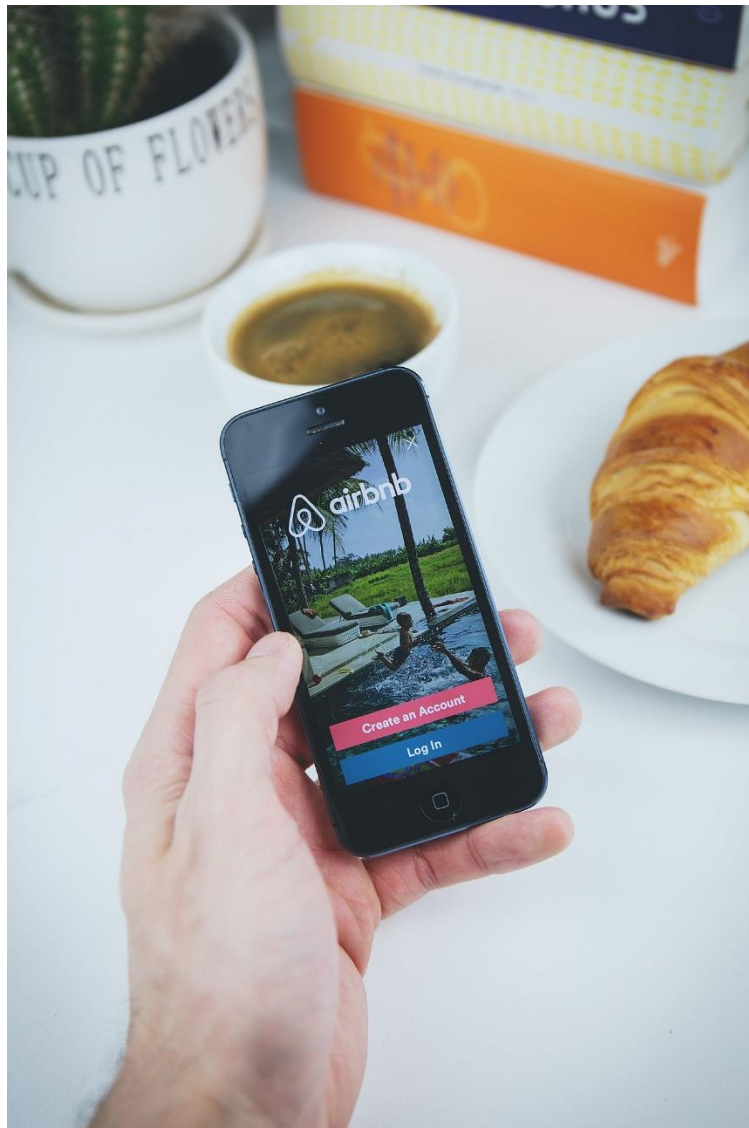


MONITOR AIRBNB ZEELAND

16 SEPTEMBER 2022



MONITOR AIRBNB ZEELAND

16 SEPTEMBER 2022

Status:
Definitief

Datum:
16 september 2022

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

in samenwerking met:

Universiteit Utrecht
Princetonlaan 8a
3584 CB Utrecht
www.uu.nl
e.l.vanderzee@uu.nl

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

Voor meer informatie: Susanne Brugman MSc, susanne.brugman@sweco.nl

In opdracht van:
Hogeschool Zeeland Kenniscentrum Kusttoerisme



Foto voorzijde:
Pixabay

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 Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100414
Referentie: 52100414 Kenniscentrum Kusttoerisme Zeeland monitor Airbnb_160922

SAMENVATTING	7
INLEIDING	11
1 IMPACT CORONA OP AIRBNB	16
1.1 AANBOD EN IMPACT CORONA	
1.2 VRAAG EN IMPACT CORONA	
2 SPREIDING VAN AIRBNB	25
2.1 ABSOLUTE EN RELATIEVE AANWEZIGHEID	
2.2 ONTWIKKELING AANTAL ACCOMMODATIES TUSSEN 2019 EN 2021	
2.3 SPREIDING VAN DE VRAAG	
2.4 BEZETTINGSGRAAD	
2.5 GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	
3 PROFESSIONALISERING VAN AIRBNB	45
3.1 TYPERING VERHUURACTIVITEIT	
3.2 AANWEZIGHEID VAN REGULIERE ACCOMMODATIES	
3.3 AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES	
4 ONTWIKKELING AIRBNB DOOR DE TIJD	55
4.1 AANBOD AIRBNB'S DOOR DE TIJD	
4.2 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN DOOR DE TIJD	
4.3 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD DOOR DE TIJD	
BIJLAGE 1 OVERZICHT KERNEN PER GEMEENTE	
BIJLAGE 2 DIMENSIES, DEFINITIES EN METHODEN	
BIJLAGE 3 LEESWIJZER FACTSHEETS	
BIJLAGE 4 STATISTISCHE BIJLAGE	

SAMENVATTING

Zeeland is van oudsher een belangrijke vakantiebestemming. Sinds het einde van de 19e eeuw, met de oprichting van de 'Vereeniging tot Bevordering van het Vreemdelingenverkeer in Walcheren te Middelburg', komen bezoekers naar Zeeland om te genieten van de kust, het landschap, steden en dorpen. Vanaf het midden van de 20e eeuw, met een toename van het autobezit en het aantal vakantiedagen, is het toerisme fors gaan groeien. Een eigen kenmerk van Zeeland is de grote deelname van kleine ondernemers en particulieren (denk aan 'zimmer frei') die zorgen voor een gastvrij en persoonlijk onthaal van de bezoekers.

HZ Kenniscentrum Kusttoerisme wil vanuit zijn rol als kennisorganisatie actuele data en inzichten over Airbnb in de provincie Zeeland ontsluiten voor beleidsmedewerkers, onderzoekers en andere partners. Het kenniscentrum wenst meer inzicht in de ontwikkelingen binnen de markt van toeristische particuliere verhuur (zoals Airbnb en Vrbo). Het voorliggende rapport geeft een actuele analyse van het functioneren van deze specifieke markt, met aandacht voor de impact van corona, de spreiding, de mate van professionalisering en de ontwikkeling door de tijd.

De toeristische verhuur van kamers en woningen via platforms als Airbnb heeft de laatste jaren over de gehele wereld en ook in Zeeland een aanzienlijke positie verworven. In 2021 telde Zeeland 5.628 accommodaties die actief waren op de platformen Airbnb en/of Vrbo (onderdeel van de Expedia groep). Deze accommodaties waren goed voor 598.400 gereserveerde overnachtingen, geboekt via de platformen Airbnb, Vrbo maar ook via tal van andere kanalen. Het fenomeen Airbnb heeft hiermee definitief zijn onschuld verloren: het is een belangrijke speler geworden binnen de Zeeuwse verblijfsmarkt. Los van de gevolgen voor het toeristische verblijfslandschap, sorteert toeristische verhuur van woningen ook sociaaleconomische effecten. Het brengt kansen met zich mee voor een positieve economische impuls voor bepaalde wijken en gebieden. Tegelijkertijd zijn er negatieve effecten mogelijk op de leefomgeving en de sociale cohesie. Denk aan mogelijke geluidsoverlast, overlast van afval of een afname van de regulier beschikbare woningvoorraad, die vaak al schaars is. Deze effecten maken Airbnb een veelbesproken thema in de media, ook in Zeeland. De uitgevoerde analyse geeft een bonte mix van inzichten in aanbod, vraag en ruimtelijke kenmerken. Hierbij zijn lokaal grote verschillen te zien in het functioneren van de markt van particuliere verhuur. Om die reden zijn naast het voorliggende rapport, afzonderlijke factsheets op gemeenteniveau opgesteld, die als PDF door HZ Kenniscentrum Kusttoerisme online zijn ontsloten.

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN >>

De ontwikkeling van vraag en aanbod naar Airbnb in Zeeland

- Het aanbod van kamers en woningen via de platforms Vrbo en Airbnb is in de provincie Zeeland tussen 2019 en 2021 toegenomen met 31,5%. In 2019 werden nog 4.277 kamers en woningen ten minste één keer gereserveerd. In 2021 waren dit 5.628 kamers en woningen.
- In dezelfde periode is het volume gereserveerde overnachtingen eveneens gegroeid, maar minder snel dan de toename van het aanbod. Het aantal gereserveerde overnachtingen nam met 23% toe, van 485.900 in 2019 tot 598.400 in 2021. Het aantal gereserveerde nachten genoemd in deze monitor beslaat alle nachten waarop de accommodaties gereserveerd zijn geweest, waarbij zowel reserveringen via de platformen Airbnb en Vrbo worden meegenomen als reserveringen via overige kanalen. Deze aantallen betreffen een inschatting gemaakt door het databedrijf AirDNA, zie de methodische bijlage voor een gedetailleerde uitleg.
- De stijging van het aantal accommodaties en gereserveerde nachten na 2019 is opvallend, aangezien de jaren 2020 en 2021 getekend zijn door de uitbraak van de coronapandemie. Internationaal toerisme naar Nederland is in deze jaren op landelijke schaal juist sterk afgenomen. Ook waren er in 2020 en 2021 diverse perioden van lockdowns met afgelastingen van evenementen en tijdelijke sluitingen van verschillende diensten en attracties (zoals horeca en culturele instellingen). Toch bleef in Zeeland de vraag naar, en het aanbod van accommodaties via platformen als Airbnb in deze periode populair.
- Opvallend was het lagere gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2020 (96,7 nachten) en 2021 (106,3 nachten) vergeleken met 2019 (113,6 nachten). Dit kan er op duiden dat er nog onderbenutte capaciteit is in de accommodaties actief op Airbnb en Vrbo en dat het aantal nachten de komende jaren mogelijk toeneemt.
- In algemene zin valt op dat in Zeeland het aanbod van Airbnb en Vrbo en het reguliere verblijfsaanbod (zoals huisjesterreinen en hotels) in zijn functioneren erg op elkaar lijken. Daarnaast is meer dan de helft van het aanbod op Airbnb en Vrbo ook onderdeel van het regulier toeristisch aanbod, waarbij vooral vakantiewoningen op huisjesterreinen veelvuldig op deze platformen worden aangeboden (47% van het totale aanbod in 2021). Het fenomeen 'Airbnb' is daarmee veelzijdig, het beslaat zowel tijdelijke verhuur van particuliere kamers en woningen als reguliere logiesaccommodaties.

De spreiding van Airbnb in Zeeland

- Airbnb's bevinden zich met name in gemeentes en kernen met een sterke toeristische sector, zoals langs de Noordzeekust. Er zijn grote verschillen tussen gemeentes, maar ook binnen gemeentes. Groei is duidelijk zichtbaar op andere locaties dan de gebruikelijke toeristische hotspots, zoals in de

gemeente Tholen, maar ook op plaatsen met een reeds sterk ontwikkelde toeristische sector zoals in de gemeente Veere.

- Waar in de meeste gemeentes zowel de vraag als het aanbod tussen 2019 en 2021 zijn toegenomen, was er in de gemeenten Terneuzen en Sluis juist sprake van een afname van het aantal gereserveerde overnachtingen. De stagnerende en afnemende vraag in Zeeuws Vlaanderen zou verklaard kunnen worden door grenssluitingen en een afname van het internationale toerisme gedurende de coronacrisis.
- De spreiding van Airbnb's lijkt niet willekeurig: In veel gevallen is het aanbod van accommodaties geclusterd in bepaalde bevolkingskernen of juist buiten daarbuiten, bijvoorbeeld op huisjesterreinen.
- De impact van de aanwezigheid van vakantieverhuur via platformen als Airbnb kan sterk verschillen tussen locaties. Verhuur van reeds bestaande accommodaties, bijvoorbeeld op huisjesterreinen, zal bijvoorbeeld een relatief geringe impact hebben op sociale cohesie, de woningvoorraad en de leefomgeving, waar clustering van veel- verhuurde accommodaties binnen bevolkingskernen zeer waarschijnlijk een grotere impact heeft. Deze laatste groep heeft daarom meer (beleids-) aandacht.
- In 2021 bevond 43% van de actieve accommodaties zich binnen de grenzen van een bevolkingskern. Vooral in de stedelijke gemeenten Middelburg en Vlissingen is een groot deel van de accommodaties gelegen in de bevolkingskernen, maar ook in de gemeente Veere is dit het geval. Hier vallen de kernen Westkapelle, Zoutelande en Domburg op door een groot aantal accommodaties.
- Gedurende de jaren ontwikkelt het aanbod van accommodaties binnen en buiten de bevolkingskernen zich niet gelijk. In 2016 en 2017 is het aantal accommodaties gelegen binnen en buiten kernen ongeveer gelijk en volgt het hetzelfde groeipatroon. Vanaf 2018 neemt het aantal accommodaties buiten kernen echter sneller toe, en vooral in de zomermaanden zijn de verschillen in aanbod erg groot en worden aanzienlijk meer accommodaties buiten de kernen aangeboden. In de wintermaanden ligt het aanbod juist weer dicht bij elkaar.
- Het aantal accommodaties binnen kernen lijkt juist in 2021 sterker toe te nemen dan in eerdere jaren. Zo waren er in de zomer van 2021 bijna 40% meer accommodaties actief dan tijdens de zomer van 2020. In eerdere zomers was deze toename met percentages tussen 10% en 15% een stuk lager.

Seizoenspatronen en intensiteit van vraag en aanbod

- In 2021 is een Zeeuwse accommodatie actief op Airbnb of Vrbo met gemiddeld 106 verhuurde nachten. Er zitten echter sterke verschillen in de verhuuractiviteit van de 5.628 accommodaties. Veel Zeeuwse accommodaties worden intensief gebruikt: 40% meer dan 120 nachten en slechts ruim 21% van de accommodaties werd bijvoorbeeld 30 nachten of minder gereserveerd en ruim 11,5% werd in 2021 tussen de 31 en 60 nachten gereserveerd.

- In totaal is ruim 18% van de accommodaties in 2021 in Zeeland meer dan 180 nachten gereserveerd en nog eens 21,5% is tussen de 120 en 180 nachten gereserveerd. Dit zijn hoge percentages, zeker vanwege het feit dat de toeristische vraag in de provincie Zeeland sterk seizoensgebonden is.
- Het aantal accommodaties is verdriedubbeld van 660 in augustus 2016 tot 1.885 in augustus 2017 en een piek van 2.185 in de herfst van 2017. Een dergelijke forse groei komt hierna niet meer voor. Een duidelijk beeld in Zeeland is dat er elke zomer meer actieve aanbieders zijn dan de zomer ervoor.
- Het patroon in beschikbaarheid heeft sterke seizoenskenmerken. In de zomermaanden zijn er in de regel meer accommodaties beschikbaar dan in de wintermaanden. Gedurende 2016 tot en met 2018 is het aanbod steeds het grootste in september en oktober.

AANBEVELINGEN >>

- Gezien het grote economische belang van Airbnb en Vrbo, de overlap met het functioneren van de reguliere sector in deze vorm van deeleconomie en de mogelijke negatieve effecten op de leefomgeving (buiten de scope van dit onderzoek) is er beleidsaandacht nodig voor toeristische particuliere verhuur van woningen. De markt voor toeristische verhuur van woningen is in Zeeland in de meeste gemeenten nu nog geheel vogelvrij. Vanwege de grote lokale verschillen dienen de gemeenten zich goed te verdiepen in het functioneren van de lokale markt. Op basis hiervan kan worden afgewogen in hoeverre een interventie in het gemeentelijk beleid wenselijk is.
- Landelijke wetgeving maakt het sinds 2021 voor een gemeente mogelijk om effectief interventies te plegen op het vlak van toeristische verhuur van woonruimte. Met de wet worden een registratieplicht, nachtcriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar. Gemeenten hebben de mogelijkheid om een combinatie van deze drie instrumenten toe te passen, naar gelang er minder of meer sturing wenselijk is. Hierbij is een actueel en feitelijk inzicht in de marktsituatie van belang om de best passende instrumenten te kiezen en om deze maatregelen te onderbouwen.
- De keuze voor deze instrumenten dient afhankelijk te zijn van de ernst van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte in een bepaalde gemeente of buurt. De voorliggende analyse geeft inzicht in hoeverre in een bepaalde gemeente Airbnb zich manifesteert. Samen met een inschatting van mogelijke negatieve effecten op de leefomgeving, kan elke gemeente besluiten om al dan niet beleid te ontwikkelen.
- We bevelen aan om de ontwikkeling van vraag en aanbod van Airbnb en Vrbo goed te blijven volgen en in 2023 een nieuwe analyse uit te voeren die de situatie na de door corona getekende jaren 2020 en 2021 in kaart brengt. Aan de hand van deze monitoring kan de ontwikkeling van deze markt goed in de gaten worden gehouden.

INLEIDING

AANLEIDING >>

De toeristische verhuur van kamers en woningen via platforms als Airbnb heeft de laatste jaren wereldwijd en ook in Nederland een aanzienlijke positie verworven. Behalve in grotere gemeenten is dit fenomeen ook in kleinere kernen doorgedrongen. De coronacrisis heeft dit proces versneld. Uit onderzoek van de Universiteit Utrecht¹ blijkt dat ongeveer 11,5% van de Nederlanders geregeld platforms als Airbnb gebruikt om accommodaties te zoeken en te boeken. Los van de gevolgen voor het toeristische verblijfslandschap, sorteert toeristische verhuur van woningen ook sociaaleconomische effecten. Het brengt kansen met zich mee voor een positieve economische impuls voor bepaalde wijken en gebieden. Tegelijkertijd zijn er negatieve effecten mogelijk op de leefomgeving en de sociale cohesie. Denk aan mogelijke geluidsoverlast, overlast van afval of een afname van de regulier beschikbare woningvoorraad, die vaak al schaars is. Deze effecten maken Airbnb een veelbesproken thema in de regionale en landelijke media.

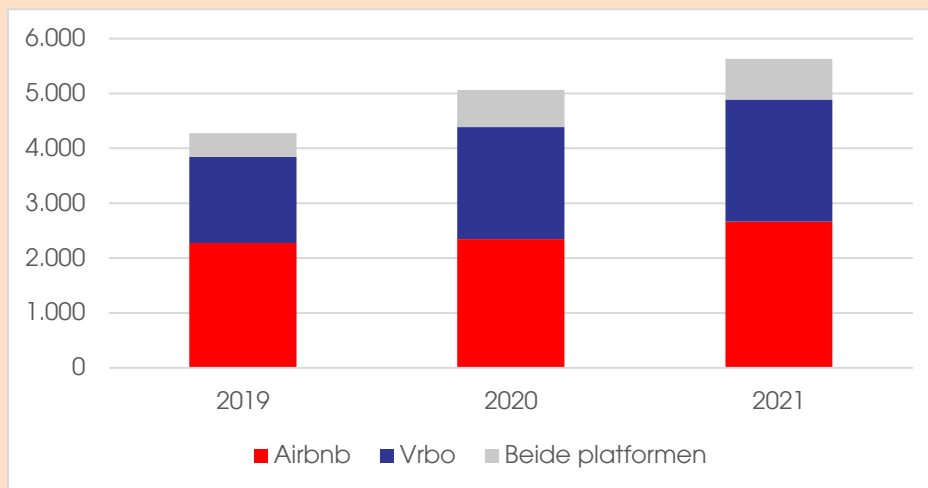
Platforms, definitie Airbnb en activiteit accommodaties

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

Bij het beschouwen van de aanwezigheid van vakantieverhuur via accommodatieplatforms in de provincie Zeeland is het meenemen van beide platforms belangrijk vanwege twee redenen. Ten eerste is het aantal Vrbo accommodaties in Zeeland relatief groot: in 2020 was in Zeeland 53,5% van de accommodaties in deze monitor in ieder geval op Vrbo actief tegenover 23,5% in heel Nederland. Ten tweede valt het op dat een grote meerderheid van de accommodaties (ruim 87%, zie figuur 1) slechts op één van de twee platforms

¹ Zie [Nelemans, A. \(2021\)](#) voor meer informatie

wordt aangeboden wat erop duidt dat beide platforms zowel in vraag als aanbod een andere doelgroep aanspreken.



FIGUUR 1 VERDELING VAN DE ACTIEVE ACCOMMODATIES OVER DE VERSCHILLENDE PLATFORMS

De voor deze monitor gebruikte datasets zijn verkregen van het Amerikaanse bedrijf AirDNA, de internationale marktleider voor dit type data. De data zijn verzameld via de techniek 'webscraping', wat inhoudt dat regelmatig alle beschikbare informatie van de platforms wordt verzameld. Dit maakt het mogelijk om een inschatting van de activiteit (aantal gereserveerde nachten) van deze accommodaties te geven met een door AirDNA gegarandeerde accuraatheid van meer dan 95%². De van AirDNA verkregen datasets zijn door Universiteit Utrecht verwerkt tot informatie over de kenmerken en ontwikkeling van de vakantieverhuur van woningen en kamers.

Deze monitor gebruikt enkele terugkerende termen die hier kort toegelicht worden. De term '**accommodaties**' refereert aan de **op de platforms actieve kamers en woningen**, waarbij '**actief**' betekent dat deze in de besproken periode ten minste één keer verhuurd is geweest. Cijfers over activiteit gegeven in deze monitor (bijvoorbeeld het aantal gereserveerde nachten) beslaan ook de activiteit van deze accommodaties buiten de platforms Airbnb en Vrbo. Immers, als een accommodatie via een ander platform of kanaal wordt gereserveerd kan deze voor dezelfde periode niet ook voor verhuur beschikbaar zijn via Airbnb of Vrbo. Deze activiteit wordt ook geregistreerd door AirDNA en daarmee in deze monitor meegenomen. Accommodaties die alleen via platforms als Booking.com of TripAdvisor aangeboden worden zijn in deze monitor niet meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden in Bijlage 2.

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

De term deeleconomie valt vaak als gesproken wordt over vakantieverhuur via platforms als Airbnb. In de eerste jaren na de oprichting van het platform in 2008 werd Airbnb bijvoorbeeld aangeprezen als een mogelijkheid om tijdelijk on- of onderbenutte ruimte in een woning tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan toeristen. Recenter is het beeld over dit type vakantieverhuur veranderd: platforms als Airbnb zouden in veel gevallen gebruikt worden voor commerciële activiteiten en via deze weg zorgen voor problemen als woningonttrekking en overlast voor omwonenden.

Gemeenten worden zich meer en meer bewust van de invloed die ze kunnen hebben op het tegengaan of beperken van negatieve effecten op de leefomgeving en het leveren van een actieve bijdrage aan een eerlijker speelveld ('level playing field') tussen de reguliere toeristische verblijfssector en de markt van particuliere verhuur.

Sinds januari 2021 effectief gemeentelijk beleid mogelijk

In verschillende Nederlandse gemeenten is in navolging van de invoering van de landelijke Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte³ beleid ingesteld rond dit thema. Beleid kan inhouden dat vakantieverhuur (op bepaalde plaatsen) niet is toegestaan, dat er een vergunning en/of registratie nodig is en er kunnen criteria worden gesteld waar een woning of kamer aan moet voldoen. Deze criteria kunnen bijvoorbeeld gaan over een maximale verhuurduur per kalenderjaar (bijv. 30 nachten in de gemeente Amsterdam), een maximale groepsgrootte (bijv. maximaal 6 personen in een woning kleiner van 200 vierkante meter in Utrecht) of een zelfbewoningsplicht.

De nieuwe landelijke wet maakt het voor een gemeente mogelijk om effectief interventies te plegen op het vlak van toeristische verhuur van woonruimte. Met de wet worden een registratieplicht, nachtcriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar. Gemeenten hebben de mogelijkheid om een combinatie van deze drie instrumenten toe te passen, naar gelang er minder of meer sturing wenselijk is. Hierbij is een actueel en feitelijk inzicht in de marktsituatie van belang om de best passende instrumenten te kiezen en om deze maatregelen te onderbouwen. De keuze voor deze instrumenten is afhankelijk van de ernst van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte in een bepaalde gemeente of zelfs buurt binnen een gemeente. De beoogde monitor geeft inzicht in hoeverre in een bepaalde gemeente Airbnb zich manifesteert. Samen met een inschatting van mogelijke negatieve effecten op de leefomgeving, kan elke gemeente besluiten om al dan niet beleid te ontwikkelen.

³ Zie ['Het Staatsblad'](#) voor meer informatie

DOEL >>

HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, onderdeel van HZ University of Applied Sciences, wil vanuit zijn rol als kennisorganisatie actuele data en inzichten over Airbnb in de provincie Zeeland ontsluiten voor beleidsmedewerkers, onderzoekers en andere partners. De verwachting is dat er lokaal verschillen zijn in het functioneren van de markt voor toeristische verhuur in de 13 Zeeuwse gemeenten en de tientallen kernen. Het Kenniscentrum heeft behoefte om zicht te krijgen op de ontwikkeling van deze markt, zowel voor vraag als aanbod, de spreiding van het fenomeen en andere kenmerken. Behalve het opstellen van een regionale monitor (PDF) is het verzoek aan Universiteit Utrecht/Bureau Stedelijke Planning om voor alle gemeenten afzonderlijke factsheets (PDF) te leveren met cijfers op lokaal niveau (PDF). Het onderzoek, de monitor en de factsheets zijn gefinancierd door de provincie Zeeland. Zowel de monitor als de factsheets worden als opendata gepubliceerd.

Achtergrond Expertpool Toeristisch Verhuur 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 inspirerende praktijkvoorbeelden
- 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.

LEESWIJZER >>

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

- **Hoofdstuk 1** geeft de belangrijkste cijfers over de jaren 2019, 2020 en 2021 weer. Vanwege de uitbraak van de **coronapandemie** en de daaropvolgende beperkingen die een grote **impact** hebben gehad op het (internationaal) toerisme is de situatie vanaf 2020 moeilijk te vergelijken met de jaren daarvoor. Om ook een inzicht te krijgen in de situatie zonder

reisbeperkingen geeft de monitor steeds de cijfers voor zowel 2019 als de jaren 2020 en 2021.

- **Hoofdstuk 2** beschouwt de **spreiding** van Airbnb over de provincie. Op gemeenteniveau geeft de monitor een inzicht in de aantallen accommodaties, gereserveerde nachten, bezettingsgraad, gemiddelde prijs, verdeling over kamers en gehele woningen, en de aanwezigheid van Airbnb binnen en buiten bevolkingskernen. Naast de gemeenten worden hier ook de meest opvallende bevolkingskernen besproken⁴.
- **Hoofdstuk 3** bespreekt de **mate van professionalisering** van het fenomeen Airbnb door te kijken naar het deel van de accommodaties dat meer dan incidenteel verhuurd wordt, de mate van overlap met de reguliere accommodatiesector te beschouwen en een inzicht te geven in de mate waarin aanbieders meerdere accommodaties aanbieden.
- Tot slot bespreekt **hoofdstuk 4** de **ontwikkeling door de tijd** van aanbod, vraag, bezettingsgraad en gemiddelde prijs per maand gedurende de periode oktober 2014 tot en met december 2021 voor de gehele provincie Zeeland.

Samen geven deze hoofdstukken een inzicht in de ontwikkelingen van het fenomeen Airbnb in de provincie Zeeland. De belangrijkste bevindingen worden steeds per hoofdstuk samengevat in kort en bondige conclusies (in een gekleurd tekstkadertje).

⁴ Voor een overzicht van deze cijfers voor alle gemeenten, zie de verschillende factsheets of het statistisch overzicht in bijlage 4. Statistieken over de bevolkingskernen zijn als aparte bijlage beschikbaar gesteld aan HZ Kenniscentrum Kusttoerisme.

1 IMPACT CORONA OP AIRBNB

Dit hoofdstuk analyseert de aanwezigheid van vakantieverhuur via de platforms Airbnb en Vrbo in de provincie Zeeland in 2019, 2020 en 2021. Vanwege de impact van de coronapandemie op het (internationaal) toerisme is ervoor gekozen om zowel een kalenderjaar voor corona als de twee kalenderjaren sinds de uitbraak van de pandemie te beschouwen. De belangrijkste statistieken over de aanwezigheid en activiteit van de accommodaties in Zeeland worden uitgesplitst naar gehele woningen en kamers en naar kalenderjaar. Ook zijn de belangrijkste trends afgezet tegenover cijfers over de reguliere accommodatiesector.

1.1 AANBOD EN IMPACT CORONA

STERKE TOENAME AANTAL ACCOMMODATIES AIRBNB EN VRBO IN 2020 >>

Het aanbod van kamers en woningen via de platforms Vrbo en Airbnb is in de provincie Zeeland tussen 2019 en 2021 sterk toegenomen. In 2019 werden nog 4.277 kamers en woningen ten minste één keer gereserveerd. In 2020 nam dit aantal met ruim 18% toe tot 5.061. Deze toename kan in zijn geheel worden verklaard door een stijging van het aantal gehele woningen. Het aantal kamers nam in dit jaar met 7% af. In 2021 nam het aantal accommodaties verder toe met ruim 11% naar 5.628. Hoewel het aantal kamers in 2021 wel met iets minder dan 6% is toegenomen, komt de groei wederom voornamelijk voor rekening van gehele woningen. In 2021 nam het aantal actieve woningen met 431 toe: een toename van bijna 12%.

