekingen te voorkomen. Daarom neemt deze monitor voor een groot deel ook de activiteit van deze accommodaties op andere platforms mee in de data. Enkel aanbieders die wel op andere platforms en niet op Airbnb adverteren vallen buiten het bereik van dit onderzoek. Begin 2020 waren er naar schatting in de gemeente Utrecht 10 particuliere accommodaties actief op Vrbo (voorheen HomeAway) en 15 op Booking.com die in deze monitor hierdoor niet zijn meegenomen¹⁹.

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 waar de Airbnb zich bevindt. Elke Airbnb ligt in werkelijkheid tussen de 0 en 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd. Ook kan de door Airbnb opgegeven locatie van eenzelfde accommodatie door de tijd heen licht veranderen. Gegevens van de aanwezigheid van Airbnb's per buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties van de Airbnb data zijn gemaakt met het programma ArcGIS Pro. Hierbij werden de door Airbnb gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: buurten binnen de stad Utrecht. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde buurt zijn geplaatst.

BEDRAGEN EN VALUTA >>

Bedragen, bijvoorbeeld de prijs per Airbnb per nacht of de geschatte omzet van Airbnb's, werden in eerste instantie door AirDNA alleen in US\$ verzameld. In de eerste editie van het rapport zijn deze abusievelijk als euro's gepresenteerd. Vanaf de tweede editie van de monitor worden de bedragen omgerekend naar euro met de op dat moment geldende wisselkoers.

¹⁹ Gebaseerd op onderzoek van Woutersen, M. Concurrenten van Airbnb: imitators of innovators? Een onderzoek naar platforms actief op de markt van particuliere accommodatieverblijf in Utrecht.

BEREKENING VAN HET AANTAL GASTEN EN OVERNACHTINGEN >>

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

INDICATOR	BEREKENING
Totaal aantal aankomsten per Airbnb	$1,5 * \text{aantal slaapkamers Airbnb} * \text{aantal reserveringen Airbnb}$
Totaal aantal overnachtingen per Airbnb	$1,5 * \text{aantal slaapkamers Airbnb} * \text{aantal gereserveerde nachten Airbnb}$

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

TYPE GASTEN VAN AIRBNB IN DE GEMEENTE UTRECHT EN HUN MOTIVATIES >>

Verkennend onderzoek onder gasten van Airbnb's in Utrecht heeft laten zien dat Airbnb door een breed publiek gebruikt wordt. Zowel zakelijke als recreatieve bezoekers maken gebruik van het platform. Daarnaast blijken bijvoorbeeld (internationale) studenten of expats die geen woonruimte kunnen vinden gebruik te maken van het platform. Gedurende de reisbeperkingen als gevolg van de Coronapandemie werden Airbnb accommodaties ook gebruikt door (zakelijke) reizigers die tijdelijk niet terug naar hun thuisland konden reizen. Daarnaast is Utrecht een populaire uitvalsbasis om toeristische bestemmingen in de rest van Nederland te bezoeken. Vooral Amsterdam wordt veel aangedaan door toeristen die Utrecht aandoen²⁰, maar of dit ook voor toeristen die in een Airbnb verblijven geldt is niet onderzocht. Bij sommige Utrechtse Airbnb's wordt wel nadrukkelijk de nabije ligging ten opzichte van Amsterdam vermeld. De Airbnb monitor gaat echter vooral in op de omvang van het gebruik van Airbnb in de gemeente Utrecht, maar bij de interpretatie van de cijfers is het belangrijk om mee te nemen dat de typen gasten en hun motivaties om Airbnb te gebruiken bij hun bezoek aan Utrecht erg divers zijn.

²⁰ Zie ook [Bezoekersonderzoek 2017-2018 \(utrecht.nl\)](#)