De stijging van het aantal accommodaties na 2019 is opvallend, aangezien de jaren 2020 en 2021 getekend zijn door de uitbraak van de coronapandemie. Internationaal toerisme naar Nederland is in deze jaren op landelijke schaal sterk afgenomen en in enkele perioden zelfs bijna niet mogelijk geweest vanwege reisbeperkingen. Ook waren er in 2020 en 2021 diverse perioden van lockdowns met afgelastingen van evenementen en tijdelijke sluitingen van verschillende diensten en attracties (zoals horeca en culturele instellingen). In de reguliere accommodatiesector waren in de provincie Zeeland volgens het CBS⁵ in het eerste coronajaar 2020 7,5% minder slaapplekken in logiesaccommodaties beschikbaar vergeleken met 2019. De ontwikkeling van het aantal accommodaties op Airbnb en Vrbo laat dus in 2020 een andere trend zien dan het aantal slaapplekken in logiesaccommodaties in de reguliere sector. In 2021 nam het aantal slaapplekken in de logiesaccommodaties in de reguliere sector echter weer met 13% toe, een

⁵ CBS Statline: dataset Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio. Beschikbaar via opendata.cbs.nl

stijging die iets sterker is dan de 11% toename van het aantal accommodaties actief op Airbnb en Vrbo in dezelfde periode.

		AANTAL ACTIEVE ACCOM- MODATIES	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT	GEMIDDELDE OMZET	TOTALE OMZET (X € 1 MLN)	GEMIDDELDE BEZETTINGS- GRAAD
2019	Woning	3.814	114,6	436.900	€ 121,50	€ 13.621,00	€ 51,90	50,80%
	Kamer	463	105,8	49.000	€ 75,70	€ 7.516,50	€ 3,50	44,50%
	Totaal	4.277	113,6	485.900	€ 116,50	€ 12.960,20	€ 55,40	50,10%
2020	Woning	4.630	96,5	446.600	€ 133,30	€ 12.813,70	€ 59,30	46,90%
	Kamer	431	99,6	42.900	€ 78,80	€ 7.848,20	€ 3,40	43,10%
	Totaal	5.061	96,7	489.500	€ 128,70	€ 12.390,90	€ 62,70	46,60%
2021	Woning	5.172	106,7	551.600	€ 138,40	€ 14.918,90	€ 76,40	50,50%
	Kamer	456	102,5	46.800	€ 91,20	€ 9.545,40	€ 4,40	44,30%
	Totaal	5.628	106,3	598.400	€ 134,50	€ 14.478,80	€ 80,80	50,00%

TABEL 1 OVERZICHT VAKANTIEVERHUUR VAN KAMERS EN WONINGEN IN ZEELAND (2019, 2020 EN 2021)

Bij het vergelijken van cijfers uit de reguliere sector en over vakantieverhuur via platforms is het belangrijk om mee te nemen dat een groot gedeelte van het aanbod op platforms ook actief is in de reguliere sector. In 2020 bevond bijvoorbeeld 53,3% van de Zeeuwse Airbnb's en Vrbo's zich op een camping of huisjesterrein of kenmerkte zichzelf als hotel of bed & breakfast. In 2019 en 2021 was dit aandeel met 52% iets lager. Vooral in het jaar 2020 is het aantal Airbnb's en Vrbo's dat onder de reguliere sector valt sterk toegenomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de reguliere sector in het eerste coronajaar probeerde via deze platforms een nieuw publiek te bereiken.

De 5.628 accommodaties die in 2021 actief op Airbnb en Vrbo waren boden in totaal bijna 27.500 slaapplekken aan. In totaal waren er volgens het CBS dat jaar in de provincie Zeeland 147.932 slaapplekken in logiesaccommodaties beschikbaar. Hoewel er in de provincie Zeeland een sterke mate van overlap is tussen de reguliere accommodatiesector en het aanbod op platforms als Airbnb en Vrbo betekent dit dat slechts een klein deel van de reguliere accommodaties daadwerkelijk actief is op deze platformen. Wel neemt dit aandeel toe, wat een belangrijke verklaring is voor de toename van het aantal accommodaties actief op Airbnb en Vrbo in de provincie Zeeland.

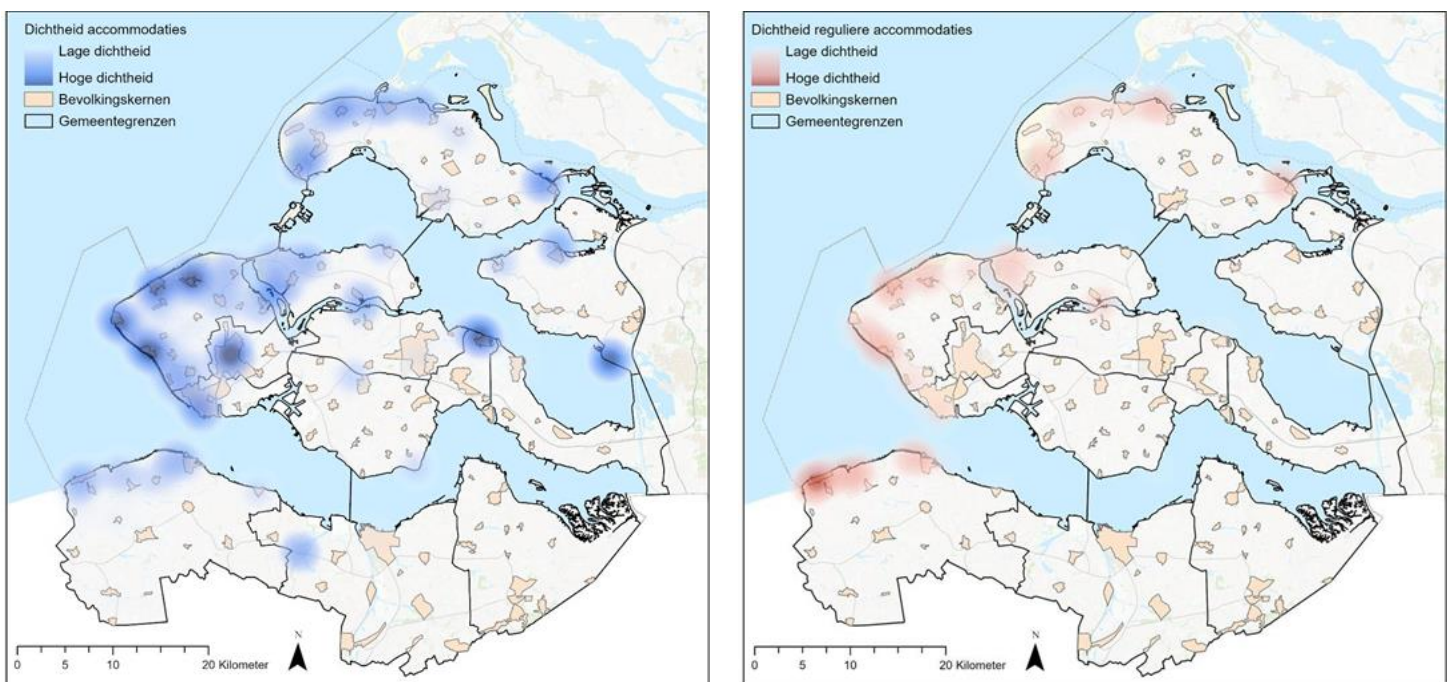
Het aantal Airbnb's en Vrbo's dat onder de reguliere accommodatiesector valt is in Zeeland wel opvallend hoog, in de provincie Noord-Holland was in 2020 bijvoorbeeld 18% van de accommodaties gelegen op een huisjesterrein of kenmerkte zich als een hotel of bed & breakfast⁶. Het grote aandeel van de

⁶ Zie de [Airbnb Monitor Noord-Holland 2021](#)

reguliere accommodatiesector maakt de situatie in de provincie Zeeland bijzonder. Meer informatie over de aanwezigheid van reguliere accommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo volgt in hoofdstuk 3.

AIRBNB'S VAKER IN BEVOLKINGSKERNEN DAN AANBOD IN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR >>

De overlap tussen de reguliere accommodatiesector en de accommodaties actief op Airbnb en Vrbo is ook te zien in de spreiding van de accommodaties over de provincie. Figuur 2 vergelijkt de relatieve dichtheid van Airbnb's en Vrbo's met die van de reguliere accommodatiesector in 2021. Er zijn zowel hoge dichtheden Airbnb's en Vrbo's als reguliere accommodaties te vinden langs de gehele Noordzeekust. Op Schouwen-Duiveland komt de aanwezigheid van gebieden met een hoge dichtheid accommodaties van beide types sterk overeen met hoge dichtheden tussen Brouwershaven en Renesse, ten zuiden van Burgh-Haamstede en rond Bruinisse. In het westen van Noord-Beveland is ook van beide accommodatietypen een cluster te vinden, rond Colijnsplaat en Kortgene is een relatief hogere dichtheid van Airbnb's en Vrbo's zichtbaar. Het aanbod bevindt zich hier voor een groot deel op campings en huisjesterreinen, maar er zijn ook accommodaties in de bevolkingskernen te vinden.



FIGUUR 2 'HEATMAP' VAN DE GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN ACCOMMODATIES ACTIEF OP VRBO EN AIRBNB IN 2021 (LINKS) EN VAN LOGIESACCOMMODATIES UIT DE REGULIERE SECTOR (RECHTS, DATA: HZ KENNISCENTRUM KUSTTOERISME)

* In beide kaarten is de dichtheid relatief, omdat er ruim meer reguliere accommodaties zijn dan Airbnb's/Vrbo's vallen clusters van het laatstgenoemde accommodatietype eerder op.

Op Walcheren bevindt zich relatief de hoogste dichtheid aan Airbnb's en Vrbo's. Net als bij de reguliere accommodatiesector zijn er clusters in Oostkapelle, Domburg, Westkapelle en Zoutelande. Naast aanwezigheid op huisjesterreinen en campings zetelt een groot deel van de accommodaties hier in de bevolkingskernen. Ook in Middelburg, en in minder mate in Vlissingen bevinden zich relatief grote clusters Airbnb's en Vrbo's in de bevolkingskernen. Op Zuid-Beveland en Tholen zijn relatief weinig accommodaties van beide typen te vinden, met uitzondering van een opvallend cluster Airbnb's en Vrbo's in en rond Wemeldinge en op de Oesterdam. In Zeeuws-Vlaanderen zijn clusters van beide accommodatietypen langs de Noordzeekust, al is hier juist een opvallend hogere dichtheid van reguliere accommodaties, vooral rond Cadzand-Bad. Ten westen van Terneuzen bevindt zich een cluster Airbnb's en Vrbo's op een vakantiepark Marina Beach van de Oostappen groep.

Hoofdstuk 3 gaat verder in op de aanwezigheid van reguliere accommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo. Een opvallend kenmerk is dat in de provincie Zeeland de reguliere accommodatiesector een belangrijk deel van het aanbod op platforms voor haar rekening neemt en dat dit vooral in het eerste coronajaar 2020 sterk toenam. Verder is een geografische spreiding zichtbaar van actieve accommodaties op Airbnb en Vrbo en dit volgt voor een belangrijk deel de reguliere accommodatiesector. Echter valt hier op dat er enkele plaatsen zijn met een relatief hoge dichtheid van Airbnb's en Vrbo's binnen de bevolkingskernen. Hoofdstuk 2 gaat hierop verder in.

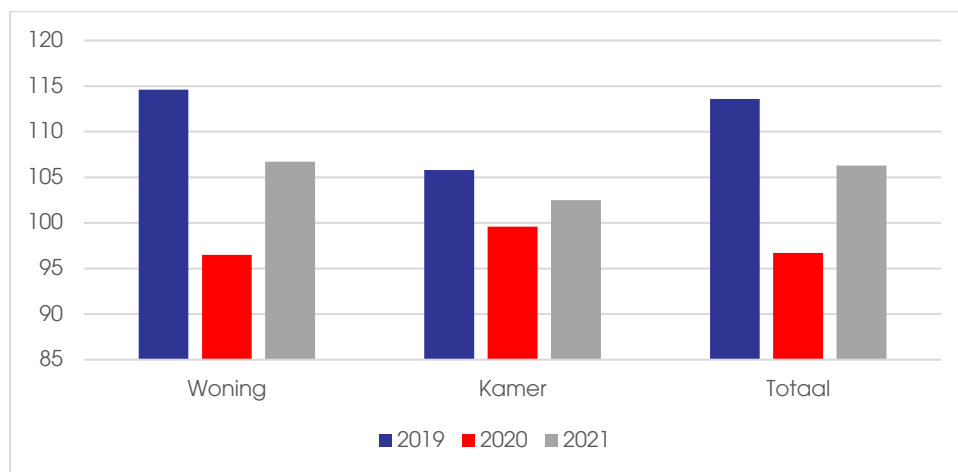
1.2 VRAAG EN IMPACT CORONA

VRAAG REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR HARDER GERAAKT DOOR CORONA DAN VRAAG VIA AIRBNB/VRBO >>

De vraag naar accommodaties via de platforms Airbnb en Vrbo kan uitgedrukt worden in de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2021 en door cijfers over de gemiddelde gerealiseerde prijs, omzet en bezettingsgraad (tabel 1). In de reguliere accommodatiesector nam volgens het CBS⁷ het aantal overnachtingen in 2020 met bijna 19% af ten opzichte van 2019 om vervolgens in 2021 weer te herstellen tot het aantal overnachtingen van 2019. De invloed van de coronapandemie is ook zichtbaar in het aantal gereserveerde nachten in accommodaties actief op Airbnb en Vrbo. Onder invloed van de coronapandemie vlakt de groei van het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's in 2020 af. Het aantal overnachtingen in accommodaties actief op Airbnb en Vrbo nam in deze periode nog wel met 0,7% toe: van 485.900 nachten in 2019 naar 489.500 nachten in 2020.

⁷ CBS Statline: dataset Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio. Beschikbaar via opendata.cbs.nl

Deze toename is echter vooral te verklaren omdat er in 2020 18% meer accommodaties actief waren dan in 2019. Hierdoor nam het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie juist af: dit was in 2020 met 96,7 nachten 15% lager dan in 2019 toen er nog gemiddeld 113,6 nachten per actieve accommodatie werden gereserveerd (zie ook figuur 3). Dat het totaal aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's een ander patroon laat zien dan het aantal overnachtingen in reguliere accommodaties kan dus grotendeels verklaard worden door een toename van het aantal accommodaties actief op deze platformen. Daarnaast lijkt het, doordat het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's met 15% minder sterk afnam dan het totale aantal gereserveerde nachten in reguliere accommodaties (19%), dat Airbnb's en Vrbo's iets minder zijn aangedaan door de uitbraak van de coronapandemie dan accommodaties uit de reguliere sector die niet actief zijn op deze platforms⁸.



FIGUUR 3 GEMIDDELD AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER ACCOMMODATIETYPE IN ZEELAND (2019, 2020 EN 2021)

In 2021 neemt het aantal gereserveerde nachten in accommodaties actief op Airbnb en Vrbo weer sterker toe tot 598.400. Dit is een toename van 22% ten opzichte van 2020. Het aantal overnachtingen in de reguliere accommodatiesector nam volgens het CBS in 2021 met 23% toe ten opzichte van 2020. Omdat het aantal overnachtingen in de reguliere accommodatiesector in 2020 juist sterk is afgenomen was het aantal overnachtingen in 2021 vrijwel gelijk aan het aantal overnachtingen in 2019. In Airbnb's en Vrbo's heeft deze afname in 2020 niet plaatsgevonden. Hierdoor is het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's in 2021 23% groter dan in 2019. Wel moet hierbij vermeld worden dat het aantal accommodaties actief op Airbnb en Vrbo sterker is toegenomen dan het aantal gereserveerde nachten: er waren in 2021 namelijk 31,5% meer accommodaties actief op deze platformen dan in 2019. Hierdoor is het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie ook in 2021 lager dan in 2019 (figuur 3). De toename van het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2021

⁸ Een kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat het mogelijk is dat de cijfers over het aantal overnachtingen in deze monitor hoger is dan het daadwerkelijke aantal overnachtingen, bijvoorbeeld omdat vanwege Corona en reisbeperkingen afgezegde reserveringen niet goed in de data zijn doorgelopen.

kan daarom voornamelijk worden verklaard door een toename van het aantal accommodaties actief op de platformen Airbnb en Vrbo.

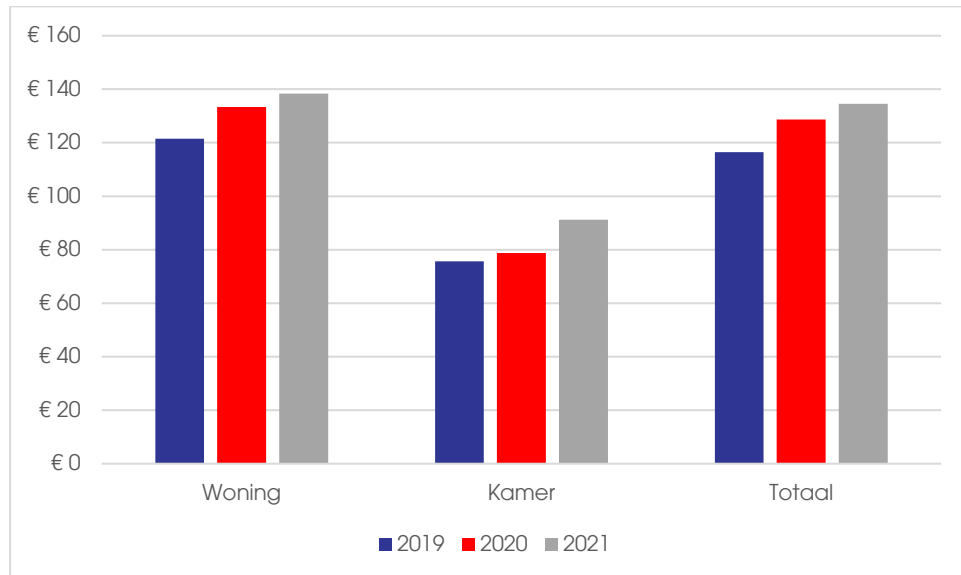
GEMIDDELD MINDER VERHUURDE NACHTEN VOOR GEHELE WONINGEN, KAMERS STABIEL GEBLEVEN >>

Doordat het aantal accommodaties actief op Airbnb en Vrbo sneller toe is genomen dan het totaal aantal gereserveerde nachten is het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie zowel in 2020 als in 2021 lager dan in 2019 (figuur 3). In 2019 werd een accommodatie nog gemiddeld 113,6 nachten gereserveerd, in 2020 waren dit nog 96,7 nachten. Opvallend is de minder grote afname van het aantal gereserveerde nachten in kamers tegenover gehele woningen. Een kamer actief op Airbnb werd in 2020 met gemiddeld 99,6 nachten zo'n 6,5 nachten minder verhuurd, tegenover een afname van 18,5 nachten voor gehele woningen. Kamers werden in 2020 daarmee in tegenstelling tot andere jaren gemiddeld vaker gereserveerd dan gehele woningen. In 2021 lijkt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten zicht te herstellen, maar realiseren zowel kamers als woningen nog niet het aantal gemiddelde nachten van 2019. Een kamer werd in 2021 gemiddeld 102,5 nachten gereserveerd, een woning 106,7 nachten. De relatief sterkere toename van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten van woningen valt hier op, in 2021 werden gehele woningen weer gemiddeld vaker gereserveerd dan kamers.

Dat het gemiddelde aantal gereserveerde nachten in kamers in 2020 minder sterk is afgenomen dan het aantal gereserveerde nachten in gehele woningen is waarschijnlijk te verklaren omdat er in 2020 bijna 7% minder kamers actief waren op de platforms. Het aantal actieve woningen nam in 2020 juist wel toe: in 2020 waren er ruim 21% meer woningen actief dan in 2019. In 2021 neemt het aantal kamers weer toe, maar ook in dit jaar neemt het aantal woningen sterker toe dan het aantal kamers. Dit zorgt er ook voor dat gehele woningen een nog groter deel van het totaal aantal overnachtingen voor hun rekening nemen: het percentage van de nachten dat in gehele woningen wordt gereserveerd nam van 90% in 2019 toe naar 92% in 2020 en 2021.

Een andere verklaring is mogelijk gelegen in de gemiddelde prijs per nacht voor een kamer. Deze is in 2020 minder snel gestegen dan de prijs voor gehele woningen (figuur 4). In 2020 steeg de gemiddelde prijs per nacht voor een kamer met 4% (van € 75,70 naar € 78,80), waar de prijs voor een gehele woning met bijna 10% toe nam (van € 121,50 naar € 133,30). Een lagere prijs voor kamers heeft wellicht een positief effect gehad op de vraag naar dit accommodatietype in 2020. In 2021 is juist te zien dat de gemiddelde prijs per nacht van kamers sneller stijgt. In 2021 kostte een kamer gemiddeld € 91,20, dit is 16% meer dan in 2020. Een gehele woning kostte in 2021 gemiddeld € 138,40, een prijsstijging van 4%. In tegenstelling tot in 2020 nam het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in gehele woningen in 2021 juist sterker toe dan het aantal gereserveerde nachten in kamers. De gemiddelde prijs lijkt dus samen te hangen met het aantal gereserveerde nachten,

waarbij een snel stijgende prijs een afremmend effect lijkt te hebben op het gemiddeld aantal gereserveerde nachten.



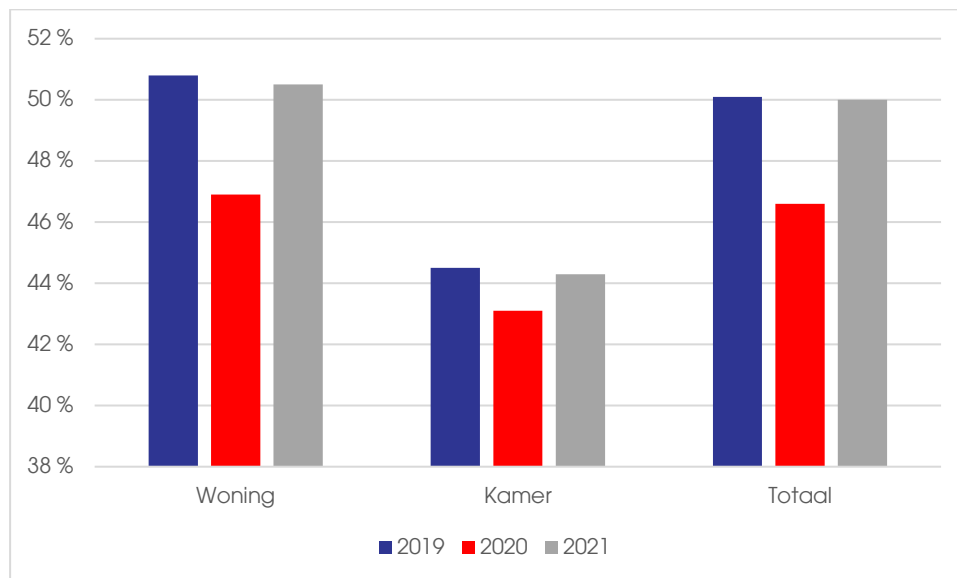
FIGUUR 4 GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS PER NACHT PER ACCOMMODATIETYPEN IN ZEELAND (2019, 2020 EN 2021)

De combinatie van een kleine afname van het aantal actieve kamers, een kleine daling van het aantal gereserveerde nachten in kamers en een geringe prijsstijging maakt dat de gemiddelde en totale omzet voor kamers in 2020 nagenoeg gelijk is aan die van 2019. De gemiddelde omzet voor kamers nam in 2019 met ruim 4% toe en daartegenover nam vanwege de afname van het aantal actieve kamers de totale omzet met bijna 3% af. Bij gehele woningen is het beeld andersom. Hier nam vanwege een relatief sterke afname van het aantal gereserveerde nachten de gemiddelde omzet juist af met bijna 5%. Door een hogere gemiddelde prijs per nacht en een sterke toename van het aantal actieve woningen nam de totale omzet toch toe met ruim 14%. In 2021 namen voor zowel kamers als woningen de gemiddelde en totale omzet sterk toe. Door een verdere stijging van de gemiddelde overnachtingsprijs en een toename van het gemiddelde en totale aantal gereserveerde nachten realiseerden kamers met gemiddeld € 9.545,40 een 21,5% hogere omzet in 2021. Woningen realiseerden met € 14.918,90 gemiddeld een 16,5% hogere omzet.

TOENAME AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN EN BEZETTINGSGRAAD IN 2021 >>

Kamers realiseerden in 2020 een lagere gemiddelde bezettingsgraad dan woningen. Deze is voor kamers 43,1% in 2020 terwijl deze voor gehele woningen 46,9% is (figuur 5). Ook hiervoor geldt echter dat de afname ten opzichte van 2019 bij kamers kleiner is: 1,4 procentpunt voor kamers tegenover 3,9 procentpunt voor gehele woningen. De afname in de bezettingsgraad lijkt echter wel van tijdelijke aard, want in 2021 is de bezettingsgraad voor zowel kamers als woningen weer

nagenoeg op het niveau van 2019. Dit is opvallend, aangezien het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2019 hoger lag dan in 2021.



FIGUUR 5 GEMIDDELTE BEZETTINGSGRAAD PER ACCOMMODATIETYPEN IN ZEELAND (2019, 2020 EN 2021)

STERKERE TOENAME AANTAL ACCOMMODATIES SINDE CORONA DAN AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN >>

De toename van het aantal accommodaties, vergelijkbare bezettingsgraad en afname van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2021 doet vermoeden dat in 2021 accommodaties minder vaak werden aangeboden dan in 2019. Een accommodatie op Airbnb of Vrbo is in veel gevallen niet gedurende het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. In 2019 werd een accommodatie bijvoorbeeld nog gemiddeld 232 nachten aangeboden voor verhuur, in 2021 was dit 224 nachten. Vanwege de verschillende periodes van lockdown en (in)reisbeperkingen kan het zijn dat hoewel er meer actieve accommodaties zijn, deze sinds 2020 iets minder vaak worden aangeboden voor verhuur. Het lagere gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2021 kan er ook op duiden dat er nog onderbenutte capaciteit is in de accommodaties actief op Airbnb en Vrbo, en dat het aantal nachten dat in deze accommodaties gereserveerd wordt de komende jaren potentie heeft om verder toe te nemen.

Samenvatting H1: Airbnb en de impact van corona

- Hoewel ten minste 52% van de Airbnb's/Vrbo's in de provincie Zeeland onderdeel is van de reguliere accommodatiesector is ook een groot deel van de accommodaties te vinden in bevolkingskernen.

- Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's nam in de provincie Zeeland tussen 2019 en 2021 met 23% toe, terwijl het aantal overnachtingen in de reguliere accommodatiesector ongeveer gelijk bleef. In dezelfde periode nam het aantal accommodaties actief op Airbnb of Vrbo met 31,3% procent toe.
- In coronajaar 2020 nam vooral het aantal gehele woningen sterk toe. Deze groei was deels te verklaren door een toename in verhuur door de reguliere accommodatiesector via Airbnb/Vrbo.
- Airbnb's en Vrbo's lijken minder hard geraakt door corona dan de reguliere accommodatiesector. Waar in de reguliere accommodatiesector in 2020 19% minder nachten werden gereserveerd, nam het aantal overnachtingen in gehele woningen actief op Airbnb of Vrbo juist met 0,7% toe. Het aantal overnachtingen in kamers nam wel af.
- Echter, het gemiddeld aantal gereserveerde overnachtingen per accommodatie nam voor gehele woningen sterk af in 2020, met name door de toename van het aantal aangeboden woningen. Het aanbod van woningen nam dus sneller toe dan de vraag. Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per aangeboden kamer bleef in 2020 relatief stabiel ten opzichte van 2019.
- Ten opzichte van 2019 zijn de overnachtingen in gehele woningen in 2021 sterk toegenomen. Voor kamers ligt in 2021 zowel het aantal accommodaties als het aantal overnachtingen net onder het niveau van 2019.
- Opvallend kenmerk is het lagere gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2021. Dit kan erop duiden dat er nog onderbenutte capaciteit is in de accommodaties actief op Airbnb en Vrbo, en dat het aantal nachten dat in deze accommodaties gereserveerd wordt de komende jaren potentie heeft om toe te nemen.

2 SPREIDING VAN AIRBNB

Binnen de provincie Zeeland zijn duidelijke patronen van de spreiding van accommodaties en hun kenmerken te zien. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de spreiding van Airbnb's en Vrbo's over de provincie en bespreekt de belangrijkste verschillen tussen gemeenten. Ook bespreekt het per thema de meest opvallende bevolkingskernen in de provincie. Tot slot geeft dit hoofdstuk inzicht in de absolute en relatieve aanwezigheid van Airbnb's en Vrbo's op gemeente- en kernniveau. Een volledig overzicht van alle cijfers op gemeenteniveau en voor alle bevolkingskernen is te vinden in bijlage 4.

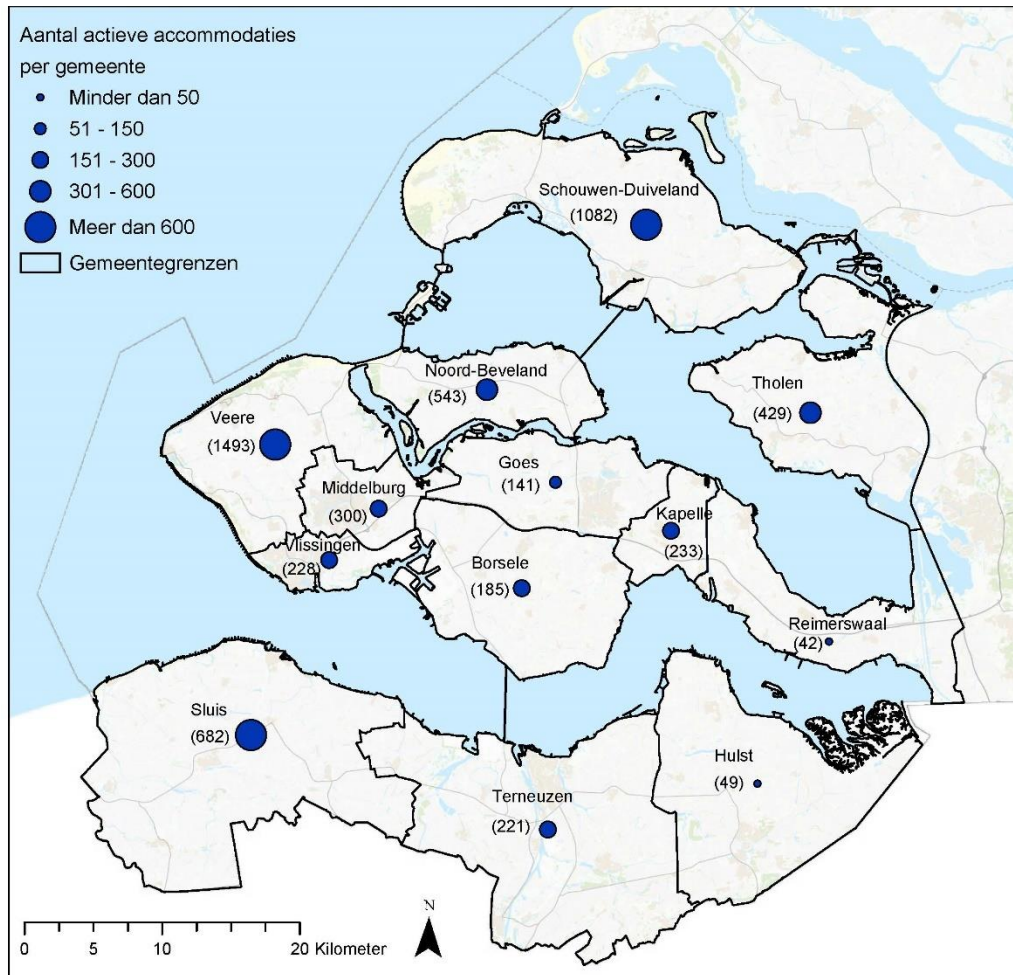
2.1 ABSOLUTE EN RELATIEVE AANWEZIGHEID

AIRBNB'S EN VRBO'S VOORAL IN GEMEENTEN WAAR AL EEN STERKE TOERISTISCHE SECTOR AANWEZIG IS >>

Er zijn grote verschillen in aantallen accommodaties tussen gemeenten (figuur 6). In 2021 waren er in de gemeente Hulst bijvoorbeeld slechts 49 accommodaties actief, in de gemeente Veere waren er met 1.493 ruim 30 keer zoveel accommodaties aanwezig. Vooral in gemeentes gelegen langs de Noordzeekust zijn veel accommodaties te vinden. Deze gemeenten kenmerken zich door een traditioneel sterk ontwikkelde toeristische sector en door een grote aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector (zie ook figuur 2). Airbnb lijkt hier dus de al bestaande toeristische patronen te volgen, wat overeenkomt met de observatie dat een aanzienlijk deel van de Airbnb's en Vrbo's te vinden is op campings, huisjesterreinen of zich kwalificeert als hotel of bed & breakfast (zie ook hoofdstuk 3).

Toch zijn er ook belangrijke verschillen met de reguliere accommodatiesector te vinden. Zo zijn er relatief veel Airbnb's te vinden in de stedelijke gemeenten Middelburg en Vlissingen (figuur 2 & 6). Ook zijn er in de gemeenten Veere naast accommodaties op campings en huisjesterreinen veel accommodaties in de woonkernen te vinden (figuur 8). Dit is te verklaren omdat het verhuren van kamers en zomerwoningen in de gemeente Veere decennia lang toegestaan is geweest en dit ook al voor de opkomst van platforms als Airbnb en Vrbo veelvuldig gebeurde. De kernen Westkapelle, Zoutelande en Domburg bevinden zich bijvoorbeeld in de lijst met tien bevolkingskernen met de meeste accommodaties (figuur 7). In deze kernen is daarnaast het aantal accommodaties in 2021 redelijk sterk toegenomen. De gemeente Schouwen-Duiveland kenmerkt zich ook door een groot aantal accommodaties. In deze gemeente is echter het merendeel van de accommodaties buiten de bevolkingskernen gevestigd (figuur 8). Wel staan er twee

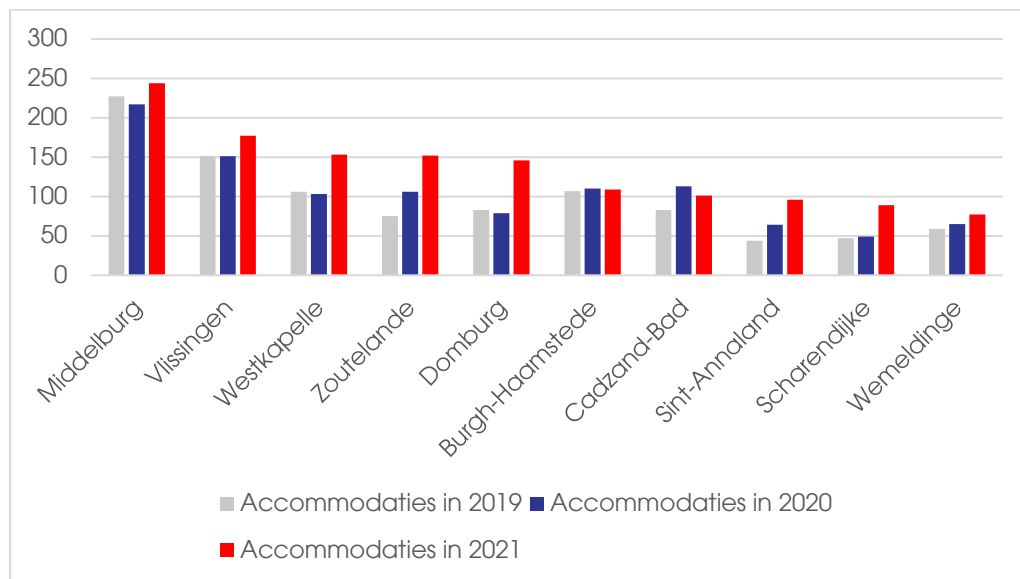
kernen uit deze gemeente in de top 10 van kernen met de meeste accommodaties: Burgh-Haamstede en Scharendijke.



FIGUUR 6 AANTAL ACCOMMODATIES ACTIEF IN 2021 PER GEMEENTE

GROTE VERSCHILLEN IN SPREIDING VAN AIRBNB BINNEN GEMEENTEN >>

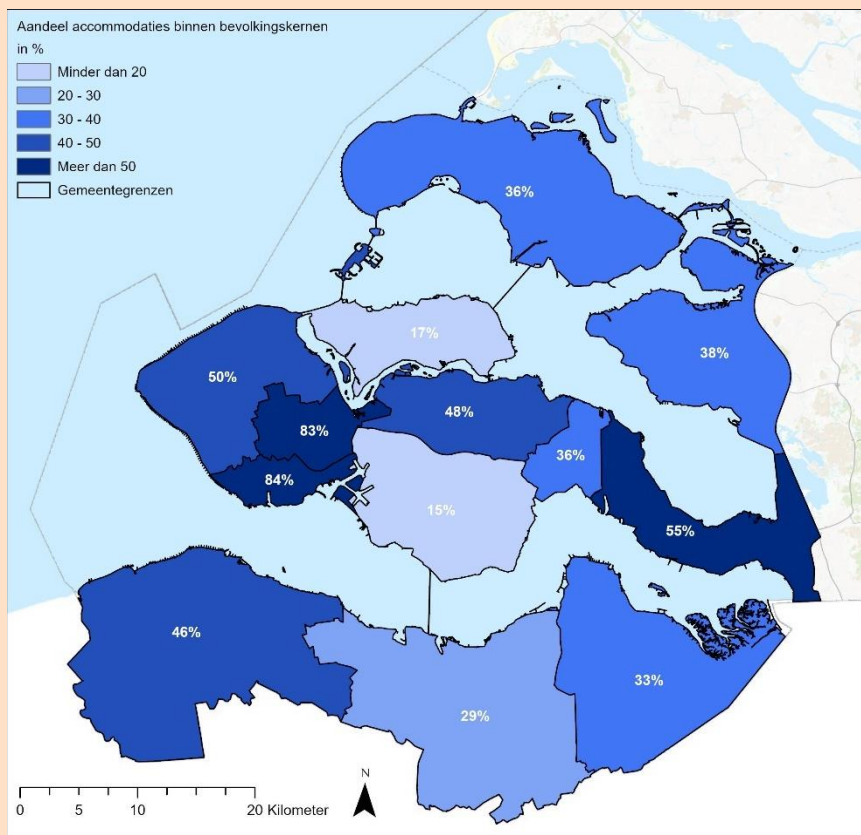
In de gemeente Tholen is ook een redelijk groot aantal accommodaties te vinden. Een groot deel van deze accommodaties is te vinden op de Oesterdam en bevindt zich daar op een huisjesterrein. Echter valt in deze gemeente ook de kern Sint-Annaland op door een relatief groot en snel toenemend aantal accommodaties. Het merendeel van deze accommodaties is gelegen op het Chaletpark Krabbenkreek dat te vinden is binnen de grenzen van de bevolkingskern. Ook binnen de grenzen van enkele kernen in andere gemeenten is een groot gedeelte van de accommodaties op huisjesterreinen of campings te vinden, bijvoorbeeld in de kernen Scharendijke en Cadzand-Bad. In de kernen Wemeldinge en Burgh-Haamstede is dit ook het geval, maar bevindt zich ook een aanzienlijk gedeelte van de accommodaties buiten huisjesterreinen en campings. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op Airbnb en Vrbo.



FIGUUR 7 DE 10 KERNEN MET DE MEESTE ACCOMMODATIES (2019, 2020 & 2021)

Accommodaties binnen en buiten bevolkingskernen

In de provincie Zeeland bevond in 2021 43% van de accommodaties zich binnen de grenzen van een bevolkingskern en 57% daarbuiten. Een belangrijk deel van de publieke discussie gaat vaak over de impact die de vakantieverhuur van woonruimte via platforms als Airbnb heeft voor de leefomgeving. Onderstaande figuur laat zien dat er grote verschillen zijn tussen gemeenten als het gaat om de ligging van accommodaties. In de gemeenten Noord-Beveland en Borsele ligt bijvoorbeeld ongeveer 85% van de accommodaties buiten de bevolkingskernen, waar dit in de gemeenten Vlissingen en Middelburg omgekeerd is. Ook in de gemeenten Veere en Reimerswaal is een relatief groot gedeelte gelegen binnen de bevolkingskernen.



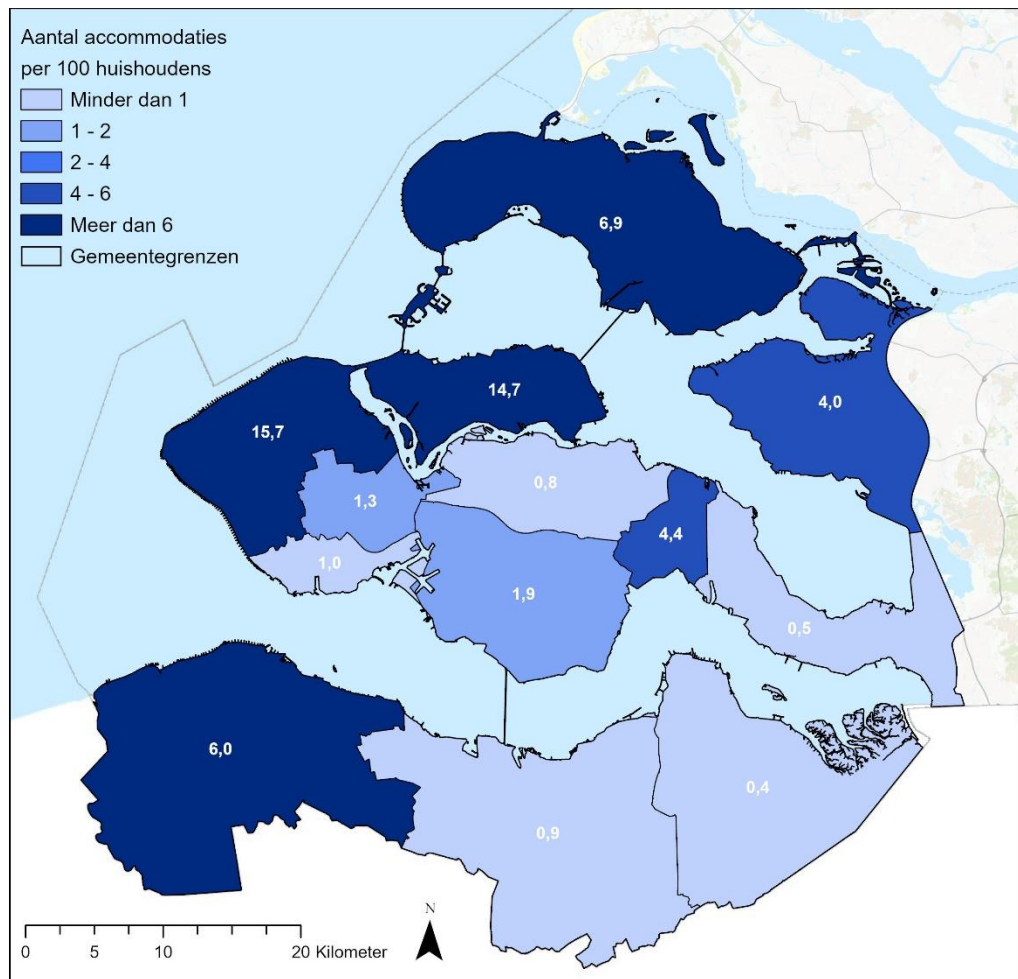
FIGUUR 8 AANWEZIGHEID VAN ACCOMMODATIES BINNEN BEVOLKINGSKERNEN (2021)

Wanneer een accommodatie binnen de bevolkingskern ligt, hoeft dit niet te betekenen dat deze in een reguliere woning gevestigd is. In sommige kernen liggen bijvoorbeeld huisjesparken of campings of zijn de accommodaties onderdeel van een hotel of bed & breakfast (hoofdstuk 3 gaat hier verder op in). Wanneer een hoog percentage accommodaties in een gemeente binnen de bevolkingskernen is gevestigd, en dit samenvalt met een groot aantal of sterke toename van accommodaties, kan dit echter wel een indicatie zijn om passend beleid te maken.

GROTE VERSCHILLEN IN ABSOLUTE EN RELATIEVE AANTALLEN PER GEMEENTE >>>>>>>>

Ook wanneer het aantal accommodaties op Airbnb en Vrbo wordt afgezet tegen het aantal huishoudens in gemeenten is een patroon zichtbaar van een sterke aanwezigheid in gemeenten langs de Noordzeekust. De relatieve aanwezigheid is in de gemeente Veere met 15,7 accommodaties per 100 huishoudens in 2021 het grootst, op de voet gevolgd door de gemeente Noord-Beveland (14,7 accommodaties per 100 huishoudens). In de gemeenten Schouwen-Duiveland (6,9) en Sluis (6,1) zijn ook veel accommodaties te vinden in vergelijking met het aantal huishoudens. De aanwezigheid is het laagst in de gemeenten Hulst (0,4) en

Reimerswaal (0,5) waar zowel in absolute als relatieve zin een geringe aanwezigheid is van Airbnb's en Vrbo's. De gemeenten Goes (0,8) en Terneuzen (0,9) hebben vooral een lage relatieve aanwezigheid. In deze gemeente zijn wel accommodaties te vinden, maar omdat er ook relatief veel mensen in deze gemeenten wonen is het aantal accommodaties per 100 huishoudens er laag. Ditzelfde geldt ook voor de gemeenten Vlissingen (1,0) en Middelburg (1,3).



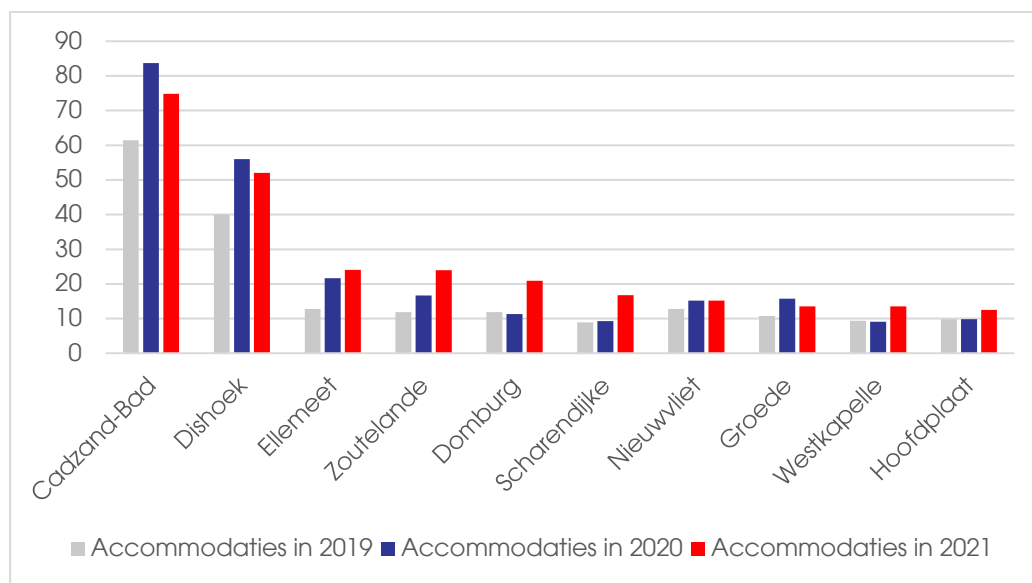
FIGUUR 9 AANTAL ACCOMMODATIES PER 100 HUISHOUDENS PER GEMEENTE (2021)

RELATIEF VEEL ACCOMMODATIES PER 100 HUISHOUDENS IN KERNEN DOOR LAAG INWONERTAL EN AANWEZIGHEID HUISJESTERREINEN >>

Tussen bevolkingskernen is ook een duidelijk verschil te zien in de aanwezigheid van accommodaties per 100 huishoudens (figuur 10). De badplaats Cadzand-Bad valt op door een zeer grote aanwezigheid van accommodaties: in 2020 waren er voor elke 100 huishoudens 83,7 Airbnb's of Vrbo's. In 2021 nam dit iets af naar 74,8. Dit hoge aantal is te verklaren door een relatief laag inwoneraantal (135 huishoudens in 2021) en de aanwezigheid van enkele vakantie-appartementen en een huisjesterrein waar accommodaties worden aangeboden. Over de grote

relatieve aanwezigheid van accommodaties in de kernen Dishoek, Ellemeet en Hoofdplaat kan dezelfde conclusie getrokken worden: ook hier zorgt een laag inwonertal en de aanwezigheid van appartementencomplexen en/of een huisjesterrein binnen de kern voor de relatief grote aanwezigheid. De kernen Nieuwvliet en Groede kenmerken zich juist door een relatief hoge dichtheid van accommodaties die in de regel niet op een huisjesterrein of camping te vinden zijn⁹.

In de lijst met kernen met een relatief grote aanwezigheid van accommodaties staan ook enkele kernen die opvielen vanwege een sterke absolute aanwezigheid van accommodaties. In de kernen Cadzand-Bad, Zoutelande, Domburg, Scharendijke en Westkapelle zijn zowel in absolute als relatieve zin veel accommodaties te vinden. In het geval van de kern Scharendijke kan dit verklaard worden door de aanwezigheid van bungalowparken Het Baken, De Achthoek en Roompot park Zeeland Village die binnen de kern gelegen zijn. In de kernen Zoutelande, Domburg en Westkapelle zijn de meeste accommodaties buiten huisjesterreinen en campings te vinden. Het aantal accommodaties neemt in deze kernen ook in relatieve zin toe sinds 2019.



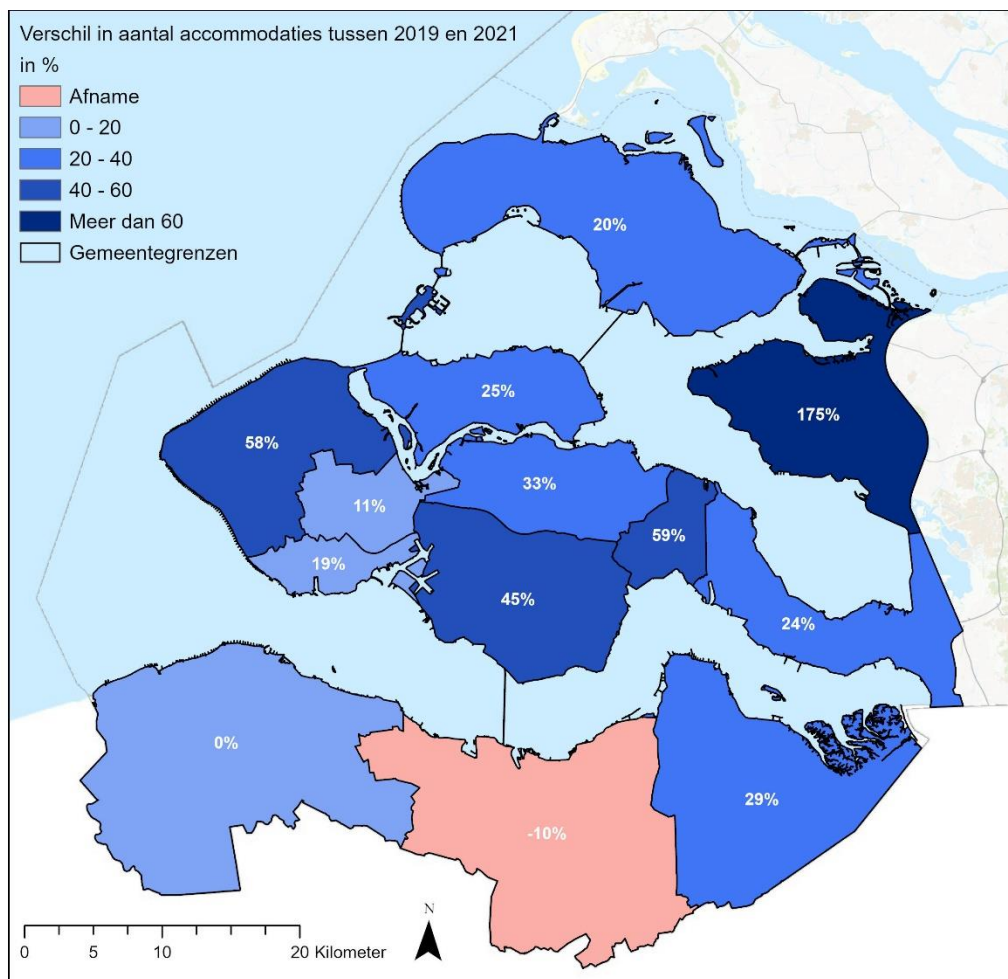
FIGUUR 10 DE 10 KERNEN MET DE MEESTE ACCOMMODATIES PER 100 HUISHOUDENS (2019, 2020 & 2021)

⁹ Voor meer informatie, zie de factsheet (separaat document). De factsheets geven gedetailleerde informatie over de spreiding van accommodaties binnen gemeenten en kernen.

2.2 ONTWIKKELING AANTAL ACCOMMODATIES TUSSEN 2019 EN 2021

GROEI VAN ACCOMMODATIES NIET OVERAL IN DE PROVINCIE AAN DE ORDE >>

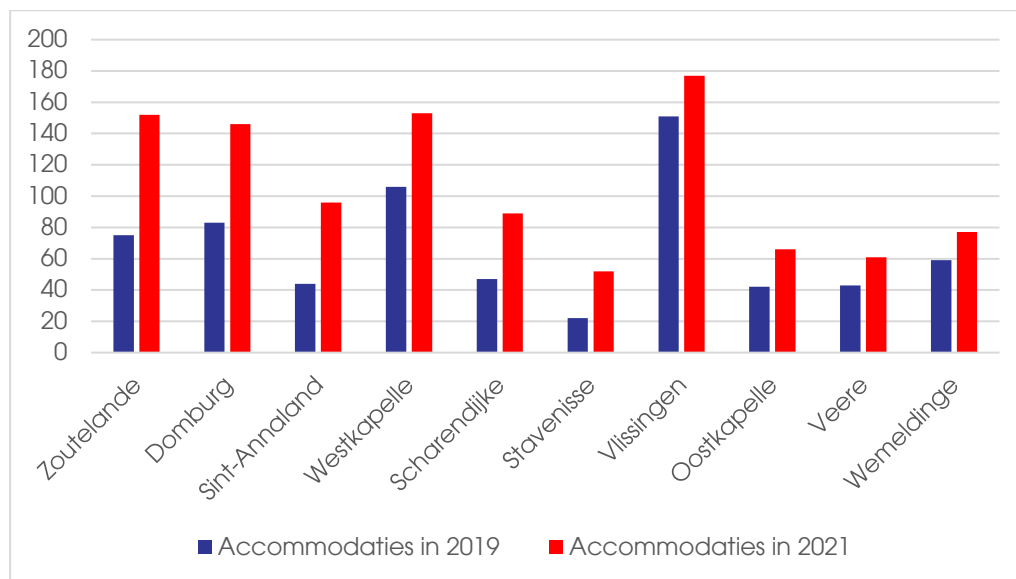
In hoofdstuk 1 is reeds opgemerkt dat het aantal Airbnb's en Vrbo's in de provincie Zeeland tussen 2019 en 2021 met 31,5% sterk is toegenomen. Deze toename is niet gelijk verdeeld over de provincie (figuur 11). Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt zich bijvoorbeeld door een stagnatie (gemeente Sluis) of zelfs een afname van het aantal accommodaties (gemeente Terneuzen). In Hulst nam het aantal wel toe met bijna 30%, maar omdat er in de gemeente slechts een beperkt aantal accommodaties is valt de groei in absolute termen mee: in 2020 waren hier 38 accommodaties tegenover 49 in 2021. Ook de meer stedelijke gemeenten Vlissingen en Middelburg kenmerken zich door een relatief geringe toename van het aantal accommodaties. Enerzijds is dit te verklaren doordat door de uitbraak van de Coronapandemie en daaropvolgende beperkende maatregelen juist stedelijke bestemmingen minder in trek zijn geraakt bij toeristen. Anderzijds waren er in deze steden voor de coronapandemie al veel accommodaties aanwezig, waardoor de relatieve stijging meeviel. Toch staat de kern Vlissingen wel in de lijst met bevolkingskernen met de grootste absolute toename tussen 2019 en 2021 (figuur 12). In de kern Vlissingen waren in 2021 26 meer accommodaties actief dan in 2019.



FIGUUR 11 VERANDERING IN AANTAL ACCOMMODATIES PER GEMEENTE TUSSEN 2019 EN 2021

TOENAME VAN ACCOMMODATIES IN BEVOLKINGSKERNEN TE VERKLAREN DOOR AANWEZIGHEID HUISJESTERREINEN >>

De gemeenten Noord-Beveland en Schouwen-Duiveland zagen wel een toename van het aantal accommodaties tussen 2019 en 2021, maar de groei is lager dan het provinciegemiddelde. Omdat in deze gemeenten wel een aanzienlijk aantal accommodaties gelegen is, is de absolute toename toch groot: in de gemeente Schouwen-Duiveland nam het aantal accommodaties toe van 901 naar 1.082 en in de gemeente Noord-Beveland nam het toe van 434 naar 543. In de lijst met 10 kernen met de grootste absolute toename accommodaties tussen 2019 en 2021 (figuur 12) staat slechts één kern die in deze gemeenten gelegen is: In Scharendijke verdubbelde het aanbod bijna. Zoals eerder vermeld ligt het grootste deel van de accommodaties in Scharendijke op huisjesterreinen die binnen de bevolkingskern gelegen zijn, hier vindt ook het grootste deel van de groei plaats.



FIGUUR 12 DE 10 KERNEN MET DE GROOTSTE TOENAME IN AANTAL ACCOMMODATIES TUSSEN 2019 EN 2021

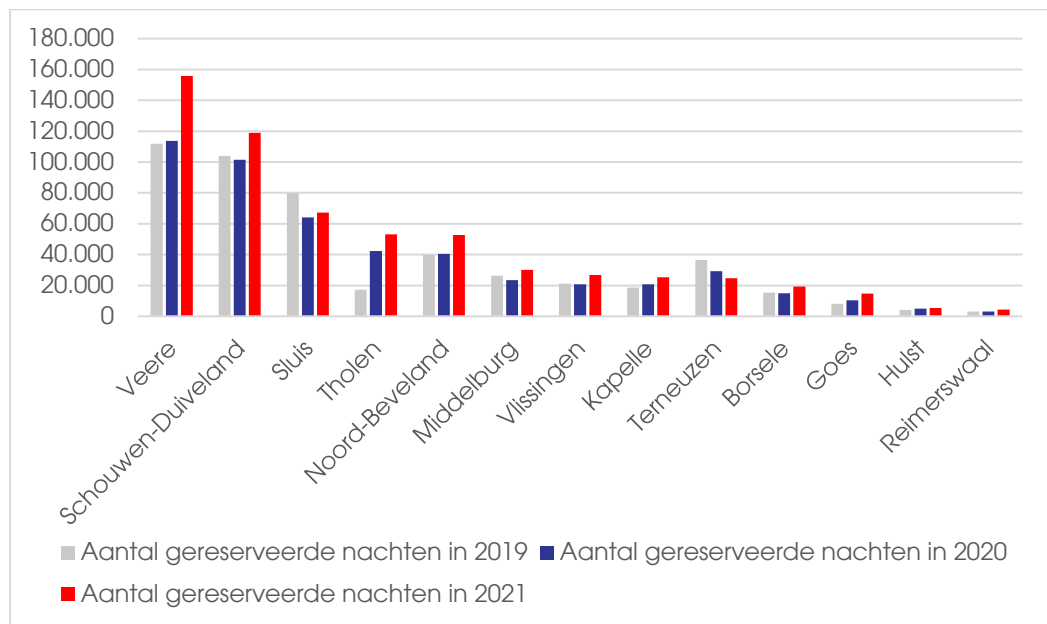
De gemeente met de grootste toename in absolute aantallen is de gemeente Veere. Het aantal accommodaties nam hier toe van 945 in 2019 naar 1.493 in 2021. Een stijging van 58%. Figuur 8 liet al zien dat de gemeente Veere zich kenmerkt door een relatief groot aantal accommodaties gelegen binnen de bevolkingskernen. Het is daarom niet verrassend dat ook in de lijst met de 10 kernen met de sterkste toename de gemeente Veere sterk vertegenwoordigd is: vijf van de kernen uit de gemeente Veere staan in deze lijst, waarvan de twee kernen met de grootste toename Zoutelande en Domburg. In de kern Zoutelande verdubbelde het aantal accommodaties van 75 in 2019 naar 152 in 2021 en in de kern Domburg nam het aantal toe van 83 naar 146. In beide kernen zijn de nieuwe Airbnb's en Vrbo's over de gehele kern verspreid te vinden en zijn ze niet geclusterd rond huisjesterreinen of appartementencomplexen.

STERKE RELATIEVE TOENAME VAN HET AANBOD SOMS TE VERKLAREN DOOR OPLEVERING HUISJESTERREIN >>

De gemeente Tholen kent de sterkste relatieve toename. Het aantal accommodaties nam hier met 175% toe, van 156 in 2019 naar 429 in 2021. Deze sterke groei is echter voor een groot deel te verklaren doordat recent het huisjesterrein 'Oesterdam Resort' werd opgeleverd, waar in 2021 met 200 accommodaties bijna de helft van het aanbod in de gemeente Tholen te vinden was. In 2019 waren op deze plek pas 4 accommodaties actief. Toch vindt een deel van de toename in de gemeente Tholen ook plaats in de bevolkingskernen. De kernen Sint-Annaland en Stavenisse staan bijvoorbeeld ook in de lijst met 10 kernen met de grootste toename. In beide kernen is echter bijna het gehele aanbod te vinden op huisjesterreinen en campings gelegen binnen de bevolkingskern.

2.3 SPREIDING VAN DE VRAAG

Het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's en Vrbo's nam tussen 2019 en 2021 met 23% toe (zie hoofdstuk 1). In dezelfde periode nam het aantal accommodaties met 31,5% procent toe. In figuur 13 en 14 is de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2021 weergegeven. Volgens het CBS¹⁰ nam in 2020 het aantal overnachtingen in de provincie Zeeland met 19% af ten opzichte van 2019, om vervolgens in 2021 weer te herstellen en weer op het peil van 2019 uit te komen. De stagnatie van het aantal gereserveerde nachten in accommodaties actief op Airbnb en Vrbo in 2020 en de toename in 2021 kan vooral verklaard worden door een toename van het aantal accommodaties actief op deze platforms. In de periode na het uitbreken van de Coronapandemie zijn 31,5% meer accommodaties actief geworden op deze platforms. De toename van het aantal gereserveerde nachten is lager dan de toename van het aantal accommodaties, waardoor de activiteit per accommodatie in 2020 afgenomen is en ook in 2021 nog niet het peil van 2019 benadert. Deze observatie is belangrijk bij het interpreteren van de cijfers in dit hoofdstuk, omdat op gemeente- en kernniveau in veel gevallen het aantal overnachtingen tussen 2019 en 2021 juist is toegenomen (figuur 13 en 14).



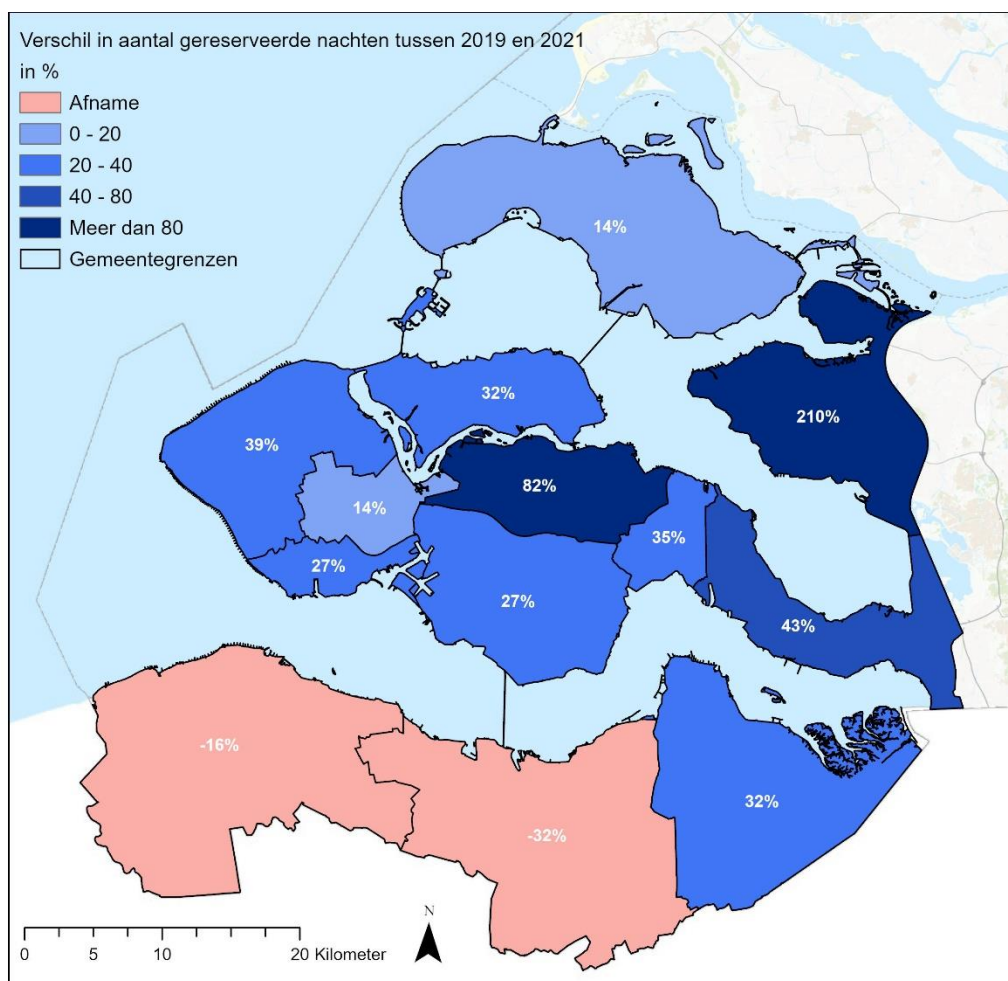
FIGUUR 13 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER GEMEENTE (2019, 2020 & 2021)

GROEI VRAAG IN MEESTE GEMEENTEN MEESTAL MINDER HARD DAN AANBOD >>>

Net als bij de spreiding van (de toename van) accommodaties verschilt ook het aantal gereserveerde nachten en de ontwikkeling hiervan sterk tussen gemeenten.

¹⁰ CBS Statline: dataset Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio. Beschikbaar via opendata.cbs.nl

Veere, de gemeente met de meeste accommodaties, is ook goed voor de meest gereserveerde nachten in 2021 (figuur 13). Er werden in 2021 volgens de AirDNA data 155.749 nachten gereserveerd, een toename van ruim 39% ten opzichte van 2019 (figuur 14). Door deze toename is de gemeente Veere met afstand de gemeente met de meeste gereserveerde nachten geworden. In 2019 en 2020 werden namelijk in de gemeenten Veere en Schouwen-Duiveland nagenoeg een gelijk aantal nachten gereserveerd. Het aantal gereserveerde nachten volgt hier hetzelfde patroon als het aantal accommodaties, ook dit nam in de gemeente Veere sterker toe in dezelfde periode, namelijk met 58%. In de gemeenten Schouwen-Duiveland, Sluis, Kapelle en Borsele is dit ook het geval.



FIGUUR 14 VERANDERING AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER GEMEENTE TUSSEN 2019 EN 2021

IN SOMMIGE GEMEENTES SNELLERE TOENAME VRAAG DAN AANBOD >>

De gemeente met de grootste toename van het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2021 is de gemeente Tholen, overeenkomstig met de ontwikkeling van het aantal accommodaties. In 2019 waren er in de provincie Zeeland nog 8 gemeenten waar meer nachten gereserveerd werden, in 2021 bevindt Tholen zich

op de 4^e plaats. Het aantal overnachtingen is in 2021 meer dan verdriedubbeld vergeleken met 2019, en deze toename is sterker dan de toename van het aantal accommodaties.

Net als in de gemeente Tholen nam in de gemeenten Noord-Beveland, Vlissingen, Middelburg, Goes, Reimerswaal en Hulst het aantal gereserveerde nachten sterker toe dan het aantal accommodaties. De laatste drie genoemde gemeenten hebben zowel een bescheiden aantal accommodaties als gereserveerde nachten. De gemeenten Middelburg en Vlissingen kenmerken zich door een (kleine) afname van het aantal overnachtingen in 2020 vergeleken met 2019, maar dit lijkt in 2021 weer te herstellen. In de gemeente Middelburg is de toename van het aantal gereserveerde nachten en het aantal accommodaties relatief laag, terwijl de gemeente Vlissingen voor beide net onder het provinciaal gemiddelde zit. Na de uitbraak van de coronapandemie is het toerisme vooral in Nederlandse steden sterk teruggelopen, en dit is ook te zien aan het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's in Zeeuwse steden. Ondanks dat in de gemeenten Vlissingen en Middelburg het aantal gereserveerde nachten minder snel toe is genomen dan in de rest van de provincie, groeit het aantal overnachtingen sterker in deze gemeenten vergeleken met andere meer stedelijke gemeenten in de rest van Nederland.

IN TERNEUZEN EN SLUIS JUIST AFNAME OVERNACHTINGEN >>

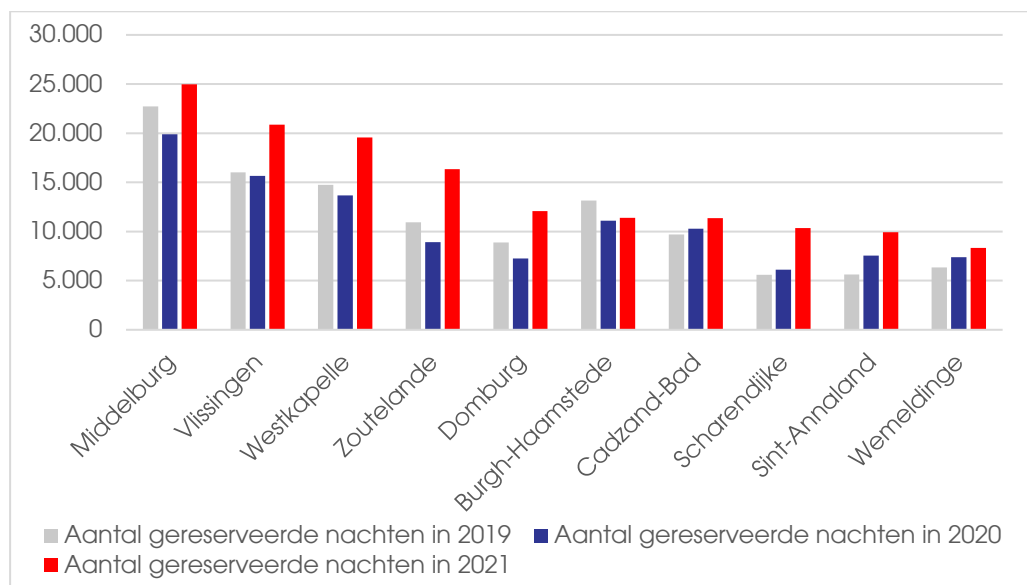
De twee gemeenten waar juist een afname van het aantal gereserveerde nachten heeft plaatsgevonden zijn Sluis en Terneuzen. Voor de gemeente Sluis geldt dat vooral in 2020 de afname sterk is, en dit lijkt in 2021 weer voorzichtig te herstellen. In de gemeente Terneuzen is zowel een afname van het aantal accommodaties als het aantal gereserveerde nachten te zien. De afname van het aantal gereserveerde nachten is echter wel drie keer zo sterk als de afname van het aantal accommodaties. Gedeeltelijk kan de afname van het aantal gereserveerde nachten verklaard worden door:

- De situatie rond de coronapandemie. In 2020 is bijvoorbeeld de grens tussen België en Zeeuws Vlaanderen gesloten geweest, en internationaal verkeer is in deze periode bijna niet mogelijk geweest. Het was in deze periode daarom voor toeristen uit bijvoorbeeld België en Duitsland bijna onmogelijk om de provincie Zeeland te bereiken. Vanwege de ligging van Zeeuws Vlaanderen aan de grens met België zou de impact hiervan sterker kunnen zijn geweest. Ook was het in deze periode voor kennismigranten en zakelijke bezoekers, twee groepen die ook gebruik van Airbnb maken voor een tijdelijk verblijf, lastiger om te reizen.
- De ontwikkeling van de aanbodzijde. Waar in andere gemeenten juist een toename van het aantal accommodaties actief op de platforms Airbnb en Vrbo te zien was, was dit in de gemeenten Sluis (stagnatie) en Terneuzen (afname) niet te zien. Het is mogelijk dat aanbieders van (vakantie)woningen na de uitbraak van de coronapandemie hebben gekozen om hun woning voor andere doeleinden te gebruiken,

bijvoorbeeld voor eigen gebruik of juist meer langdurige verhuur. In de gemeente Terneuzen, waar een groot deel van het aanbod op het vakantiepark 'Marina Beach' gelegen is, kan dit ook gespeeld hebben.

OP KERNNIVEAU DUIDELIJKE CORRELATIE TOENAME VRAAG EN AANBOD >>

In de lijst met de 10 bevolkingskernen met de meeste overnachtingen in 2021 staan de twee grootste kernen Middelburg en Vlissingen op de eerste twee plaatsen (figuur 15). Andere grotere kernen, zoals Goes en Terneuzen, ontbreken echter in deze lijst. Vooral in kernen in de gemeente Veere worden veel nachten gereserveerd. In de kern Westkapelle werden met 19.588 nachten bijvoorbeeld in 2021 bijna net zo veel nachten gereserveerd als in de kern Vlissingen (20.883 nachten). Ook in de kernen Zoutelande (16.337) en Domburg (12.063) werden veel nachten gereserveerd. Wat hier vooral opvalt is dat in deze kernen een sterke groei van het aantal gereserveerde nachten heeft plaatsgevonden in 2021. In de kern Zoutelande nam het aantal gereserveerde nachten bijvoorbeeld met meer dan 50% toe ten opzichte van 2019. In de kernen Westkapelle (33%) en Domburg (36%) was de groei minder sterk maar nog steeds aanzienlijk. Echter nam het aantal accommodaties ook in de kernen tussen 2019 en 2021 sneller toe dan het aantal gereserveerde nachten, net als in de gehele provincie en in de gemeente Veere.



FIGUUR 15 DE 10 KERNEN MET DE MEESTE GERESERVEERDE NACHTEN (2019, 2020 & 2021)

Wanneer figuur 15 en figuur 7 vergeleken worden, valt het op dat de toename van het aantal gereserveerde nachten lijkt te correleren met een toename in het aantal actieve accommodaties. In de kernen Burgh-Haamstede en Cadzand-Bad is bijvoorbeeld geen duidelijke toename van het aantal actieve accommodaties te zien (figuur 7) en ook het aantal gereserveerde nachten lijkt hier vanaf 2019 te stagneren. In de kernen Scharendijke en Sint-Annaland is in zowel het aantal accommodaties als gereserveerde nachten een toename te zien.

2.4 BEZETTINGSGRAAD

BEZETTINGSGRAAD TOONT GEEN EENDUIDIG RUIMTELIJK PATROON >>

De observatie dat een toename in accommodaties correleert met een toename in gereserveerde nachten, lijkt er op te duiden dat de bezettingsgraad redelijk gelijk blijft en dat er geen sterke toename van de activiteit van accommodaties is tussen 2019 en 2021. De cijfers over de gehele provincie (hoofdstuk 1) lijken dit te bevestigen.

In tegenstelling tot de aantallen accommodaties en gereserveerde nachten lijkt er bij de gemiddelde bezettingsgraad een minder sterk verschil te zijn tussen gemeentes (tabel 2). In 2021 zaten de meeste gemeentes dicht tegen het provinciale gemiddelde van 50% aan.

Bij het interpreteren van de bezettingsgraad is het belangrijk om mee te nemen dat een accommodatie actief op Airbnb of Vrbo niet het gehele jaar beschikbaar voor verhuur hoeft te zijn, de bezettingsgraad is het percentage verhuurde nachten van het totaal aantal beschikbare nachten van alle accommodaties die in dat jaar ten minste één keer verhuurd zijn geweest. In de provincie Zeeland was een accommodatie bijvoorbeeld in 2021 gemiddeld 224 nachten beschikbaar en 106 nachten gereserveerd (zie bijlage 2 voor meer achtergrond).

Accommodaties in de gemeente Tholen realiseerden in 2021 gemiddeld de hoogste bezettingsgraad. Opvallend is dat de bezettingsgraad in de gemeente Tholen in 2021 af is genomen ten opzichte van 2020. Dit is te verklaren door de zeer sterke toename van het aantal gereserveerde nachten, en daarmee de bezettingsgraad in 2020 (figuur 13), gevolgd door een sterke toename van het aantal accommodaties en een iets lichtere groei van het aantal gereserveerde nachten in 2021.

	2019	2020	2021
Tholen	49,3%	62,0%	58,0%
Kapelle	57,4%	52,8%	55,6%
Terneuzen	62,1%	53,4%	54,9%
Vlissingen	55,4%	52,6%	54,3%
Hulst	50,4%	50,4%	50,4%
Schouwen-Duiveland	49,5%	44,1%	50,4%
Veere	50,8%	44,4%	50,0%
Reimerswaal	45,0%	42,6%	49,6%
Middelburg	51,4%	50,2%	49,1%
Borsele	53,1%	43,7%	48,7%
Goes	39,6%	42,3%	45,6%

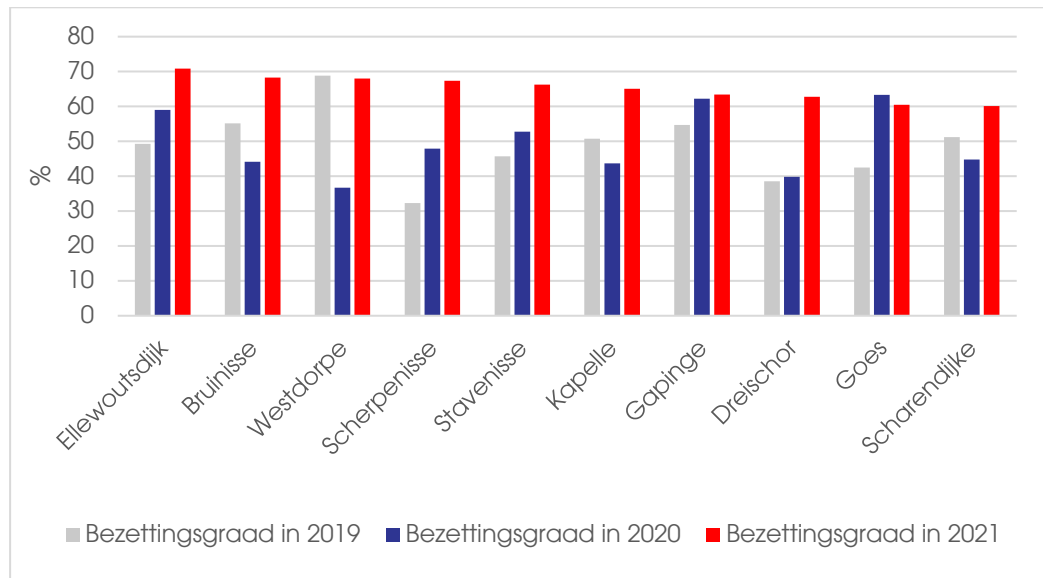
Noord-Beveland	42,4%	37,6%	45,6%
Sluis	48,7%	46,7%	44,5%

TABEL 2 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD PER GEMEENTE (2019, 2020 & 2021)

Naast de gemeente Tholen zagen ook de gemeenten Sluis en Middelburg de gemiddelde bezettingsgraad in 2021 dalen ten opzichte van 2020. In beide gemeenten is deze daling al ingezet in 2019. Ook kenmerken deze gemeenten zich door een stagnatie (Sluis) of lichte groei (Middelburg) van het aantal accommodaties sinds 2019. De gemeenten Borsele en Terneuzen zagen in 2021 weliswaar een stijging van de gemiddelde bezettingsgraad ten opzichte van 2020, vergeleken met 2019 is deze nog echter fors lager. In de gemeente Terneuzen is sinds 2019 zowel sprake van een afname van het aantal accommodaties als van het aantal gereserveerde nachten. Het aantal gereserveerde nachten is echter sterker afgenomen dan het aantal accommodaties, wat de lagere bezettingsgraad in 2021 verklaart. In de gemeente Borsele is het aantal accommodaties juist sneller toegenomen dan het aantal gereserveerde nachten, hoewel beide nog steeds een bescheiden aantal zijn.

GROTERE VERSCHILLEN IN BEZETTINGSGRAAD IN KERNEN MET WEINIG ACCOMMODATIES >>

De gemeente Goes is de enige gemeente waar de bezettingsgraad zowel in 2020 als in 2021 is toegenomen (tabel 2). Dit kan verklaard worden door een sterke toename in het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2021 (figuur 14) tegenover een toename van het aantal accommodaties in lijn met het provinciaal gemiddelde (figuur 11). De toename van de bezettingsgraad in de gemeente Goes zorgt er voor dat de kern Goes ook in de lijst met de 10 kernen met de hoogste bezettingsgraad staat (figuur 16). De aanwezigheid van de kern Goes in deze lijst is opvallend omdat de meeste kernen in deze lijst een gering aantal accommodaties hebben, waar er in de kern Goes 38 zijn gevestigd. Alleen in de kernen Scharendijke (89) en Stavenisse (52) zijn meer accommodaties gevestigd. In zowel Stavenisse als Scharendijke is het grootste deel van de accommodaties gelegen op huisjesterreinen, terwijl in de kern Goes het merendeel van de accommodaties in het historisch centrum te vinden is.



FIGUUR 16 DE 10 KERNEN¹¹ MET DE HOOGSTE BEZETTINGSGRAAD (2019, 2020 & 2021)

2.5 GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT

HOGE PRIJS PER NACHT IN GEMEENTEN MET VEEL GERESERVEERDE NACHTEN >>

Een hoog aantal gereserveerde nachten en een hoge bezettingsgraad zijn indicatoren van een grote vraag naar accommodaties. De gemiddelde prijs die voor een overnachting betaald wordt, kan ook gezien worden als een indicator van deze vraag. Deze prijs verschilt sterk tussen gemeenten. Tabel 3 laat bijvoorbeeld zien dat in gemeenten met een hoog aantal gereserveerde nachten een relatief hoge prijs per overnachting betaald wordt. Voorbeelden hiervan zijn de gemeenten Veere, Schouwen-Duiveland, Sluis en Noord-Beveland, allen gelegen aan de Noordzeekust. In de meeste van deze gemeenten is de prijs sinds 2019 ook sterk toegenomen, met als uitzondering Schouwen-Duiveland waar de prijs stagneerde. In de gemeente Sluis steeg de prijs wel, maar minder snel dan in de gemeenten Veere en Noord-Beveland. Ook nam het aantal gereserveerde nachten in dezelfde periode in de gemeente Sluis af.

	2019	2020	2021
Tholen	€ 117,65	€ 179,35	€ 161,90
Noord-Beveland	€ 105,55	€ 159,35	€ 160,65
Veere	€ 110,90	€ 128,40	€ 141,45
Sluis	€ 131,75	€ 134,40	€ 140,75
Reimerswaal	€ 105,65	€ 135,90	€ 138,70
Vlissingen	€ 107,60	€ 117,95	€ 133,05

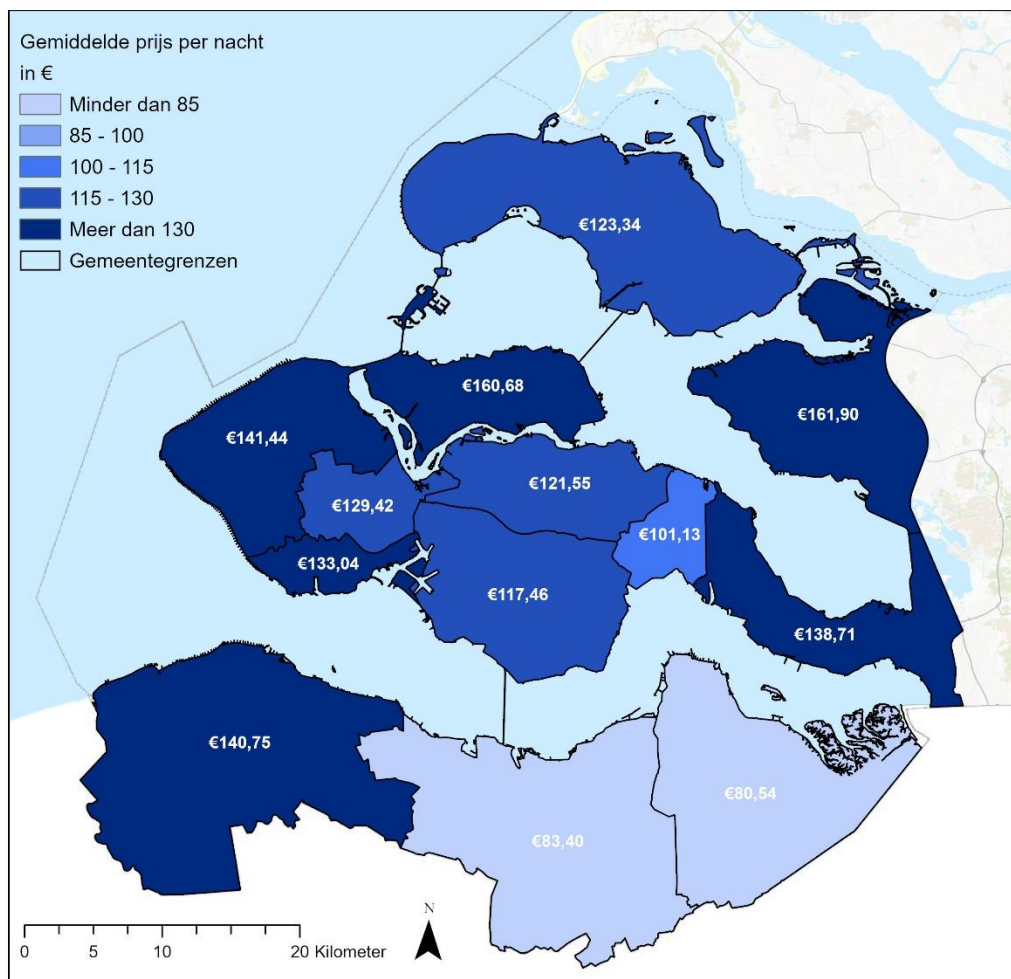
¹¹ In deze lijst zijn alleen kernen meegenomen met meer dan 5 actieve accommodaties

Middelburg	€ 105,55	€ 112,45	€ 129,45
Schouwen-Duiveland	€ 124,55	€ 123,95	€ 123,35
Goes	€ 98,70	€ 112,80	€ 121,55
Borsele	€ 94,45	€ 107,40	€ 117,45
Kapelle	€ 92,95	€ 99,10	€ 101,15
Terneuzen	€ 76,70	€ 85,35	€ 83,40
Hulst	€ 95,55	€ 88,25	€ 80,55

TABEL 3 GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT PER GEMEENTE (2019-2021)

In de gemeente Terneuzen is dezelfde trend te zien als in de gemeente Sluis, waar een geringe toename van de prijs plaats vond maar het aantal gereserveerde nachten juist af nam. In de gemeente Hulst is een opvallende ontwikkeling gaande: hier neemt de prijs in zowel 2020 als 2021 af hoewel het aantal gereserveerde nachten juist toe neemt en de bezettingsgraad gelijk blijft (tabel 2). Tevens wordt in de gemeente Hulst de laagste prijs per overnachting betaald. Dit kan waarschijnlijk verklaard worden omdat de gemeente Hulst relatief veel kamers in haar accommodatieaanbod heeft, waar in de regel een lagere prijs voor betaald wordt dan voor een gehele woning. In de gemeente met de hoogste gemiddelde prijzen, Tholen¹² en Noord-Beveland, worden bijvoorbeeld bijna alleen gehele woningen verhuurd.

¹² De gemeente Tholen kent een luxe vakantiepark, hetgeen de prijs per nacht mogelijk kan opstuwten.



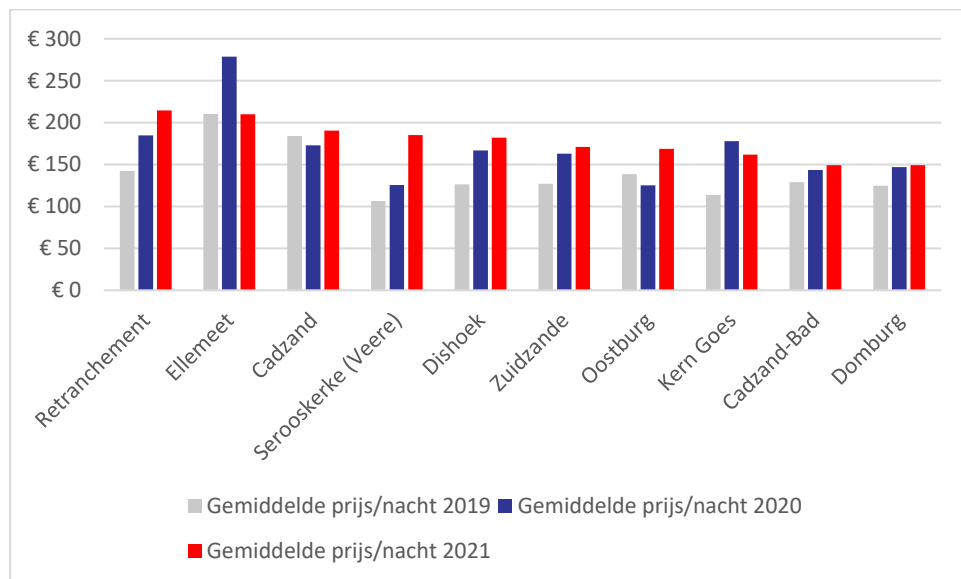
FIGUUR 17 GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT PER GEMEENTE (2021)

GEMEENTEN EN KERNEN MET VEEL KAMERS LAGERE PRIJS PER NACHT >>

Ook binnen gemeenten kunnen de gemiddelde prijzen per overnachting sterk verschillen. In de 10 kernen waar de hoogste prijzen betaald worden ligt deze boven de € 150, terwijl de gemiddelde prijs die in de provincie Zeeland in 2021 betaald werd € 134 bedroeg (figuur 17). In de kern waar gemiddeld de laagste prijs betaald werd, Terneuzen, lag de prijs in 2021 op € 61,25. Deze lage prijs kan overigens verklaard worden omdat meer dan de helft van het aanbod in deze kern uit kamers bestaat. Kernen waar gemiddeld de hoogste prijs betaald werd kenmerken zich door een relatief lage aanwezigheid van kamers en juist een sterke aanwezigheid van grote accommodaties. Zo heeft de gemiddelde accommodatie in Ellemeet 5 slaapkamers en Retranchement en Cadzand 3 slaapkamers, tegenover een gemiddeld van 2,3 voor de gehele provincie. In Zuidzande, de kern Goes en Domburg zijn de accommodaties juist kleiner dan gemiddeld, maar hier wordt toch een relatief hoge prijs betaald.

GUNSTIGE LOCATIE MEDEBEPALEND VOOR HOGERE PRIJS PER NACHT >>

Een laatste opvallend kenmerk aan de kernen met de gemiddeld hoogste prijs per overnachting is hun ligging. De kernen Retranchement, Zuidzande, Oostburg, Cadzand en Cadzand-Bad liggen allen dicht bij elkaar in de gemeente Sluis. Dishoek, Serooskerke (Veere) en Domburg liggen allen in de gemeente Veere. Naast het aantal gereserveerde nachten lijkt locatie ook een belangrijke factor in de gemiddelde prijs die voor een overnachting gevraagd kan worden.



FIGUUR 18 DE 10 KERNEN¹³ MET DE GEMIDDELD HOOGSTE PRIJS PER NACHT (2019, 2020 & 2021)

Samenvatting H2: Spreiding van Airbnb

- Airbnb's bevinden zich met name in gemeentes met een sterke toeristische sector, zoals langs de Noordzeekust. In deze gemeentes wordt ook een relatief hoge prijs per overnachting betaald.
- Er zijn grote verschillen tussen gemeentes, maar ook binnen gemeentes. Zo kan een groot deel van het aanbod geclusterd liggen in een woonkern of juist erbuiten, bijvoorbeeld op een huisjesterrein. In woonkernen met een laag inwonertal of een aanwezig huisjesterrein zijn vaak relatief veel accommodaties per 100 huishoudens aanwezig.
- Zoals in H1 is opgemerkt groeit het aantal accommodaties in de provincie Zeeland. Dit is echter niet overal in de provincie aan de orde. Zo nam het aantal accommodaties in de gemeente Terneuzen zelfs af.
- Binnen bevolkingskernen is de groei van het aantal accommodaties veelal te verklaren door de aanwezigheid van een huisjesterrein, en het feit dat de reguliere accommodatiesector steeds meer via

¹³ Alleen kernen met meer dan 5 actieve accommodaties zijn hier meegenomen

platforms als Airbnb is gaan verhuren. In de gemeente Tholen is de groei te verklaren door de oplevering van een huisjesterrein gelegen op de Oesterdam. Er zijn echter ook kernen waar het aantal accommodaties juist buiten huisjesterreinen snel toeneemt, bijvoorbeeld de kernen Zoutelande en Domburg.

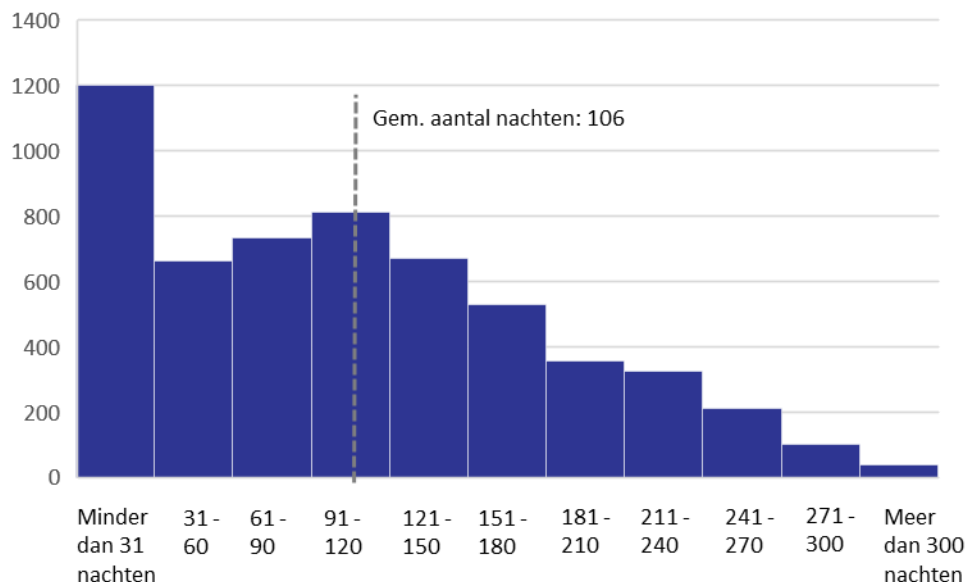
- Het aantal gereserveerde nachten (de vraag) is in vrijwel alle gemeentes toegenomen. Relatief gezien steeg het aantal accommodaties wel harder dan de vraag. Hierdoor daalde het gemiddeld gereserveerde nachten per accommodatie.
- Waar in sommige gemeentes de vraag juist wel harder steeg dan het aanbod, was er in de gemeenten Terneuzen en Sluis juist sprake van een afname van het aantal overnachtingen. De vraag is hier waarschijnlijk door de grenssluiting gedurende de coronacrisis afgenomen, maar ook de afname (Terneuzen) en stagnatie (Sluis) van het aanbod spelen hier mee.
- Gemeenten waar veel overnachtingen plaatsvinden kennen overwegend een hogere prijs per nacht. Gemeenten met een groot aandeel kamers kennen meestal een gemiddeld lagere prijs per nacht. Tot slot is een gunstige ligging ook van invloed op de accommodatieprijs.

3 PROFESSIONALISERING VAN AIRBNB

Dit hoofdstuk gaat in op de kenmerken van vakantieverhuur via de platforms Airbnb en Vrbo in de provincie Zeeland door een inzicht te geven in de verhuuractiviteit, de mate waarin accommodaties onder de reguliere accommodatiesector vallen en de mate waarin aanbieders meerdere accommodaties tegelijk aanbieden.

3.1 TYPERING VERHUURACTIVITEIT

In 2021 is een Zeeuwse accommodatie op Airbnb of Vrbo gemiddeld met 106 verhuurde nachten actief. Er zitten echter sterke verschillen in de verhuuractiviteit van de 5.628 accommodaties (figuur 19). Ruim 21% van de accommodaties werd bijvoorbeeld 30 nachten of minder gereserveerd. Nog eens ruim 11,5% werd in 2021 tussen de 31 en 60 nachten gereserveerd. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de accommodaties in 2021 slechts incidenteel actief is. Wel moet hierbij opgemerkt worden dat dit aandeel in andere provincies groter is. In de kustprovincie Noord-Holland werd in 2020 bijvoorbeeld ruim 60% van de accommodaties minder dan 60 nachten gereserveerd¹⁴.



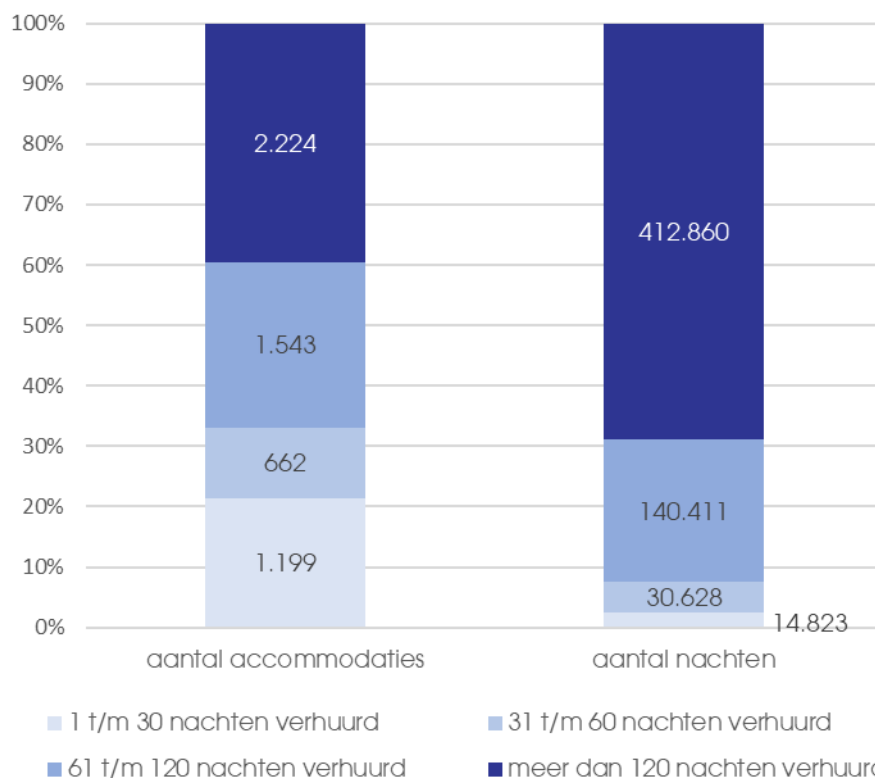
FIGUUR 19 AANTAL ACCOMMODATIES (Y-AS) UITGESPLITST NAAR VERHUURACTIVITEIT (X-AS) IN 2021

¹⁴ Zie de [Airbnb Monitor Noord-Holland](#) voor meer informatie

Tegenover de incidenteel gereserveerde accommodaties staat ook een aanzienlijke groep accommodaties die regelmatig is gereserveerd. In totaal is ruim 18% van de accommodaties in 2021 in Zeeland meer dan 180 nachten gereserveerd en nog eens 21,5% is tussen de 120 en 180 nachten gereserveerd. Dit zijn hoge percentages, zeker vanwege het feit dat de toeristische vraag in de provincie Zeeland een sterke seizoensgebondenheid kent (zie ook hoofdstuk 4). Dat bijna één vijfde van de accommodaties meer dan de helft van het jaar gereserveerd is, is opvallend te noemen.

ACCOMMODATIES MET MEER DAN 120 NACHTEN (40% VAN TOTAAL) GOED VOOR BIJNA 70% VAN AANTAL OVERNACHTINGEN >>

De 2.224 Zeeuwse accommodaties die meer dan 120 nachten werden gereserveerd in 2021, zijn goed voor iets minder dan 40% van het totale aanbod. Toch is deze groep goed voor 69% van de gereserveerde nachten (figuur 20). De overige 31% van de overnachtingen vindt plaats bij de ruim 60% accommodaties, die minder dan 120 gereserveerde nachten opbrengen. Vooral de groep accommodaties die in 2021 30 of minder nachten werd gereserveerd valt hier op. Hoewel ruim 21% van de accommodaties in deze groep hoort, was dit deel goed voor slechts 2,5% van de gereserveerde nachten.



FIGUUR 20 AANTAL ACCOMMODATIES EN GERESERVEERDE NACHTEN UITGESPLITST NAAR VERHUURDUUR (2021)

Het relatief grote aantal accommodaties dat vaker dan incidenteel gereserveerd wordt, en het overgrote deel van de overnachtingen dat deze groep realiseert, geeft de indruk dat een aanzienlijk deel van de woningen en kamers op Airbnb en Vrbo

structureel voor vakantieverhuur gebruikt wordt. In verschillende gevallen kan deze vakantieverhuur plaatsvinden binnen het lokaal vigerende beleidskader, bijvoorbeeld wanneer het om een vakantiewoning of zomerwoning gaat (al dan niet met vergunning en/of gelegen op een locatie waar vakantieverhuur is toegestaan), of wanneer er sprake is van een hotel of bed & breakfast¹⁵.

3.2 AANWEZIGHEID VAN REGULIERE ACCOMMODATIES

Bij de bespreking van de spreiding van het aanbod van accommodaties in hoofdstuk 2 is al een referentie gemaakt naar een opvallend grote aanwezigheid van Airbnb's en Vrbo's gelegen op huisjesterreinen of campings. Ook zijn er hotels en bed & breakfasts die hun kamers op deze platforms aanbieden. Platforms als Airbnb en Vrbo zijn in Zeeland een belangrijk uithangbord geworden voor reguliere accommodaties. Er zijn zowel grote professionele partijen, zoals Landal, Roompot of Bellvilla als kleine particuliere eigenaren van woningen op huisjesterreinen die deze aanbieden op verhuurplatforms. Het is vanwege twee redenen belangrijk om een onderscheid te maken tussen het aanbod op deze voor toeristische verhuur bestemde plaatsen en het overig aanbod.

- Het gaat hier in veel gevallen niet om nieuw aanbod in de toeristische sector, maar om aanbod dat via een nieuw of extra kanaal de weg naar de markt vindt. Vanwege deze reden is het lastig om de statistieken over accommodaties actief op platforms te vergelijken met de reguliere accommodatiesector: er kan dubbeltelling optreden.
- Bij het bepalen van beleid is het belangrijk om dit deel van het aanbod op een andere manier te benaderen, omdat het een andere impact op de leefomgeving heeft en omdat het onder een ander beleidskader valt.

Accommodaties binnen en buiten de reguliere sector

Deze monitor maakt een onderscheid tussen accommodaties waarvan met grote zekerheid bepaald kan worden of ze deel uit maken van de reguliere accommodatiesector en overige accommodaties. Een accommodatie valt in deze monitor onder de reguliere accommodatiesector als:

- De accommodatie zichzelf in haar titel identificeert als 'hotel', 'hostel' of 'bed & breakfast'.
- De accommodatie volgens de AirDNA data binnen 35 meter¹⁶ gelegen is van een huisjesterrein (met of zonder centrale verhuur) of kampeertrein (camping). Het gaat hier om een terrein of een deel van een terrein met een aantal vakantiewoningen, stacaravans, chalets of (vakantie-)appartementen. Deze objecten worden ofwel door de exploitant of beheerder van het complex verhuurd, of door de

¹⁵ Voor kamers aangeboden voor vakantieverhuur geldt in veel gemeenten een specifieke 'bed & breakfast regeling', zie bijvoorbeeld de [beleidsregels in de gemeente Veere](#)

eigenaars (al dan niet via een tussenpersoon) verhuurd. Data over de locaties van huisjesterreinen en kampeertreinen is beschikbaar gesteld door HZ Kenniscentrum Kusttoerisme (zie bijlage 2 voor meer informatie).

Onder de overige accommodaties vallen particuliere deelaccommodaties (kamers en woningen die slechts incidenteel voor vakantieverhuur worden aangeboden), maar hier kunnen ook accommodaties onder vallen die wel onderdeel van de reguliere accommodatiesector zijn maar niet als zodanig te identificeren zijn. Voorbeelden van deze laatste groep zijn (al dan niet vergunde) vakantiewoningen, chalets of appartementen die niet op een huisjesterrein gelegen zijn.

VOORAL GROTE AANWEZIGHEID ACCOMMODATIES OP VAKANTIEPARKEN >>

In de provincie Zeeland is volgens deze monitor in 2021 met 52,5% iets meer dan de helft van de accommodaties gelegen op een huisjesterrein of camping of gaat het om een hotel of bed & breakfast¹⁶. Het aandeel accommodaties dat via deze benadering onder de reguliere accommodatiesector kan worden geschaard, is in de provincie Zeeland erg hoog. Ter vergelijking, in de provincie Noord-Holland was dit volgens dezelfde benadering 18%¹⁷. Wel waren hier regionale verschillen te vinden en was dit aandeel in de kustregio Noord-Holland Noord 40%. Wel kan gesteld worden dat het aandeel van 52,5% in de provincie Zeeland hoog is, en dat de reguliere accommodatiesector een belangrijk aandeel heeft in het aanbod op platforms als Airbnb en Vrbo.

	2019	2020	2021
Hotel of bed & breakfast	304 (7%)	282 (6%)	323 (6%)
Gelegen op huisjesterrein of camping	1.928 (45%)	2.415 (47,5%)	2.626 (46,5%)
Overige accommodaties	2.045 (48%)	2.364 (46,5%)	2.679 (47,5%)

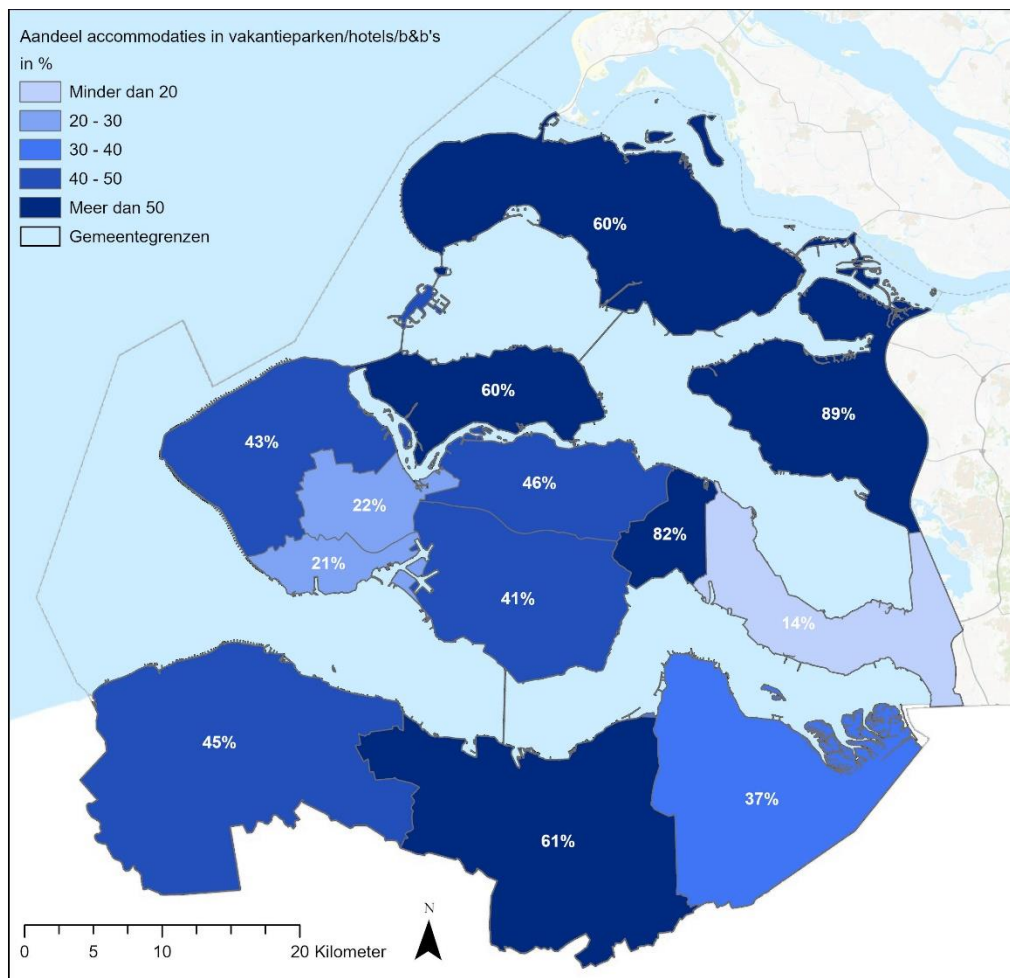
TABEL 4 OVERZICHT VAN ACCOMMODATIES BINNEN EN BUITEN REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR (2019, 2020 EN 2021)

Het aandeel vallend onder de reguliere sector blijft over de laatste jaren behoorlijk stabiel, met een iets sterkere toename in 2020. Omdat het totale aantal accommodaties stijgt, neemt echter ook het aantal accommodaties op

¹⁶ Voor de aanwezigheid op huisjesterreinen en campings is gebruik gemaakt van data van HZ Kenniscentrum Kusttoerisme. Omdat de locatie van accommodaties tot 150 meter kan afwijken van de daadwerkelijke locatie is hier een inschatting gemaakt: accommodaties die volgens de data binnen 35 meter van een huisjesterrein of camping liggen zijn onder deze categorie geschaard. Hierdoor is het aantal accommodaties dat abusievelijk de status 'huisjesterrein of camping' krijgt beperkt, maar kan het zijn dat het daadwerkelijke aantal op huisjesterreinen of campings hoger is dan de data suggereert. Zie Bijlage 2 voor meer informatie over de methode achter de analyse.

¹⁷ Zie de [Airbnb Monitor Noord-Holland](#) voor meer informatie

huisjesterreinen en campings behoorlijk toe (tabel 4). Het aantal accommodaties dat zichzelf presenteert als hotel of bed & breakfast neemt in 2021 ten opzichte van 2019 iets toe, maar verliest in aandeel van het totaal. In 2020 zijn er juist minder hotels en bed & breakfasts actief op Airbnb en Vrbo. Dit komt waarschijnlijk door de impact van de coronapandemie.



FIGUUR 21 AANDEEL ACCOMMODATIES OP HUISJESTERREINEN EN CAMPINGS OF ZICHTZELF IDENTIFICEREND ALS HOTEL OF BED & BREAKFAST (2021)

REGIONALE VERSCHILLEN BIJ AANWEZIGHEID REGULIERE ACCOMMODATIES >>

De aanwezigheid van accommodaties op huisjesterreinen en campings of zichzelf identificerend als hotels of bed & breakfasts kan tussen gemeenten sterk verschillen (figuur 21). De gemeente Tholen heeft bijvoorbeeld een relatief groot aandeel van haar accommodaties binnen deze categorie. In hoofdstuk 2 is de gemeente Tholen al enkele malen als opvallende gemeente benoemd vanwege een sterke groei in het aantal accommodaties en gereserveerde nachten, een gemiddeld hoge prijs, hoge bezettingsgraad en een laag aandeel gelegen binnen bevolkingskernen. Een deel van deze samenhang kan echter verklaard worden door een recent nieuw opgeleverd vakantiepark in deze gemeente, gelegen op de

Oosterdam. In andere gemeenten met een sterke aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector in het aanbod is deze samenhang namelijk niet aanwezig. In de gemeenten Kapelle en Terneuzen wordt er juist gemiddeld een lagere prijs betaald en is er een relatief lichte groei of zelfs afname van het aantal overnachtingen.

In de meer stedelijke gemeenten Vlissingen en Middelburg valt slechts een klein deel van de accommodaties onder de reguliere sector. Ook in de gemeente Reimerswaal is dit het geval: hier is het grootste deel van de accommodaties gelegen in de kern Yerseke. In de gemeenten Veere en Sluis valt een relatief kleiner gedeelte van de accommodaties onder de reguliere sector. In de gehele provincie valt met 52% iets meer dan de helft van de accommodaties onder deze noemer, terwijl het in de gemeenten Sluis (45%) en Veere (43%) beduidend lager ligt. Omdat dit gemeenten zijn met een relatief groot aantal accommodaties, waarvan ongeveer de helft gelegen is binnen de bevolkingskernen (figuur 8) is het mogelijk dat juist in deze gemeenten vakantieverhuur via platforms kan conflicteren met de woonmarkt en leefbaarheid. In de gemeenten Noord-Beveland en Schouwen-Duiveland, beide ook gemeenten met een relatief grote aanwezigheid van accommodaties, valt juist een groter deel onder de reguliere accommodatiesector en is een kleiner gedeelte gelegen in de bevolkingskernen. Echter, door de behoorlijke absolute toename van het aantal accommodaties in deze gemeenten sinds 2019 is het ook verstandig om de ontwikkeling van het aantal accommodaties binnen de bevolkingskernen te blijven monitoren.

3.3 AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES

Een ander relevant criterium gaat in op de mate waarin aanbieders meerdere accommodaties aanbieden in de provincie Zeeland. Zowel in de definitie van de deeleconomie als in veel voorbeelden van gemeentelijk beleid rond dit thema is vakantieverhuur alleen toegestaan als het gaat om tijdelijk onderbenutte woningen. Hoofdstuk 3.1 besprak al in welke mate woningen en kamers incidenteel of structureel aangeboden worden. Dit onderdeel gaat in op de mate waarin woningen en kamers worden aangeboden door aanbieders die tegelijk voor meerdere accommodaties verantwoordelijk zijn¹⁸. Deze analyse gebeurt aan de hand van het vergelijken van de 'hostprofielen' die aan de accommodaties gekoppeld zijn. Wanneer één hostprofiel bij meerdere accommodaties in het besproken kalenderjaar voorkomt gaat deze monitor ervan uit dat de betreffende aanbieder meerdere accommodaties aanbiedt. Een recente ontwikkeling is de toename van het aantal accommodaties waarvan de aanbieder niet te identificeren is uit de voor deze monitor gebruikte data. Het gaat hier om accommodaties actief

¹⁸ Een aanbieder van een woning of kamer hoeft in de praktijk niet de eigenaar van deze woning of kamer te zijn. In sommige gevallen wordt er gebruik gemaakt van een derde partij, zoals een sleutelbedrijf, boekingskantoor of andere bemiddelaar. Andersom is het zo dat een aanbieder meerdere 'host-profielen' kan aanmaken voor verschillende accommodaties. Dit gebeurt in de regel vooral op plaatsen waar strenge regels voor de verhuur van woningen en kamers gelden. Voor meer informatie, zie [Bijlage 2](#)

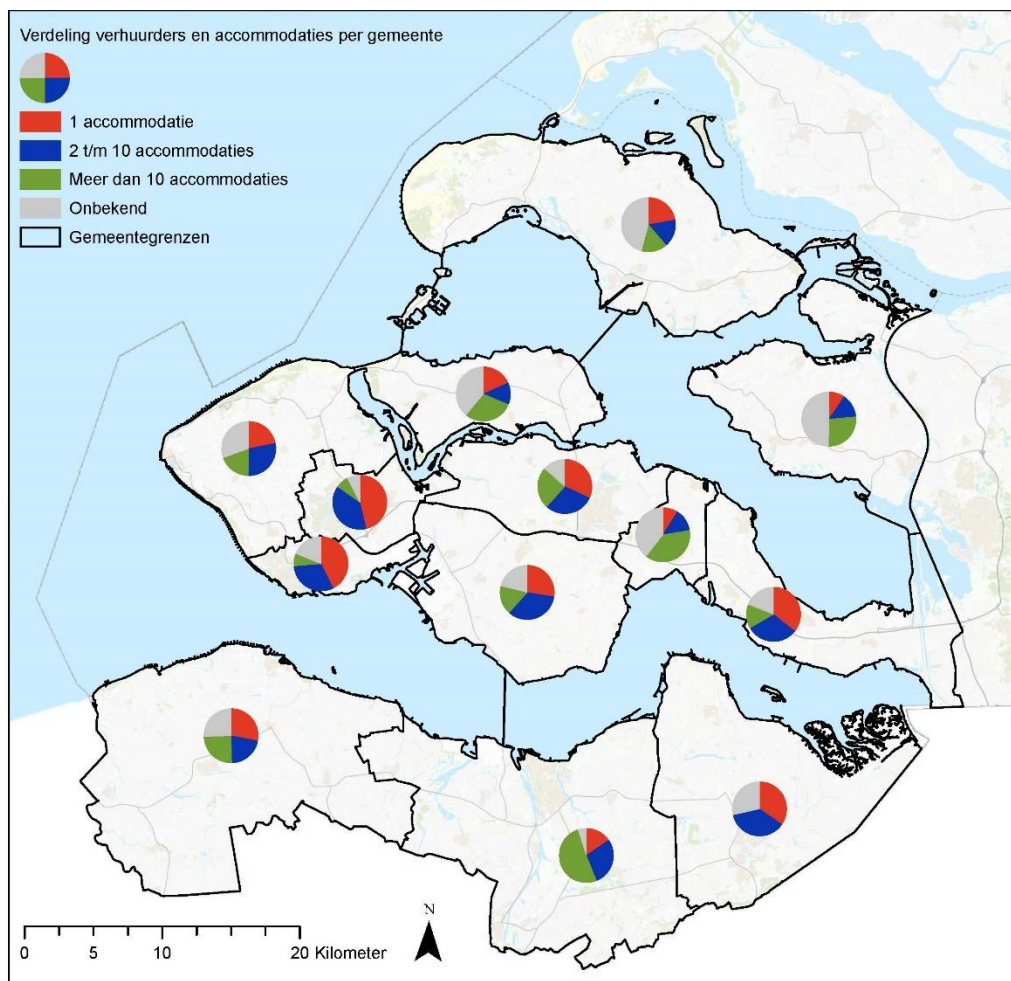
op Vrbo, bij accommodaties actief op Airbnb is de aanbieder wel uit de data te identificeren.

	2019	2020	2021
Aanbieder met 1 accommodatie	1.194	1.240	1.317
Aanbieder met 2 t/m 10 accommodaties	1.070	1.122	1.294
Aanbieder met meer dan 10 accommodaties	1.042	1.177	1.216
Aanbieder onbekend	971	1.522	1.801

TABEL 5 AANTAL ACCOMMODATIES VERDEELD NAAR TYPE AANBIEDERS (2019, 2020 & 2021)

BIJNA TWEE DERDE ACCOMMODATIES AANGEBODEN DOOR AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES >>

In 2021 betrof 34,5% van de identificeerbare accommodaties een aanbieder met 1 accommodatie (tabel 5). Dit aandeel is de laatste drie jaar redelijk stabiel: in 2019 ging het bijvoorbeeld om 36%. De twee andere categorieën zijn in de provincie Zeeland opvallend groot. Bijna 32% van de identificeerbare aanbieders verhuurt meer dan 10 accommodaties. Onder deze aanbieders vallen uitbaters van huisjesterreinen, reisorganisaties en tussenpersonen zoals verhuurkantoren. Het is uit de data niet bekend of er ook particulieren zijn, die grote aantallen woningen aanbieden. Wat wel geconcludeerd kan worden is dat grote en middelgrote aanbieders zeer belangrijk zijn in het aanbod van kamers en woningen via platforms als Vrbo en Airbnb. Ook neemt het aandeel accommodaties waarvan de aanbieder vanuit de data niet te identificeren is toe, in 2021 was bijna bij één op de drie accommodaties de aanbieder niet vanuit de data te identificeren.



FIGUUR 22 AANDEEL VAN ACCOMMODATIES VAN AANBIEDERS MET MEER ACCOMMODATIES (2021)

AANBIEDERS VAN ACCOMMODATIES MIX VAN PARTICULIEREN, PROFESSIONELE ORGANISATIES EN UITBATERS VAKANTIEPARKEN >>

Kamers en woningen die aangeboden worden door aanbieders met meerdere accommodaties zijn zowel binnen als buiten de bevolkingskernen te vinden. Van de 2.510 accommodaties waarvan bekend is dat ze van een aanbieder met meerdere accommodaties zijn, liggen er 1.045 in een bevolkingskern en 1.465 daarbuiten. Ook is iets minder dan de helft (1.098 accommodaties) geen onderdeel van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast. Accommodaties van dit type aanbieders zijn op veel verschillende plaatsen in de provincie te vinden.

AANBIEDER MET:	1 ACCOMMODATIE	2 T/M 10 ACCOMMODATIES	MEER DAN 10 ACCOMMODATIES	ONBEKEND
Borsele	51 (28%)	63 (34%)	32 (17%)	39 (21%)
Goes	45 (32%)	42 (30%)	35 (25%)	19 (13%)
Hulst	17 (35%)	18 (37%)	0 (0%)	14 (28%)

Kapelle	21 (9%)	31 (13%)	89 (38%)	92 (40%)
Middelburg	139 (46%)	115 (38%)	23 (8%)	23 (8%)
Reimerswaal	15 (36%)	13 (31%)	6 (14%)	8 (19%)
Terneuzen	34 (15%)	63 (29%)	113 (51%)	11 (5%)
Tholen	41 (10%)	60 (14%)	114 (26%)	214 (50%)
Veere	327 (22%)	422 (28%)	288 (19%)	456 (31%)
Vlissingen	97 (43%)	71 (31%)	17 (7%)	43 (19%)
Schouwen-Duiveland	240 (22%)	178 (16%)	168 (16%)	496 (46%)
Noord-Beveland	99 (18%)	71 (13%)	161 (30%)	212 (39%)
Sluis	191 (28%)	147 (22%)	170 (25%)	174 (25%)

TABEL 6 AANTAL EN AANDEEL ACCOMMODATIES VERDEELD NAAR TYPE AANBIEDERS PER GEMEENTE (2021)

De aanwezigheid van aanbieders met meerdere accommodaties verschilt ook sterk tussen gemeenten (figuur 22). In de gemeenten Vlissingen en Middelburg wordt bijvoorbeeld iets minder dan de helft van alle accommodaties aangeboden door aanbieders met slechts één woning of kamer (tabel 5). In de gemeenten Tholen, Kapelle en Terneuzen, die ook opvallen vanwege een groot aandeel van accommodaties gelegen op huisjesterreinen, spelen deze aanbieders juist een beperkte rol. In de gemeenten Veere en Sluis is de verdeling over de verschillende categorieën aanbieders nagenoeg gelijk. Dit betekent dat in deze gemeenten een groot aandeel van de accommodaties wordt uitgebaat door aanbieders met meerdere accommodaties. In de gemeente Veere liggen 322 van de 710 accommodaties van aanbieders met meerdere accommodaties binnen de bevolkingskernen. In de gemeente Sluis gaat het om 116 accommodaties van de 317.

In de gemeenten Noord-Beveland en Schouwen-Duiveland is een groot deel van de aanbieders van accommodaties niet uit de data te identificeren. Van de aanbieders die wel te identificeren zijn valt vooral in de gemeente Noord-Beveland op dat een meerderheid meerdere accommodaties aanbiedt. In totaal vallen 232 accommodaties onder deze categorie. Van deze accommodaties zijn er echter maar 32 in bevolkingskernen te vinden en zijn 131 accommodaties onderdeel van een huisjesterreinen, camping, hotel of bed & breakfast. In Schouwen-Duiveland gaat het om 216 van de 346 accommodaties en liggen 122 van deze accommodaties binnen een bevolkingskern.

Samenvatting H3: Professionalisering Airbnb in Zeeland

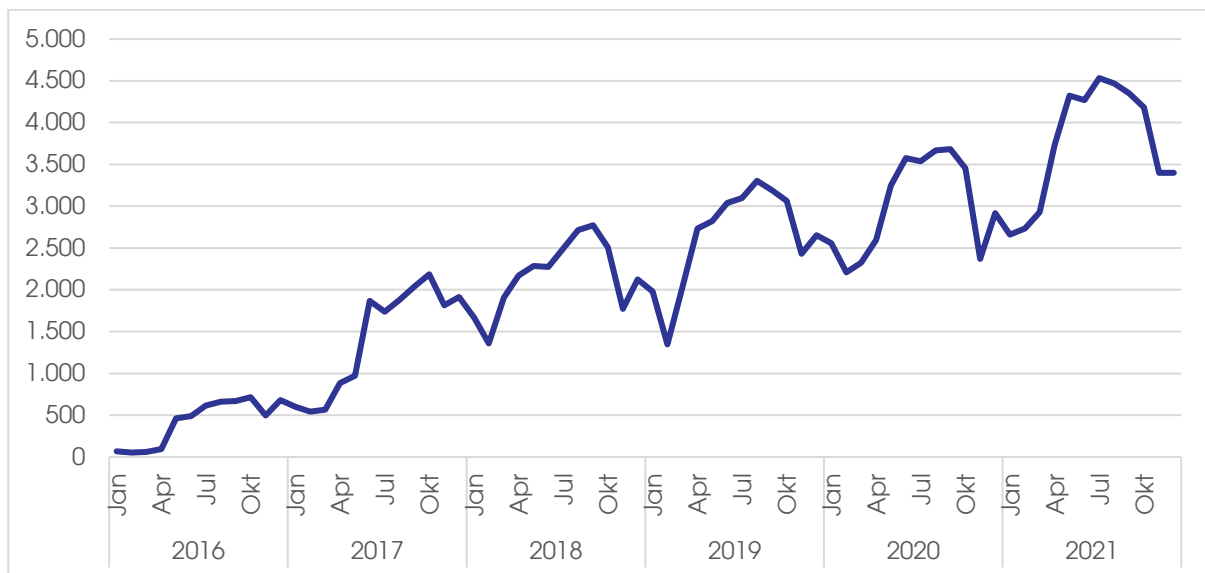
- In 2021 is een Zeeuwse accommodatie actief op Airbnb of Vrbo met gemiddeld 106 verhuurde nachten. Er zitten echter sterke verschillen in de verhuuractiviteit van de 5.628 accommodaties. Ruim 21% van de accommodaties werd bijvoorbeeld 30 nachten of minder gereserveerd en ruim 11,5% werd in 2021 tussen de 31 en 60 nachten gereserveerd.
- In totaal is ruim 18% van de accommodaties in 2021 in Zeeland meer dan 180 nachten gereserveerd en nog eens 21,5% is tussen de 120 en 180 nachten gereserveerd. Dit zijn hoge percentages, zeker vanwege het feit dat de toeristische vraag in de provincie Zeeland een sterke seizoensgebondenheid kent.
- De 2.224 Zeeuwse accommodaties die meer dan 120 nachten werden gereserveerd in 2021, zijn goed voor iets minder dan 40% van het totale aanbod. Toch is deze groep goed voor 69% van de gereserveerde nachten.
- In de provincie Zeeland is met 52,5% iets meer dan de helft van de accommodaties gelegen op een huisjesterrein of camping of gaat het om een hotel of bed & breakfast. Het aandeel accommodaties dat via deze benadering onder de reguliere accommodatiesector kan worden geschaard, is hiermee erg hoog te noemen.
- Het aandeel dat valt onder de reguliere sector blijft over de laatste jaren behoorlijk stabiel. Omdat het totale aantal accommodaties stijgt, neemt echter ook het aantal accommodaties op huisjesterreinen en campings behoorlijk toe.
- In 2021 heeft 34,5% van de identificeerbare accommodaties een aanbieder met 1 accommodatie. Dit aandeel is de laatste drie jaar redelijk stabiel. Bijna 32% van de accommodaties met identificeerbare aanbieder verhuurt meer dan 10 accommodaties. Onder deze aanbieders vallen uitbaters van huisjesterreinen, reisorganisaties en tussenpersonen. Het aandeel accommodaties waarvan de aanbieder niet uit de data te identificeren is neemt toe.
- Van de 2.510 accommodaties, waarvan bekend is dat ze van een aanbieder met meerdere accommodaties zijn, liggen er 1.045 in een bevolkingskern en 1.465 daarbuiten. Ook is iets minder dan de helft (1.098 accommodaties) geen onderdeel van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast.

4 ONTWIKKELING AIRBNB DOOR DE TIJD

In de vorige hoofdstukken lag de nadruk op de aanwezigheid en activiteit van accommodaties in 2021, afgezet tegen de jaren 2019 en 2020. Dit hoofdstuk geeft een inzicht in de ontwikkeling van januari 2016 tot en met december 2021 en toont de aantallen actieve accommodaties, gereserveerde nachten, bezettingsgraad en gemiddelde prijs per maand. De cijfers per maand geven een inzicht in de invloed van seizoenen op vraag en aanbod. Ook maakt het bekijken van de ontwikkeling over een langere termijn het mogelijk om trends te identificeren in vraag en aanbod. Naast de ontwikkeling voor de gehele provincie vergelijkt dit hoofdstuk ook de accommodaties gelegen in de bevolkingskernen met het aanbod buiten de kernen en vergelijkt het de accommodaties die onderdeel zijn van huisjesterreinen, campings, hotels en bed & breakfasts met het overige aanbod.

4.1 AANBOD AIRBNB'S DOOR DE TIJD

Hoewel er al voor 2016 accommodaties worden aangeboden op de platformen Airbnb en Vrbo (toen nog onder de naam HomeAway), neemt het aantal pas sinds het voorjaar van 2016 toe. Het aantal accommodaties neemt toe van 660 in augustus 2016 tot 1.880 in augustus 2017 en stijgt in de herfst van 2017 zelfs tot 2.185 (figuur 23).



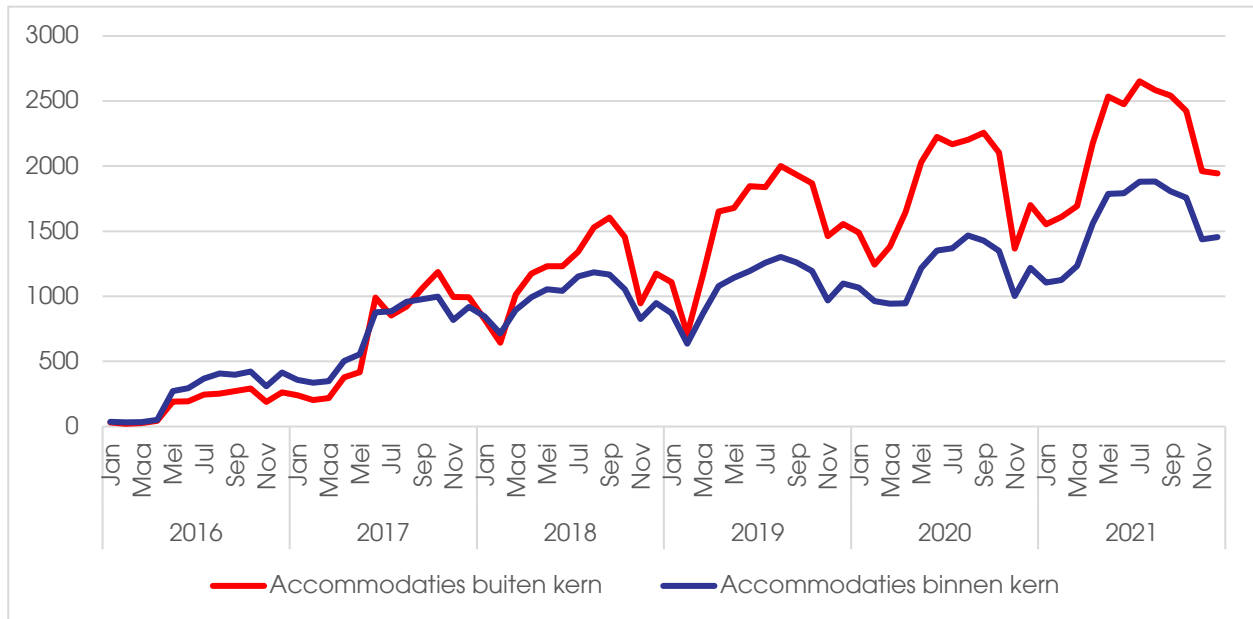
FIGUUR 23 AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND IN DE PROVINCIE ZEELAND (2016 – 2021)

Dergelijke groeipercentages worden in de daaropvolgende jaren niet meer gerealiseerd, maar het aantal accommodaties laat gedurende de gehele periode een

toenemende trend zien: elke volgende zomer zijn er meer accommodaties actief dan de zomer ervoor. Dit is zelfs het geval in de zomer van 2020, de eerste zomer na de uitbraak van de Coronapandemie. In de wintermaanden is een minder duidelijk patroon zichtbaar. In februari 2018 zijn er bijvoorbeeld iets minder accommodaties actief dan in februari 2017. Ook is het aantal actieve accommodaties in november 2020 lager dan in november 2019. Buiten deze maanden lijkt er echter grotendeels sprake te zijn van een toename. In bijna elke maand zijn meer accommodaties actief vergeleken met dezelfde maand het jaar ervoor.

STERKE TOENAME AANBOD ACCOMMODATIES VANAF 2017, VOORAL IN 2021
STERKE GROEI >>

Een kenmerk van accommodaties actief op platforms als Airbnb en Vrbo is dat ze niet het gehele jaar voor verhuur beschikbaar hoeven te zijn. In sommige gevallen is een accommodatie sporadisch beschikbaar, wanneer de eigenaar er zelf geen gebruik van maakt. In andere gevallen kan de accommodatie het grootste deel van het jaar beschikbaar zijn, bijvoorbeeld als het gaat om een hotelkamer of om een andere reguliere vakantieaccommodatie. Dit patroon in beschikbaarheid heeft ook sterke seizoenskenmerken. In de zomermaanden zijn er in de regel meer accommodaties beschikbaar dan in de wintermaanden. Gedurende de vroegere jaren uit deze monitor, 2016 tot en met 2018, is het aanbod steeds het grootste in september en oktober. Dit kan verklaard worden door de sterke groei die in deze jaren plaats vindt: elke maand ontdekken meer mensen de platforms en bieden hun woningen en kamers hierop aan. Vanaf 2019 is er een stabielere zomerperiode zichtbaar, waar het aanbod vanaf mei tot en met oktober erg hoog is. Vanaf november loopt het aanbod snel terug, met een kleine opleving in december.



FIGUUR 24 AANTAL ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND GELEGEN IN BEVOLKINGSKERNEN EN DAARBUITEN (2016 - 2021)

Binnen de provincie ontwikkelt het aanbod van accommodaties zich niet gelijk. De toename van het aantal accommodaties binnen en buiten bevolkingskernen volgt bijvoorbeeld een verschillend patroon (figuur 24). In 2016 en 2017 is het aantal accommodaties gelegen binnen en buiten kernen ongeveer gelijk en volgt het hetzelfde groeipatroon. Vanaf 2018 neemt het aantal accommodaties buiten kernen echter sneller toe, en vooral in de zomermaanden zijn de verschillen in aanbod erg groot. In augustus 2019 werden bijvoorbeeld 1.303 accommodaties binnen kernen aangeboden en 2.002 daarbuiten, in de zomer van 2020 was dit verschil zelfs nog iets groter. In de wintermaanden ligt het aanbod juist weer dicht bij elkaar. Dit komt omdat waarschijnlijk een groter deel van de accommodaties buiten kernen gericht is op zomertoerisme en buitenrecreatie, waarnaar in de winter minder vraag is.

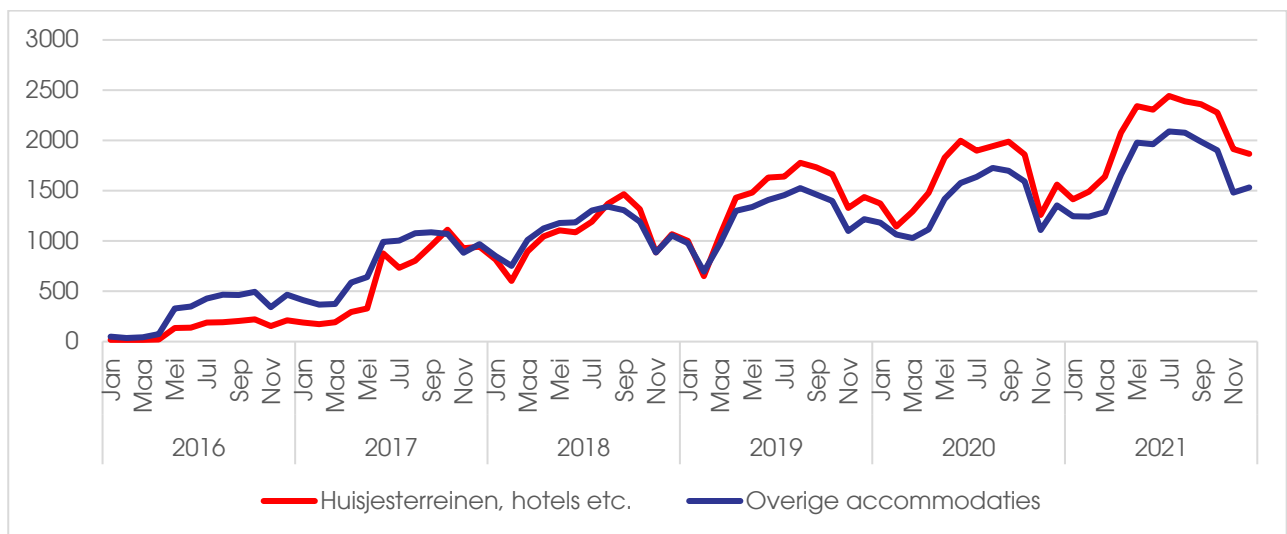
SNELLERE AFNAME AANBOD BUITEN KERNEN VANAF 2018, IN 2021 INHAALSLAG AANBOD BINNEN KERNEN INHAALSLAG >>

Een andere ontwikkeling is dat het aantal accommodaties binnen kernen juist in 2021 sterker lijkt toe te nemen dan in eerdere jaren. Zo waren er in de zomer van 2021 bijna 40% meer accommodaties actief dan tijdens de zomer van 2020. In eerdere zomers was deze toename met percentages tussen 10% en 15% een stuk lager. Ook de toename buiten de kernen was in de zomer van 2021 vergeleken met de zomer van 2020 met minder dan 20% een stuk lager. De toename van accommodaties binnen kernen hoeft niet per definitie een toename van woningonttrekking als gevolg te hebben. Dit komt omdat ook binnen kernen een

deel van de accommodaties onder huisjesterreinen, campings, hotels of bed & breakfasts vallen, en daarnaast ook een deel van de accommodaties slechts incidenteel wordt aangeboden. Wel is het belangrijk deze ontwikkeling in de gaten te blijven houden.

GEEN GROTE VERSCHILLEN TUSSEN AANBOD REGULIERE ACCOMMODATIESECTOR EN OVERIG >>

Het aanbod dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector op huisjesterreinen of campings of aangeboden door hotels en bed & breakfasts ontwikkelt zich vergelijkbaar met het aanbod daarbuiten (figuur 25). Vanaf 2019 neemt dit aanbod iets sneller toe dan het overige aanbod. Het verschil is in de zomermaanden op zijn grootst. Toch zijn er opvallende gelijkenissen tussen de ontwikkeling in beide categorieën aanbod, volgen beide categorieën op dezelfde manier een seizoenspatroon en nemen beide categorieën op een vergelijkbare manier toe. Er is dus maar beperkt sprake van dat de reguliere accommodatiesector relatief belangrijker wordt: beide categorieën nemen sinds 2017 in behoorlijke mate toe.

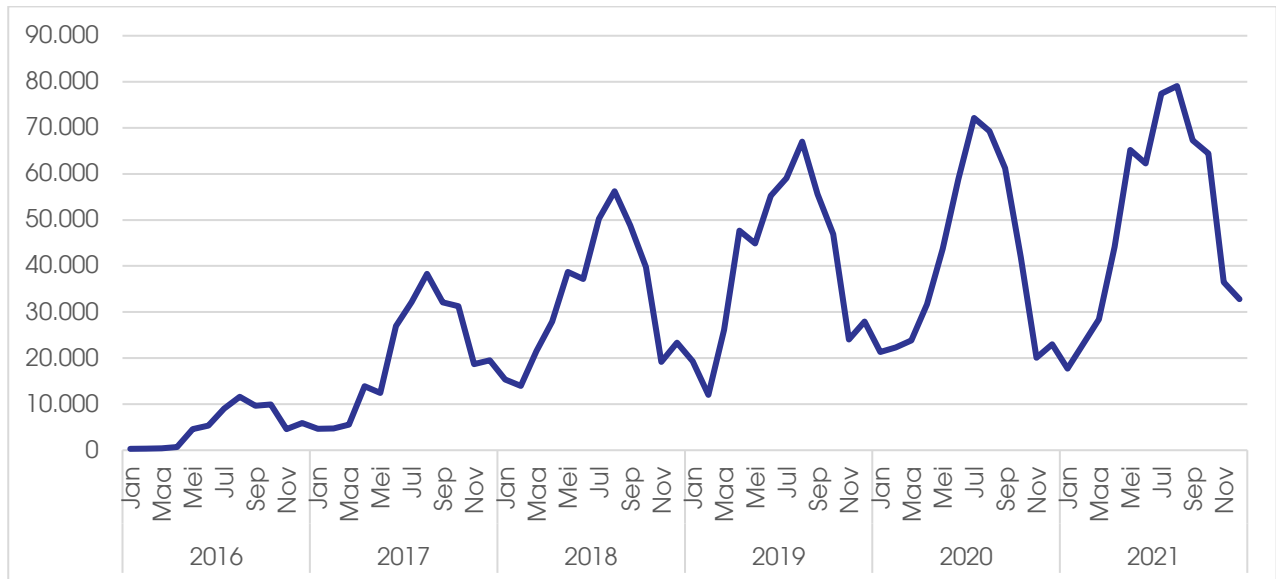


FIGUUR 25 ACTIEVE ACCOMMODATIES PER MAAND ONDERDEEL VAN HUISJESTERREINEN, HOTELS ETC. EN OVERIGE ACCOMMODATIES (2016 - 2021)

4.2 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN DOOR DE TIJD

Net als het aantal actieve accommodaties neemt ook het aantal gereserveerde nachten vanaf 2017 toe (figuur 26). Er is hier ook een duidelijk seizoenspatroon te zien, met hoge pieken aan gereserveerde nachten in de maanden juli, augustus en september, en juist lage aantallen tussen november en maart. In het voorjaar is er steeds weer een sterke stijging in het aantal gereserveerde nachten, gevolgd door een kleine dip in mei of juni. Dit wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de voorjaarsvakanties die de vraag doen toenemen, gevolgd door een periode zonder

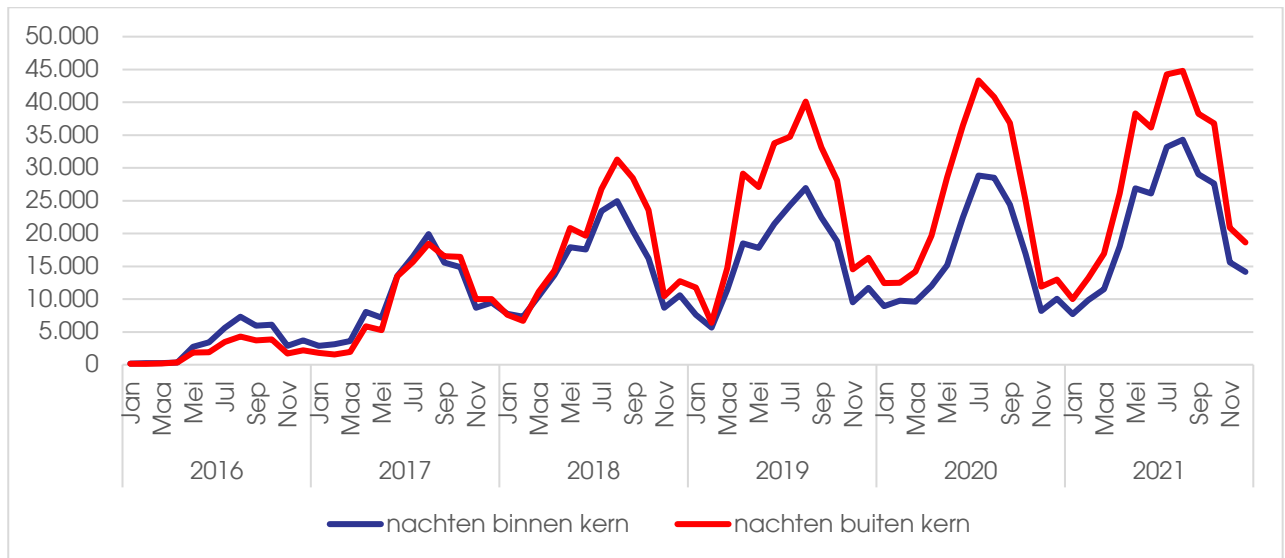
vakanties vanaf halverwege mei tot eind juni. Dit patroon keert gedurende elk jaar terug, waar het opvalt dat het aantal gereserveerde nachten in de wintermaanden op een vergelijkbaar niveau blijft, terwijl er elke zomer juist meer nachten gereserveerd worden. De toename van het aantal gereserveerde nachten is echter wel kleiner dan de toename van het aantal accommodaties.



FIGUUR 26 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND IN DE PROVINCIE ZEELAND (2014 - 2022)

STERKE SEIZOENSPATRONEN AANWEZIG, ZOWEL IN VRAAG ALS AANBOD >>>

De impact van de uitbraak van de coronapandemie is terug te zien in het aantal gereserveerde nachten, maar lijkt in de provincie Zeeland beperkt te zijn. Het laagseizoen van 2020 duurde langer dan in andere jaren aangezien het aantal gereserveerde nachten pas vanaf mei snel begint te stijgen. Dit hangt samen met de eerste periode van lockdown in het voorjaar van 2020. Eenzelfde verklaring kan gegeven worden voor de iets lagere aantallen gereserveerde nachten in december 2020 en januari 2021, aangezien ook toen een periode van lockdown gold. Toch werden ook in deze perioden nog nachten gereserveerd in accommodaties actief op Airbnb en Vrbo. Deels kan dit verklaard worden doordat mensen in deze perioden nog steeds op vakantie gingen, en hiervoor vaker voor vakantie in eigen land kozen. Ook kan het zijn dat niet van alle gereserveerde nachten daadwerkelijk gebruik is gemaakt, en dat annuleringen en no-shows in deze periode invloed hebben gehad op de datakwaliteit.

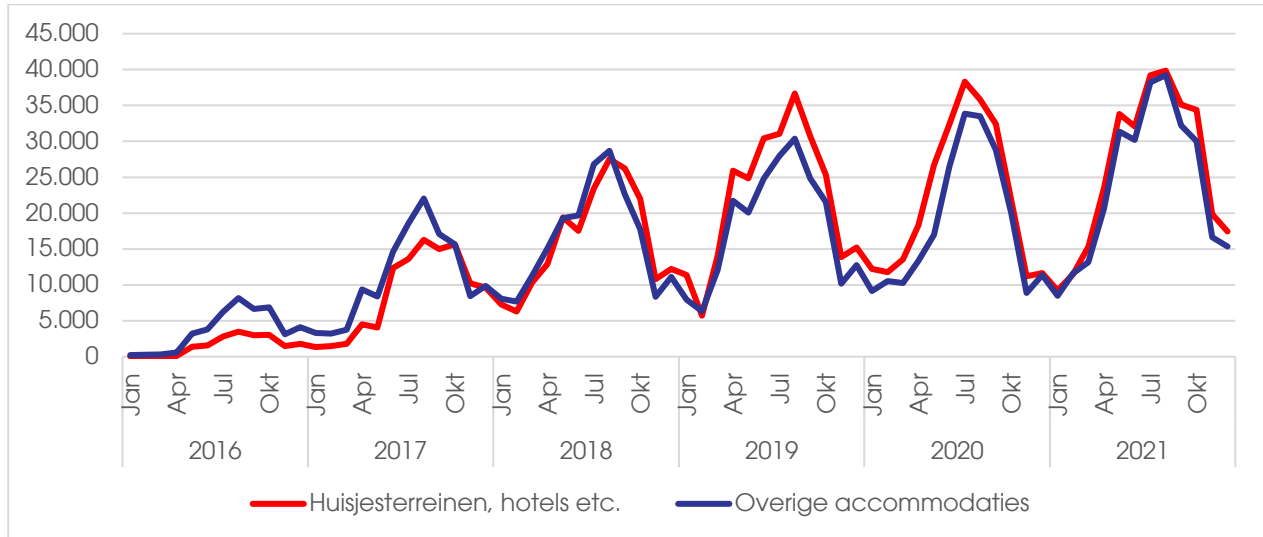


FIGUUR 27 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND GELEGEN IN BEVOLKINGSKERNEN EN DAARBUITEN (2016 - 2021)

Het aantal gereserveerde nachten in accommodaties gelegen buiten de bevolkingskernen volgt een zelfde ontwikkeling als het aantal accommodaties (figuur 27). Vanaf de zomer van 2018 neemt dit sneller toe, en is vooral in de zomermaanden het verschil aanzienlijk. Accommodaties gelegen binnen en buiten de bevolkingskernen lijken op dezelfde manier te reageren op de uitbraak van de coronapandemie. In de zomer van 2020 werden zowel in accommodaties binnen als buiten de kernen iets meer nachten gereserveerd dan in de zomer van 2019, en hebben de groeicurven een vergelijkbare vorm. Net als bij het aantal accommodaties lijkt er in 2021 ook in het aantal gereserveerde nachten een inhaalslag plaats te vinden bij accommodaties gelegen binnen de bevolkingskernen. Het verschil tussen het aantal gereserveerde nachten binnen en buiten kernen is kleiner geworden dan in 2019 en 2020.

Net als bij de ontwikkeling van het aantal accommodaties is ook de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in accommodaties die onderdeel zijn van huisjesterreinen, campings, hotels of bed & breakfasts vergelijkbaar met de overige accommodaties (figuur 28). Vanaf 2019 lijkt het aantal nachten sneller te stijgen bij accommodaties die als onderdeel van de reguliere accommodatiesector gezien kunnen worden, maar in 2021 is dit verschil weer ingehaald. Dit is opvallend vanwege twee redenen. Ten eerste is het aantal accommodaties dat gezien kan worden als onderdeel van de reguliere accommodatiesector sinds 2019 iets groter is dan het aantal overige accommodaties waardoor hier ook meer gereserveerde nachten te verwachten zijn. Ten tweede is het ook aannemelijk dat accommodaties die gezien kunnen worden als onderdeel van de reguliere sector actiever zijn dan de overige accommodaties. Dit is volgens deze analyse dus niet het geval. Een verklaring hiervoor kan zijn dat ook buiten de huisjesterreinen, campings, hotels en bed & breakfasts reguliere accommodaties actief zijn op platformen als Airbnb en Vrbo. De gemiddelde activiteit van accommodaties lijkt

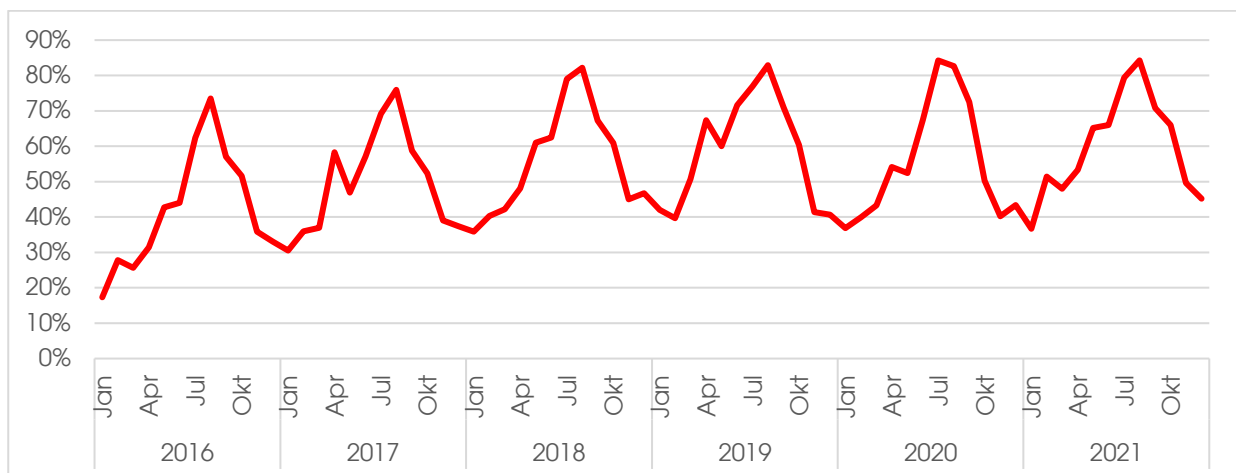
in ieder geval niet beïnvloed te worden doordat een accommodatie onderdeel is van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast.



FIGUUR 28 AANTAL GERESERVEERDE NACHTEN PER MAAND ONDERDEEL VAN HUISJESTERREINEN, HOTELS ETC. EN OVERIGE ACCOMMODATIES (2016 - 2021)

4.3 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD DOOR DE TIJD

Vooral in de zomermaanden realiseren accommodaties aangeboden op Airbnb en Vrbo een hoge bezettingsgraad (figuur 29). De bezettingsgraad stijgt, net als het aantal gereserveerde nachten, vanaf maart en laat in mei een klein dipje zien. Vervolgens stijgt deze verder en in de maand augustus ligt de bezettingsgraad vanaf 2018 zelfs boven de 80%. In de zomer van 2020 ligt de bezettingsgraad ook in juli met 84% erg hoog. In geen enkel ander jaar is de bezettingsgraad in juli boven de 80%.

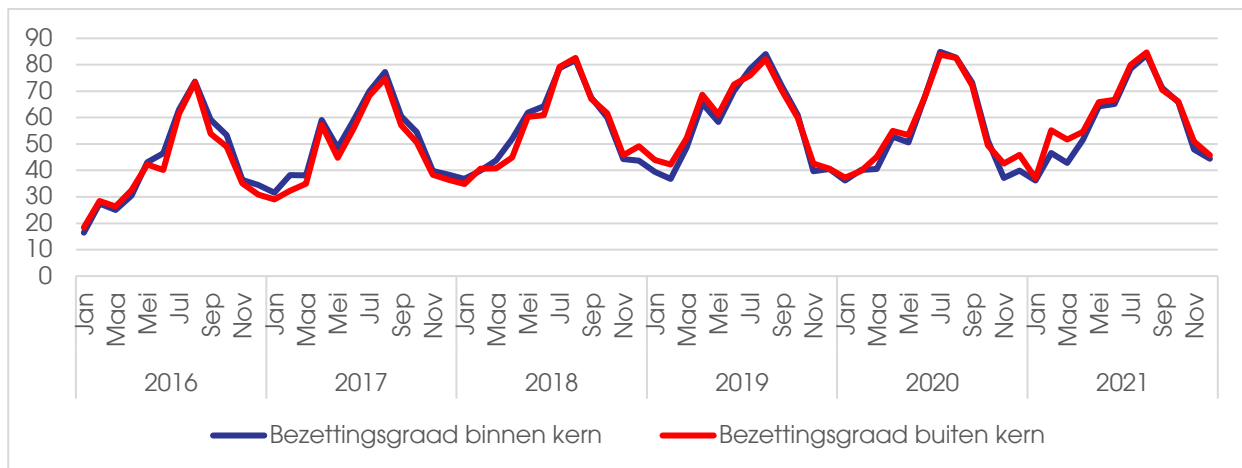


FIGUUR 29 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD IN DE PROVINCIE ZEELAND (2014 - 2022)

Daarentegen ligt de bezettingsgraad van maart tot en met juni 2020 juist weer lager dan in 2019, zeer waarschijnlijk door de impact van de Coronapandemie. Vanaf december 2020 tot en met april 2021 ontwikkelt de bezettingsgraad zich grilliger dan in voorgaande jaren. Dit is te verklaren door een toename aan actieve accommodaties in deze maanden ten opzichte van een jaar eerder tegenover een iets lager aantal gereserveerde nachten (zie figuur 23 & 26). Na deze periode volgt de ontwikkeling van de bezettingsgraad in 2021 eenzelfde patroon als in eerdere jaren maar is deze in de herfstmaanden enkele procenten hoger dan in 2019 en 2018: In oktober 2021 was de bezettingsgraad bijvoorbeeld 66%, tegenover 60% in 2018 en 2019. Hier volgen de cijfers eenzelfde trend als reguliere toerismestatistieken. Oktober 2021 was bijvoorbeeld volgens cijfers van het CBS de oktober met de meeste toeristische overnachtingen in Zeeland sinds dit wordt bijgehouden¹⁹.

DE BEZETTINGSGRAAD IS ONDERHEVIG AAN SEIZOENSSCHOMMELINGEN, MAAR VERSCHILT NIET TUSSEN VERSCHILLENDE TYPEN ACCOMMODATIES >>

Waar de ontwikkeling van het aanbod en aantal gereserveerde nachten verschillend was voor accommodaties gelegen binnen bevolkingskernen en daarbuiten is de ontwikkeling van de gemiddelde bezettingsgraad dit niet. Accommodaties binnen en buiten bevolkingskernen realiseren gemiddeld een exact gelijke bezettingsgraad (figuur 30).



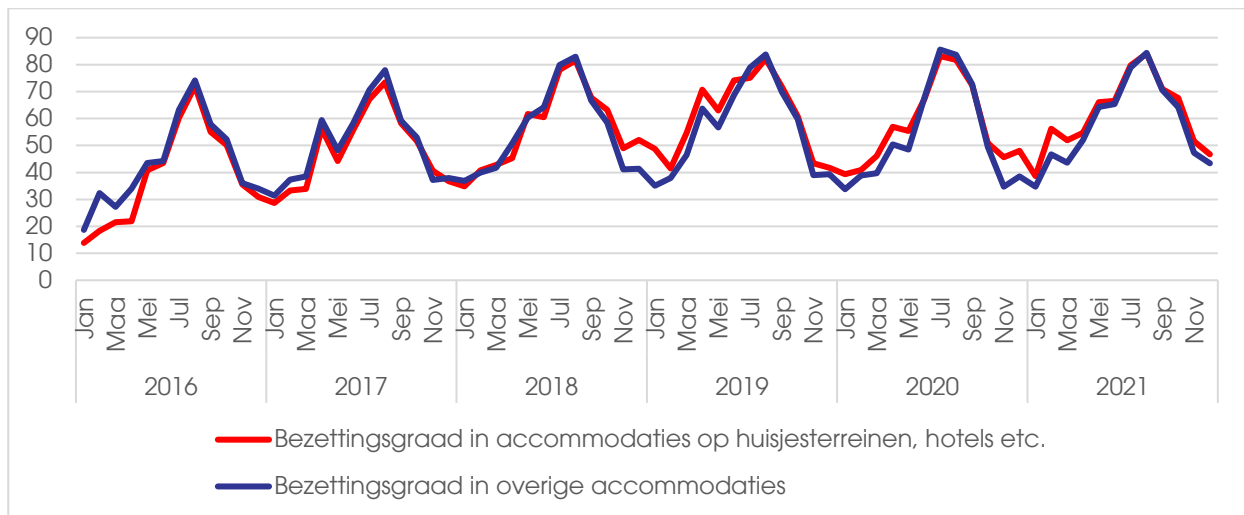
FIGUUR 30 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD VAN ACCOMMODATIES GELEGEN IN BEVOLKINGSKERNEN EN DAARBUITEN (2016 – 2021)

De enige periode waarin er wel een verschil in bezettingsgraad optreedt, is in de periode van november 2020 tot en met maart 2021. De bezettingsgraad in accommodaties binnen bevolkingskernen is gedurende deze maanden lager. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat accommodaties in kernen in deze periode minder populair waren vanwege de geldende lockdown, en dat accommodaties

¹⁹CBS Statline: dataset Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio. Beschikbaar via opendata.cbs.nl

buiten kernen hier minder last van hadden. Ditzelfde patroon is ook te zien in (grotere) steden buiten Zeeland²⁰. Dit effect is echter niet te zien tijdens eerdere perioden van lockdown. Net als tussen accommodaties binnen en buiten kernen is er bijna geen verschil in de ontwikkeling van de gemiddelde bezettingsgraad tussen accommodaties die onderdeel zijn van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast en overige accommodaties.

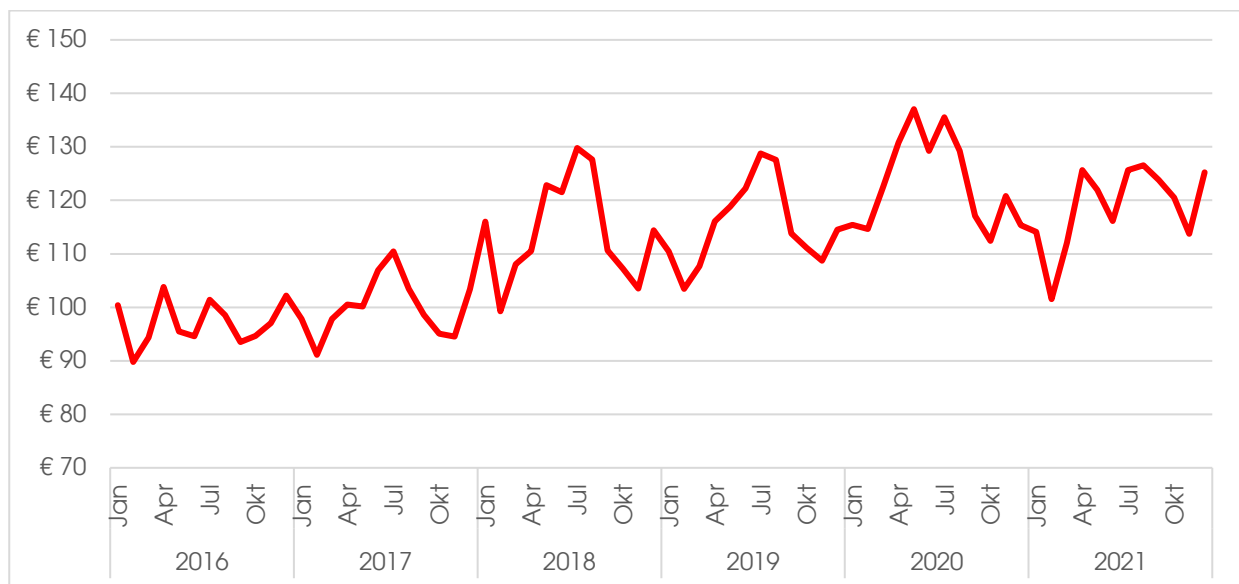
Net als bij accommodaties binnen en buiten bevolkingskernen is er ook weinig verschil in de ontwikkeling van de gemiddelde bezettingsgraad tussen accommodaties die onderdeel zijn van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast en overige accommodaties (figuur 31). In de wintermaanden en de lente lijkt de eerste groep een iets hogere bezettingsgraad te realiseren, maar daarbuiten is de ontwikkeling praktisch gelijk. Net als bij de overeenkomst in het gemiddeld aantal gereserveerde dagen is dit opvallend te noemen, omdat dit type accommodaties vanwege een vaak professionelere aanpak naar verwachting een hogere bezettingsgraad zou realiseren. Een verklaring voor de vergelijkbare patronen kan wellicht gevonden worden in de manier waarop de vraag naar accommodaties zich ontwikkelt: in de zomermaanden is de vraag hoog en is een groot gedeelte van de beschikbare nachten gereserveerd, terwijl in de wintermaanden het tegenovergestelde aan de hand is. In deze maanden realiseren de accommodaties die volgens deze monitor waarschijnlijk onder de reguliere sector vallen wel een (iets) hogere bezettingsgraad.



FIGUUR 31 GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD VAN ACCOMMODATIES ONDERDEEL VAN HUISJESTERREINEN, HOTELS ETC. EN OVERIGE ACCOMMODATIES (2016 – 2021)

²⁰ Zie bijvoorbeeld de [Airbnb Monitor Noord-Holland](#) of de [Airbnb Monitor Utrecht editie 6](#)

Gedurende de eerste twee jaar schommelt de gemiddelde dagelijkse prijs tussen de 90 en 110 euro (figuur 32). In de zomer van 2017 is voor het eerst een duidelijke stijging van de prijs te zien, terwijl deze in andere maanden een grilliger patroon vertoont. In 2018 en 2019 vertoont de ontwikkeling van de prijs die gemiddeld voor een overnachting betaald wordt een herkenbaar patroon die de vraag naar accommodatie lijkt te volgen: een hoge prijs vanaf mei tot en met september en een opvallende prijsspiek rond de kerstvakantie. Deze prijsspiek is opvallend omdat de bezettingsgraad in december en januari juist laag ligt (figuur 29). De gemiddelde prijs ligt in de maanden februari en november op zijn laagst. Het verschil tussen maanden waar een lage prijs betaald wordt en maanden waar juist een hoge prijs betaald wordt kan erg oplopen. In 2018 kostte een overnachting in februari gemiddeld 99,25 euro, in juli was dit 129,75 euro. In 2019 was dit verschil iets kleiner, en dat komt vooral omdat de prijs in de goedkoopste maand februari naar 103,45 is gestegen en de prijs in de duurste maand juli met 1 euro daalde.



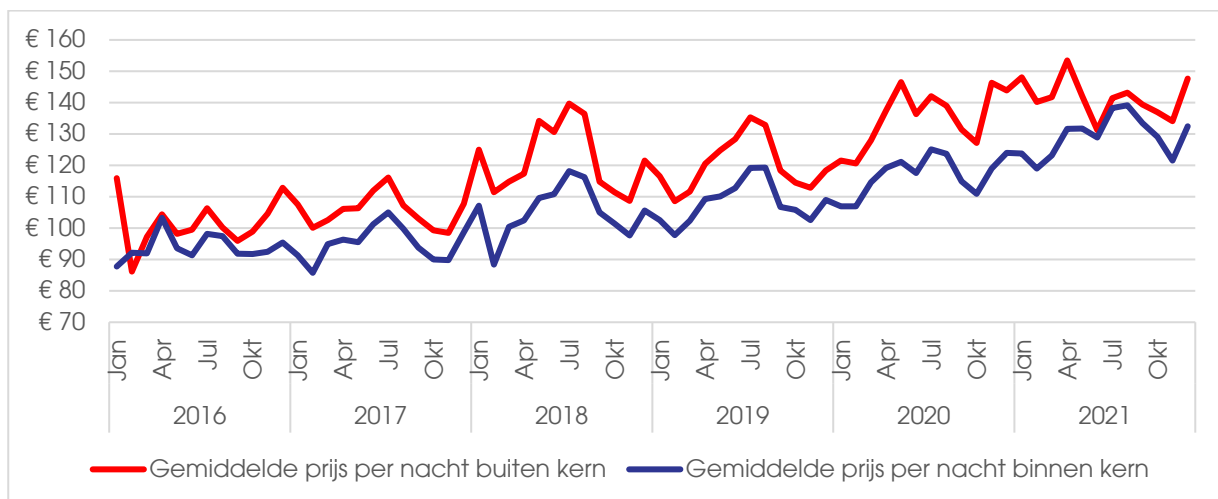
FIGUUR 32 GEMIDDELDE PRIJS PER NACHT IN PROVINCIE ZEELAND (2016 - 2021)

SEIZOENSPATROON LEIDT TOT ZEER HOGE BEZETTINGSGRADEN IN VOORJAAR EN ZOMER EN TOT HOGERE PRIJZEN IN DEZE PERIODE >>

Vanaf 2020 laat de ontwikkeling van de prijs een minder duidelijk herkenbaar patroon zien. Ook voor de uitbraak van de Coronapandemie in Nederland steeg de prijs aanzienlijk. In februari 2020 werd voor een overnachting gemiddeld 114,65 euro betaald, een stijging van meer dan 10 euro ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder. De hoogste gemiddelde prijs tot nog toe werd in mei 2020 gerealiseerd, toen werd gemiddeld 137,05 voor een overnachting betaald (figuur 32). Dit is opvallend, aangezien juist in deze periode een lockdown en reisbeperking golden. Een mogelijke verklaring is dat juist in deze maanden vakanties binnen Nederland, en dan met name naar minder stedelijke gebieden en in gehele woningen, populair waren. In mei 2020 werd bijvoorbeeld een nagenoeg

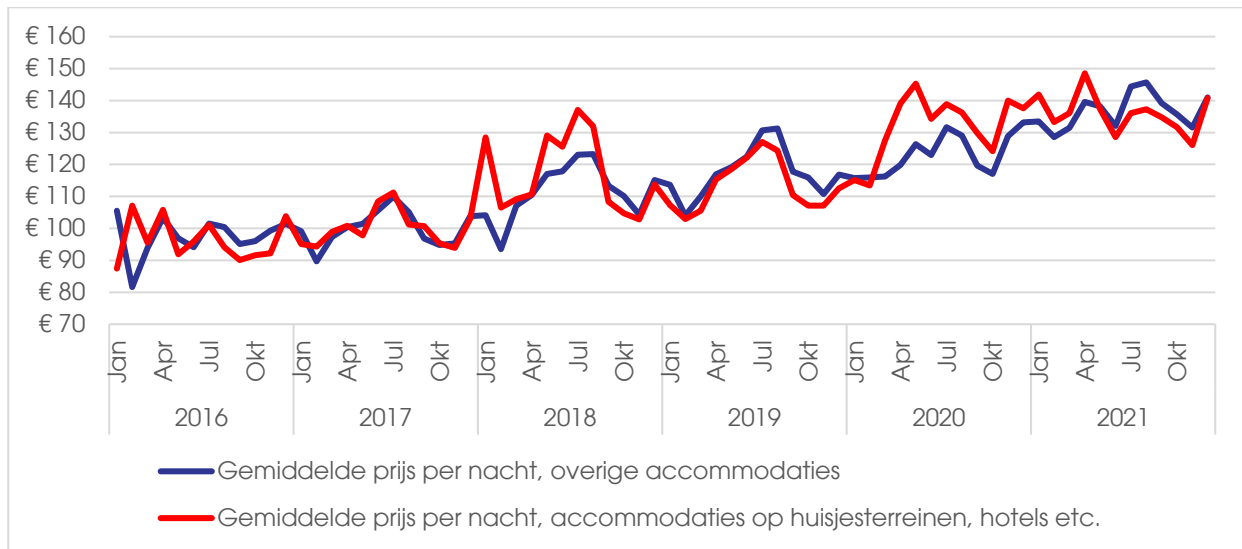
gelijk aantal nachten gereserveerd als in 2019 (figuur 26), ondanks dat het voor buitenlandse toeristen bijna onmogelijk was om naar Zeeland te reizen en toeristische overnachtingen gedurende deze periode gedeeltelijk verboden was. Het is mogelijk dat in deze periode accommodaties gebruikt werden door vooral binnenlandse bezoekers op zoek naar ruimte voor buitenrecreatie of ‘remote-working’.

Een andere verklaring is dat in mei 2020 15% meer accommodaties via de platformen Airbnb en Vrbo actief waren dan in mei 2019. Deze accommodaties waren vooral te vinden buiten de bevolkingskernen en op huisjesterreinen en campings (figuur 23 t/m 25). Het is mogelijk dat deze nieuwe accommodaties hebben gezorgd voor een hogere gemiddelde prijs. In deze maand werd namelijk juist voor deze typen accommodaties aanzienlijk meer betaald (figuur 33 & 34). Een accommodatie buiten de bevolkingskernen kostte in mei 2019 bijvoorbeeld gemiddeld 146,55 euro, tegenover 121,20 euro voor een accommodatie gelegen binnen de bevolkingskernen (figuur 33). Dit prijsverschil kwam eerder alleen in juli 2018 en juli 2019 voor.



FIGUUR 33 GEMIDDELTE BEZETTINGSGRAAD VAN ACCOMMODATIES GELEGEN IN BEVOLKINGSKERNEN EN DAARBUITEN (2016 - 2021)

De ontwikkeling van de prijs voor accommodaties die onderdeel zijn van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast is gedurende bijna de gehele periode praktisch gelijk met de prijs van overige accommodaties. Vanaf maart 2020 lopen deze prijzen echter uiteen, met mei 2020 als hoogtepunt. In deze maand werd voor een accommodatie die onderdeel is van een huisjesterrein, camping, hotel of bed & breakfast gemiddeld 145,30 euro betaald, tegenover 126,40 euro voor overige accommodaties. Na de zomer van 2020 bewegen de gemiddelde prijzen van beide accommodatietypen echter weer naar elkaar toe, en in de zomer van 2021 wordt er voor de overige accommodaties zelfs iets meer betaald. Voor accommodaties gelegen binnen en buiten de bevolkingskern geldt dit pas later, hier bewegen de prijzen pas in de zomer van 2021 naar elkaar toe.



FIGUUR 34 GEMIDDELTE PRIJS PER NACHT VAN ACCOMMODATIES ONDERDEEL VAN HUISJESTERREINEN, HOTELS ETC. EN OVERIGE ACCOMMODATIES (2016 - 2021)

Hoewel over de gehele periode de gemiddelde prijs voor een overnachting in een accommodatie actief op Airbnb of Vrbo stijgt, valt de zomer van 2021 op als een periode waar juist gemiddeld een lagere prijs gerealiseerd wordt. Deels kan dit verklaard worden doordat het aanbod van accommodaties sneller stijgt dan het aantal gereserveerde nachten, deels lijkt dit te komen doordat vooral het aantal accommodaties en gereserveerde nachten binnen de bevolkingskernen in 2021 toe neemt. Deze accommodaties realiseerden in de regel een lagere gemiddelde prijs per nacht dan accommodaties buiten de kernen, maar de prijzen bewegen wel naar elkaar toe (figuur 30).

Samenvatting H4: Ontwikkeling Airbnb door de tijd

- Het aantal accommodaties is verdriedubbeld van 660 in augustus 2016 tot 1.885 in augustus 2017 en een piek van 2.185 in de herfst van 2017. Een dergelijke forse groei komt hierna niet meer voor. Een duidelijk beeld in Zeeland is dat elke zomer er meer actieve aanbieders zijn dan de zomer ervoor.
- Het patroon in beschikbaarheid heeft sterke seizoenskenmerken. In de zomermaanden zijn er in de regel meer accommodaties beschikbaar dan in de wintermaanden. Gedurende 2016 tot en met 2018 is het aanbod steeds het grootste in september en oktober.
- Binnen de provincie ontwikkelt het aanbod van accommodaties zich niet gelijk. In 2016 en 2017 is het aantal accommodaties gelegen binnen en buiten kernen ongeveer gelijk en volgt het hetzelfde groeipatroon. Vanaf 2018 neemt het aantal accommodaties buiten kernen echter sneller toe, en vooral in de zomermaanden zijn de verschillen in aanbod erg groot. In augustus 2019 werden bijvoorbeeld

1.303 accommodaties binnen kernen aangeboden en 2.002 daarbuiten: in de zomer van 2020 was dit verschil zelfs nog iets groter. In de wintermaanden ligt het aanbod juist weer dicht bij elkaar.

- Het aantal accommodaties binnen kernen lijkt juist in 2021 sterker toe te nemen dan in eerdere jaren. Zo waren er in de zomer van 2021 bijna 40% meer accommodaties actief dan tijdens de zomer van 2020. In eerdere zomers was deze toename met percentages tussen 10% en 15% een stuk lager. Ook de toename buiten de kernen was in de zomer van 2021 vergeleken met de zomer van 2020 met minder dan 20% een stuk lager.
- Het aanbod dat onderdeel is van de reguliere accommodatiesector op huisjesterreinen of campings of aangeboden door hotels en bed & breakfasts, ontwikkelt zich vergelijkbaar met het aanbod daarbuiten. Vanaf 2019 neemt dit aanbod iets sneller toe dan het overige aanbod. Het verschil is in de zomermaanden op zijn grootst. Toch zijn er opvallende gelijkenissen tussen de ontwikkeling in beide categorieën aanbod, volgen beide categorieën op dezelfde manier een seizoenspatroon en nemen beide categorieën op een vergelijkbare manier toe.
- Net als het aantal actieve accommodaties neemt ook het aantal gereserveerde nachten vanaf 2017 toe. Er is hier ook een duidelijk seizoenspatroon te zien, met hoge pieken aan gereserveerde nachten in de maanden juli, augustus en september, en juist lage aantallen tussen november en maart. In het voorjaar is er steeds weer een sterke stijging in het aantal gereserveerde nachten, gevolgd door een kleine dip in mei of juni. Dit wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de voorjaarsvakanties die de vraag doen toenemen, gevolgd door een periode zonder vakanties vanaf halverwege mei tot eind juni. De gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde prijs per nacht volgen eenzelfde seizoenspatroon.
- De impact van de uitbraak van de coronapandemie is terug te zien in het aantal gereserveerde nachten, maar lijkt in de provincie Zeeland beperkt te zijn. Het laagseizoen van 2020 duurde langer dan in andere jaren aangezien het aantal gereserveerde nachten pas vanaf mei snel begint te stijgen. De coronapandemie heeft een geringe invloed op de bezettingsgraad, alleen in het voorjaar van 2020 en 2021 is deze lager dan in eerdere jaren. De gemiddelde prijs per overnachting lijkt, juist in 2020, zelfs toe te nemen.
- Het aantal gereserveerde nachten in accommodaties gelegen buiten de bevolkingskernen volgt een zelfde ontwikkeling als het aantal accommodaties. Vanaf de zomer van 2018 neemt dit sneller toe, en is vooral in de zomermaanden het verschil aanzienlijk. Accommodaties gelegen binnen en buiten de bevolkingskernen lijken op dezelfde manier te reageren op de uitbraak van de coronapandemie.

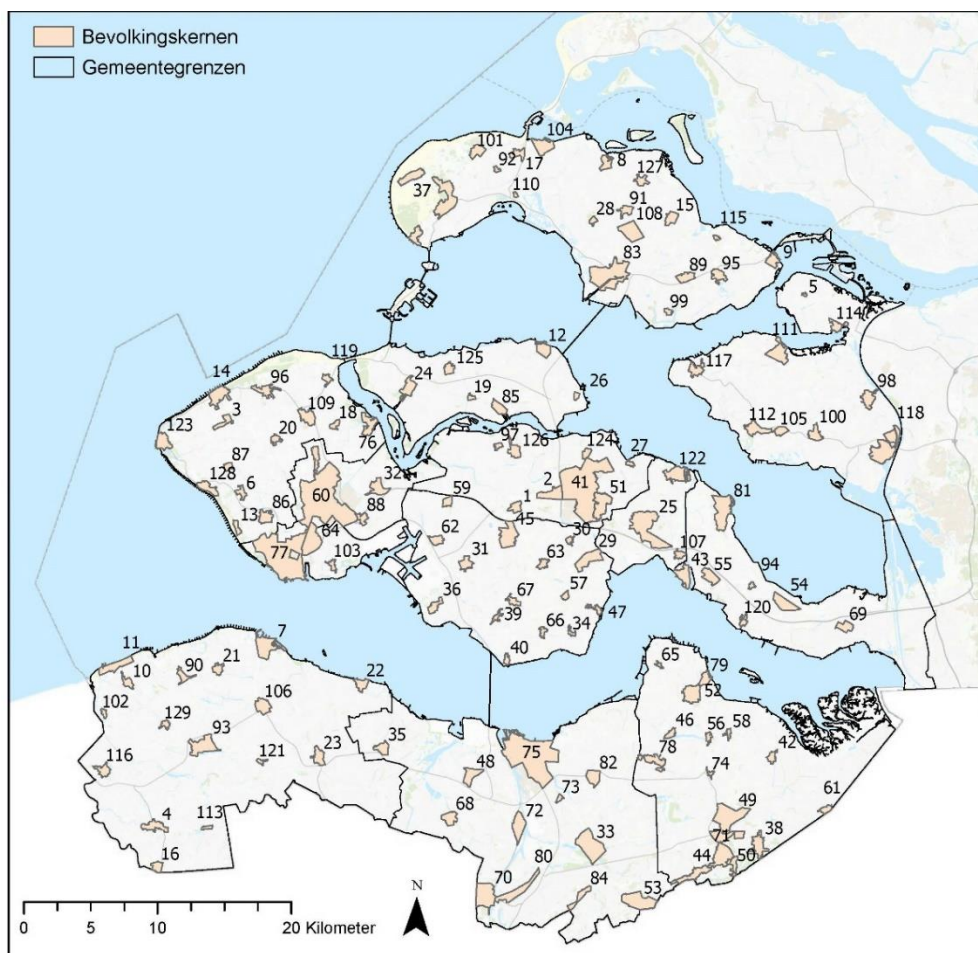
- Net als bij de ontwikkeling van het aantal accommodaties is ook de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten, de gemiddelde prijs en bezettingsgraad in accommodaties, die onderdeel zijn van huisjesterreinen, campings, hotels of bed & breakfasts vergelijkbaar met de overige accommodaties.

BIJLAGE 1 OVERZICHT KERNEN PER GEMEENTE

NR	NAAM KERN	GEMEENTE	NR	NAAM KERN	GEMEENTE
1	's-Heer-Arendskerke	Goes	25	Kapelle	Kapelle
2	's-Heer-Hendrikskinderen	Goes	26	Kats	Noord-Beveland
3	Aagtekerke	Veere	27	Kattendijke	Goes
4	Aardenburg	Sluis	28	Kerkwerve	Schouwen-Duiveland
5	Anna Jacobapolder	Tholen	29	Kern 's-Gravenpolder	Borsele
6	Biggekerke	Veere	30	Kern 's-Heer Abtskerke	Borsele
7	Breskens	Sluis	31	Kern 's-Heerenhoek	Borsele
8	Brouwershaven	Schouwen-Duiveland	32	Kern Arnemuiden	Middelburg
9	Bruinisse	Schouwen-Duiveland	33	Kern Axel	Terneuzen
10	Cadzand	Sluis	34	Kern Baarland	Borsele
11	Cadzand-Bad	Sluis	35	Kern Biervliet	Terneuzen
12	Colijnsplaat	Noord-Beveland	36	Kern Borssele	Borsele
13	Dishoek	Veere	37	Kern Burgh-Haamstede	Schouwen-Duiveland
14	Domburg	Veere	38	Kern Clinge	Hulst
15	Dreischor	Schouwen-Duiveland	39	Kern Driewegen	Borsele
16	Eede	Sluis	40	Kern Ellewoutsdijk	Borsele
17	Ellemeet	Schouwen-Duiveland	41	Kern Goes	Goes
18	Gapinge	Veere	42	Kern Graauw	Hulst
19	Geersdijk	Noord-Beveland	43	Kern Hansweert	Reimerswaal
20	Grijpskerke	Veere	44	Kern Heikant	Hulst
21	Groede	Sluis	45	Kern Heinkenszand	Borsele
22	Hoofdplaat	Sluis	46	Kern Hengstdijk	Hulst
23	Ijzendijke	Sluis	47	Kern Hoedekenskerke	Borsele
24	Kamperland	Noord-Beveland	48	Kern Hoek	Terneuzen

49	Kern Hulst	Hulst	79	Kern Walsoorden	Hulst
50	Kern Kapellebrug	Hulst	80	Kern Westdorpe	Terneuzen
51	Kern Kloetinge	Goes	81	Kern Yerseke	Reimerswaal
52	Kern Kloosterzande	Hulst	82	Kern Zaamslag	Terneuzen
53	Kern Koewacht	Terneuzen	83	Kern Zierikzee	Schouwen-Duiveland
54	Kern Krabbendijke	Reimerswaal	84	Kern Zuiddorpe	Terneuzen
55	Kern Kruiningen	Reimerswaal	85	Kortgene-Dorp	Noord-Beveland
56	Kern Kuitaart	Hulst	86	Koudekerke	Veere
57	Kern Kwadendamme	Borsele	87	Meliskerke	Veere
58	Kern Lamswaarde	Hulst	88	Nieuw- en Sint Joosland	Middelburg
59	Kern Lewedorp	Borsele	89	Nieuwerkerk	Schouwen-Duiveland
60	Kern Middelburg	Middelburg	90	Nieuwvliet	Sluis
61	Kern Nieuw Namen	Hulst	91	Noordgouwe	Schouwen-Duiveland
62	Kern Nieuwdorp	Borsele	92	Noordwelle	Schouwen-Duiveland
63	Kern Nisse	Borsele	93	Oostburg	Sluis
64	Kern Oost-Souburg	Vlissingen	94	Oostdijk	Reimerswaal
65	Kern Ossensisse	Hulst	95	Oosterland	Schouwen-Duiveland
66	Kern Oudelande	Borsele	96	Oostkapelle	Veere
67	Kern Ovezande	Borsele	97	Oud-Sabbinge	Goes
68	Kern Philippine	Terneuzen	98	Oud-Vossemeer	Tholen
69	Kern Rilland	Reimerswaal	99	Ouwerkerk	Schouwen-Duiveland
70	Kern Sas van Gent	Terneuzen	100	Poortvliet	Tholen
71	Kern Sint Jansteen	Hulst	101	Renesse	Schouwen-Duiveland
72	Kern Sluiskil	Terneuzen	102	Retranchement	Sluis
73	Kern Spui	Terneuzen	103	Ritthem	Vlissingen
74	Kern Terhole	Hulst	104	Scharendijke	Schouwen-Duiveland
75	Kern Terneuzen	Terneuzen	105	Scherpenisse	Tholen
76	kern Veere	Veere	106	Schoondijke	Sluis
77	Kern Vlissingen	Vlissingen	107	Schore	Kapelle
78	Kern Vogelwaarde	Hulst	108	Schuddebeurs	Schouwen-Duiveland

109	Serooskerke (Veere)	Veere	120	Waarde	Reimerswaal
110	Serooskerke (Schouwen-Duiveland)	Schouwen-Duiveland	121	Waterlandkerkje	Sluis
111	Sint-Annaland	Tholen	122	Wemeldinge	Kapelle
112	Sint-Maartensdijk	Tholen	123	Westkapelle	Veere
113	Sint Kruis	Sluis	124	Wilhelminadorp	Goes
114	Sint Philipsland	Tholen	125	Wissenkerke	Noord-Beveland
115	Sirjansland	Schouwen-Duiveland	126	Wolphaartsdijk	Goes
116	Sluis	Sluis	127	Zonnemaire	Schouwen-Duiveland
117	Stavenisse	Tholen	128	Zoutelande	Veere
118	Tholen	Tholen	129	Zuidzande	Sluis
119	Vrouwenpolder	Veere			



FIGUUR 35 KERNEN IN ZEELAND

BIJLAGE 2 DIMENSIES, DEFINITIES EN METHODEN

DIMENSIES – AFBAKENING IN TIJD, RUIMTE EN SCHAAL

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

DEFINITIES – IN DE MONITOR GEBRUIKTE TERMINOLOGIE

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

- **Airbnb's / accommodaties** – Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor het sociaaleconomische fenomeen van het toeristisch verhuren van kamers en woningen via platforms. Wanneer er gesproken wordt over kamers of woningen die te huur worden aangeboden gebruikt de monitor de term 'accommodaties'. Deze monitor neemt namelijk niet alleen cijfers mee van kamers en woningen die voor verhuur aangeboden worden op het platform Airbnb, maar ook van woningen op het platform Vrbo.

- **Actieve accommodaties** – de database waarop deze monitor gebaseerd is, behelst alle accommodaties die in de periode tussen oktober 2014 en december 2021 voor verhuur zijn aangeboden op de platforms Airbnb en Vrbo. Wanneer wordt gesproken over een actieve accommodatie betekent dit dat deze in de besproken periode (maand of jaar) ten minste één keer gereserveerd is geweest.
- **Beschikbaarheid en verhuuractiviteit van accommodaties** – De beschikbaarheid van een accommodatie is het aantal nachten dat deze voor verhuur wordt aangeboden. Dit kan tussen accommodaties behoorlijk verschillen. Waar sommige accommodaties slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere accommodaties nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. In de provincie Zeeland was een accommodatie in 2021 gemiddeld 224 dagen beschikbaar. De verhuuractiviteit is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd, dit was in 2021 106 nachten. Hierin zijn niet alleen de reserveringen via het platform Airbnb en Vrbo meegenomen, maar ook de reserveringen van deze accommodaties op andere platforms als Booking.com of TripAdvisor of direct bij de accommodaties geplaatste reserveringen worden in de data meegenomen.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Accommodaties worden via Airbnb of Vrbo voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit rond de 3,4 nachten, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. De data bevat geen informatie over het aantal gasten dat in een accommodatie verblijft en kan daarom niet direct vergeleken worden met toeristische overnachtingsstatistieken van bijvoorbeeld het CBS of Eurostat.
- **Bezettingsgraad** – De bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar deze wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht verhuurd zijn geweest in de betreffende periode.
- **Verhouding tussen accommodaties en huishoudens** – Per regionale indeling is de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal actieve accommodaties berekend en getoond als een verhouding van het aantal actieve accommodaties per 100 huishoudens. Dit laat de relatieve aanwezigheid van het fenomeen Airbnb zien. Het aantal huishoudens wordt gebaseerd op data van het CBS uit het betreffende jaar. In de statistische bijlage wordt ook de verhouding tussen het aantal Airbnb's en het aantal huishoudens en woningen per gemeente en bevolkingskern gegeven.

- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen worden bijvoorbeeld in de regel hogere prijzen gevraagd dan in het voor- en naseizoen. Prijzen kunnen zelfs op weekenddagen hoger uitvallen dan op doordeweekse dagen. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben en houdt dus rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. In deze prijs zijn schoonmaakkosten meegenomen, maar bemiddeling en toeristenbelasting niet.
- **Omzet van Airbnb's** – in dit rapport wordt met de omzet de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie over het besproken tijdvlak (jaar of maand) bedoeld. De omzet kan worden gegeven per accommodatie, maar ook worden geaggregeerd naar de verschillende ruimtelijke indelingen. In dat geval laat dit bedrag zien hoeveel de accommodaties in een buurt, gemeente, regio of provincie bij elkaar hebben opgebracht. Hier zijn schoonmaakkosten en de kosten die het platform hanteert in meegenomen. Kosten die buiten het platform worden gemaakt, bijvoorbeeld toeristenbelasting, zijn niet meegenomen.

METHODEN: DE ANALYSE EN VISUALISATIE VAN AIRBNB DATA

OORSPRONG EN KWALITEIT VAN DE DATA >>

De data waar deze monitor zich op baseert is verkregen via het Amerikaanse bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb en Vrbo elke drie nachten te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een door AirDNA ontwikkeld algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb of Vrbo niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt opgeslagen in een database waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb terug te vinden is. Voor de provincie Zeeland is deze data beschikbaar vanaf oktober 2014, maar pas vanaf begin 2016 is er een behoorlijk aantal accommodaties actief.

AirDNA data wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders volledig accuraat is, maar dat er soms een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst. Dit kan deels verklaard worden doordat de data aangeleverd door AirDNA ook verhuur van de Airbnb-accommodaties via andere platforms (zoals Booking.com) registreert. Deels kan het te maken hebben met de methode van dataverzameling en de werking van het algoritme van AirDNA. Om de kwaliteit van de data te garanderen gebruikt AirDNA een panel van 750.000 actieve verhuurders die de data vergelijkt met hun eigen verhuurregisters. Door de verzamelde data te vergelijken met de data die de

verhuurders uit het panel aanleveren wordt de kwaliteit van de verzamelde data getoetst en wordt, indien nodig, de scrapingsmethode of het algoritme gekalibreerd. Dit proces zorgt voor een hoge betrouwbaarheid van de gebruikte data, waarbij AirDNA een accuraatheid van meer dan 95% garandeert. Toch is het belangrijk om bij de interpretatie van de cijfers in dit rapport er rekening mee te houden dat het een benadering is van de daadwerkelijke situatie.

VERGELIJKING MET EUROSTAT DATA

Er zijn meerdere mogelijke manieren om data over Airbnb te verzamelen. Bookingsplatformen delen zelf tot op heden geen ruwe data voor onderzoeksdoeleinden. Hier komt langzaam verandering in. Airbnb, samen met de platforms Booking.com, Vrbo en TripAdvisor, is in maart 2020 een overeenkomst aangegaan met de Europese Commissie om data te gaan delen via de Europese databank Eurostat. Deze data is echter tot op heden nog niet volledig beschikbaar en heeft nog de status 'experimenteel'. Op dit moment is data beschikbaar over het aantal gasten en overnachtingen in accommodaties gereserveerd via deze platformen. Deze data is alleen geaggregeerd over de verschillende platformen beschikbaar, en tot op heden alleen beschikbaar op provincieniveau en voor enkele grote gemeenten. Ook is er op het moment van schrijven nog geringe informatie beschikbaar over de gebruikte methodologie. Dit maakt vergelijking met de in deze monitor gebruikte data lastig. Een verkenning van de beschikbare Eurostat statistieken heeft aangetoond dat de data in deze monitor dezelfde trends laat zien als de Eurostat data. Wel valt het op dat het aantal overnachtingen zoals gegeven door de Eurostat data lager ligt dan verwacht kan worden op basis van de AirDNA data. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de Eurostat data alleen via de platformen gereserveerde overnachtingen meeneemt, terwijl de AirDNA data ook via andere kanalen gereserveerde overnachtingen in acht neemt. Wanneer meer informatie beschikbaar komt over de methodieken achter de aggregatie en verzameling van de Eurostat data, en naast gasten en overnachtingen ook statistieken beschikbaar komen over, bijvoorbeeld, het aantal accommodaties zal de vergelijking tussen de twee databronnen verder gemaakt worden.

AIRBNB, VRBO EN ANDERE PLATFORMS VOOR PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

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

niet meegenomen. In de praktijk blijkt dat een aantal aanbieders hun accommodatie op meerdere platforms aanbieden om hun bereik te vergroten. Als een accommodatie op een andere platform dan Airbnb of Vrbo, bijvoorbeeld Booking.com, verhuurd wordt zal de verhuurder deze op Airbnb ook als niet-beschikbaar moeten markeren om dubbele boekingen te voorkomen. Daarom neemt deze monitor voor een groot deel ook de activiteit van deze accommodaties op andere platforms mee in de data. Enkel aanbieders die wel op andere platforms en niet op Airbnb of Vrbo adverteren vallen buiten het bereik van dit onderzoek.

AANWEZIGHEID VAN FORMELE ACCOMMODATIES OP HET PLATFORM VAN AIRBNB EN VRBO

Naast particuliere woningen en kamers zijn er ook regelmatig formele accommodaties actief op het platform van Airbnb en Vrbo. Hotels en bed & breakfasts bieden bijvoorbeeld ook kamers aan op deze platforms. Deze zijn doorgaans te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatienaam of bij het type accommodatie. Het rapport bespreekt het aantal en de ontwikkeling van op de platforms identificeerbare formele accommodaties in de provincie Zeeland om een inzicht te geven in hoe het platform door verschillende partijen gebruikt wordt.

Vakantiewoningen op beheerde huisjesterreinen en campings, met of zonder centrale verhuur, vormen ook een deel van het aanbod. Deze monitor onderscheidt deze accommodaties middels een ruimtelijke analyse: Aan de hand van een ruimtelijke dataset van de campings en huisjesterreinen in de provincie Zeeland, ter beschikking gesteld door HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, wordt bepaald of een accommodatie op of buiten een huisjesterrein of camping ligt. Omdat de gegeven locatie van accommodaties tot maximaal 150 meter kan afwijken van de daadwerkelijke locatie hanteert deze monitor een buffer rond de huisjesterreinen of campings. Er is gekozen voor een buffer van 35 meter om een groot deel van de accommodaties die vanwege de afwijking in de data abusievelijk buiten een park geplaatst zijn toch mee te kunnen nemen, maar ook het aantal accommodaties dat door onze analyse ten onrechten in een huisjesterrein of camping geplaatst wordt te minimaliseren. Na dit proces is via een handmatige controle de precisie geëvalueerd. Rond enkele grote huisjesterreinen viel een aantal accommodaties door de gestelde criteria onterecht buiten het terrein. Deze zijn vervolgens handmatig aan het huisjesterrein toegevoegd.

Deze aanpak blijft echter een benadering van de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op de platformen Airbnb en Vrbo, en de resultaten dienen als zodanig geïnterpreteerd te worden. Omdat bijvoorbeeld vakantiewoningen die niet op huisjesterreinen of campings gelegen zijn niet worden meegenomen, kan het zijn dat het aandeel dat onder de reguliere accommodatiesector valt in werkelijkheid groter is.

INDICATOREN VAN PROFESSIONALISERING

De filosofie van de deeleconomie is gebouwd op het idee dat (tijdelijk) onderbenutte goederen of diensten beschikbaar kunnen worden gesteld voor een beperkte periode en al dan niet tegen een vergoeding. Om aanbieders van deze goederen en diensten te verbinden met een bestaande vraag worden vaak online platforms gebruikt. Het platform Airbnb is in 2008 vanuit deze filosofie opgericht. Anno 2022 zijn er echter veel discussies rond het gebruik van een platform als Airbnb en wordt er vaak gesproken over professionalisering.

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

BEDRAGEN EN VALUTA

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

KWALITEIT EN ANALYSE VAN RUIMTELIJKE DATA

De exacte locaties van Airbnb accommodaties worden door Airbnb op het platform vanwege privacyoverwegingen niet beschikbaar gesteld. De in deze monitor weergegeven locatie van elke accommodatie is daarom slechts een indicatie van de exacte locatie van waar de accommodatie zich bevindt. Elke accommodatie ligt in werkelijkheid maximaal 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd.

Gegevens van de aanwezigheid van accommodaties per provincie, gemeente of kern zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties zijn gemaakt met het programma ArcGIS Pro 2.8. Hierbij werden de door Airbnb gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar gemeente en bevolkingskern, een samenvoeging van CBS-buurten die samen het bebouwde gebied van een kern vormen. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk niet in de juiste gemeente of kern zijn geplaatst.

BIJLAGE 3 LEESWIJZER FACTSHEETS

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

- **Aantal actieve accommodaties en aantal gereserveerde nachten** – Het aantal actieve accommodaties heeft hier betrekking op de verhuuractiviteit van accommodaties in de gemeente. Wanneer een accommodatie minimaal 1 keer gereserveerd is in het jaar, wordt deze meegeteld als actieve accommodatie. Binnen deze categorie is onderscheid gemaakt tussen gehele woningen (e.g. met meerdere kamers, vaak met eigen keuken en badkamer) en een kamer in een woning. In de cirkeldiagrammen ernaast is het aantal gereserveerde nachten weergegeven. Dit getal is tot stand gekomen door alle gereserveerde nachten van elke accommodatie bij elkaar op te tellen. Zowel het aantal actieve accommodaties als de gereserveerde nachten zijn weergegeven voor 2019, 2020 en 2021.
- **Gemiddelde prijs per nacht** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen worden bijvoorbeeld in de regel hogere prijzen gevraagd dan in het voor- en naseizoen. Prijzen kunnen zelfs op weekenddagen hoger uitvallen dan op doordeweekse dagen. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gemiddeld gezien gerealiseerd hebben en houdt dus rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. In deze prijs zijn ook schoonmaakkosten meegenomen, maar kosten die buiten het platform om gemaakt worden, zoals bemiddeling en toeristenbelasting zijn niet meegenomen. In de factsheet wordt een onderscheid gemaakt tussen zowel de enkele kamers als de gehele woningen. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen 2019, 2020 en 2021.
- **Gemiddeld aantal nachten per accommodatie** – Het gemiddelde aantal nachten per accommodatie geeft het aantal nachten weer dat de gemiddelde actieve accommodatie gereserveerd is. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen kamers en een gehele woningen, als ook de jaren 2019, 2020 en 2021.
- **Spreiding van actieve accommodaties** – Op deze kaart worden de locaties weergegeven van verhuurde kamers (rood) en de verhuurde gehele woningen (blauw) in 2021 binnen de gemeente. Op de kaart zijn, naast de actieve accommodaties, ook de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten en provincies weergegeven.
- **Aantal accommodaties per 100 huishoudens** – Op deze kaart wordt het aantal actieve accommodaties per 100 huishoudens weergegeven per kern voor het jaar 2021. Dit is gedaan met behulp van verschillende classificaties; hoe

donkerder de kleur, des te meer accommodaties er aanwezig zijn per 100 huishoudens. Op de kaart zijn, naast het aantal actieve accommodaties, ook de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten en provincies weergegeven.

- **Cijfers per kern** – In deze tabel zijn diverse cijfers van de top 5 kernen (op basis van het aantal actieve accommodaties) gepresenteerd. In de onderste regel wordt ook het totaal van de hele gemeente weergegeven. In de eerste kolom staat het aantal actieve accommodaties in de buurt. In de tweede en derde kolom staat het aantal gereserveerde nachten gepresenteerd, zowel als totaal en als gemiddelde van de actieve accommodaties. In de vierde kolom staan de totale inkomsten uit alle accommodaties per kern/wijk, waarna deze in de vijfde kolom als gemiddelde inkomsten per accommodatie worden gepresenteerd. In de zesde kolom wordt het aantal accommodaties op 100 huishoudens weergegeven en tot slot wordt in de laatste kolom ook nog het aantal overnachtingen per 100 huishoudens gepresenteerd.
- **Aantal actieve accommodaties & gereserveerde nachten per maand** – In de bovenste grafiek wordt het aantal actieve accommodaties weergegeven door de tijd heen van de gemeente. Dit is gedaan vanaf januari 2016 tot en met december 2021. Voor de onderste grafiek geldt hetzelfde, al is daar gerekend met het aantal gereserveerde nachten per maand.
- **Totale opbrengst** – In deze staafdiagram wordt de totale opbrengst van tijdelijke verhuur in de gemeente weergegeven door de jaren heen. Omdat er tot 2016 een beperkt aantal accommodaties actief is, wordt hier de data vanaf 2016 getoond. Met de totale opbrengst wordt de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie bedoeld. Deze is gepresenteerd in duizenden euro's.
- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – In deze grafiek wordt dezelfde methode gehanteerd als voor het berekenen van de gemiddelde prijs per nacht (Zie: Gemiddelde prijs per nacht). Deze is vervolgens over de jaren heen gepresenteerd in een staafdiagram. Er is een lijn toegevoegd aan het staafdiagram, die de gemiddelde gerealiseerde prijs van accommodaties in Zeeland aanduidt. Zo kunnen de cijfers van de gemeente gemakkelijk per jaar vergeleken worden met de rest van de provincie.
- **Vergelijking met de provincie** – In deze tabel wordt de gemeente vergeleken met de provincie Zeeland. In de tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen de jaren 2019, 2020 en 2021 met het aantal actieve accommodaties, het gereserveerde aantal nachten en het gemiddelde aantal gereserveerde nachten per accommodatie.
- **Gemiddelde bezettingsgraad** – In deze staafgrafiek wordt de gemiddelde bezettingsgraad in %en weergegeven over de jaren heen. De bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook

daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar de accommodatie wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht gereserveerd zijn geweest in de betreffende periode. Omdat er tot 2016 een beperkt aantal accommodaties actief is, wordt hier de data vanaf 2016 getoond. Ook hierbij is een lijn van de gemiddelde bezettingsgraad in de gehele provincie Zeeland toegevoegd.

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

BIJLAGE 4 STATISTISCHE BIJLAGE

2021						
NAAM GEMEENTE	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	BEZETTINGS- GRAAD	GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS	TOTALE OMZET (IN MLN €)
Borsele	185	19339	104,5	48,7%	€ 117,45	€ 2,21
Goes	141	14792	104,9	45,6%	€ 121,55	€ 2,09
Hulst	49	5446	111,1	50,4%	€ 80,55	€ 0,43
Kapelle	233	25248	108,4	55,6%	€ 101,15	€ 2,28
Middelburg	300	30011	100,0	49,1%	€ 129,45	€ 3,83
Noord-Beveland	543	52746	97,1	45,6%	€ 160,65	€ 8,85
Reimerswaal	42	4393	104,6	49,6%	€ 138,70	€ 0,58
Schouwen-Duiveland	1082	118940	109,9	50,4%	€ 123,35	€ 14,25
Sluis	682	67136	98,4	44,5%	€ 140,75	€ 9,51
Terneuzen	221	24626	111,4	54,9%	€ 83,40	€ 2,05
Tholen	429	53181	124,0	58,0%	€ 161,90	€ 9,20
Veere	1493	155749	104,3	50,0%	€ 141,45	€ 21,97
Vlissingen	228	26755	117,3	54,3%	€ 133,05	€ 3,55
Provincie Zeeland	5628	598362	106,3	50,0%	€ 134,50	€ 80,80
2020						
NAAM GEMEENTE	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	BEZETTINGS- GRAAD	GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS	TOTALE OMZET (IN MLN €)
Borsele	157	14972	95,4	43,7%	€ 107,40	€ 1,47
Goes	108	10368	96,0	42,3%	€ 112,80	€ 1,20
Hulst	51	5050	99,0	50,4%	€ 88,25	€ 0,39
Kapelle	170	20687	121,7	52,8%	€ 99,10	€ 2,04
Middelburg	268	23448	87,5	50,2%	€ 112,45	€ 2,47

Noord-Beveland	524	40476	77,2	37,6%	€ 159,35	€ 6,61
Reimerswaal	35	3009	86,0	42,6%	€ 135,90	€ 0,36
Schouwen-Duiveland	986	101418	102,9	44,1%	€ 123,95	€ 13,07
Sluis	767	64074	83,5	46,7%	€ 134,40	€ 8,38
Terneuzen	314	29278	93,2	53,4%	€ 85,35	€ 2,66
Tholen	323	42348	131,1	62,0%	€ 179,35	€ 8,61
Veere	1160	113756	98,1	44,4%	€ 128,40	€ 13,15
Provincie Zeeland	5061	489525	96,7	46,6%	€ 128,70	€ 62,71
2019						
NAAM GEMEENTE	AANTAL ACTIVEE AIRBNB'S	GERESERVEERDE NACHTEN (TOTAAL)	GERESERVEERDE NACHTEN (GEMIDDELD)	BEZETTINGS- GRAAD	GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS	TOTALE OMZET (IN MLN €)
Borsele	128	15283	119,4	53,1%	€ 94,45	€ 1,42
Goes	106	8147	76,9	39,6%	€ 98,70	€ 0,77
Hulst	38	4140	108,9	50,4%	€ 95,55	€ 0,31
Kapelle	147	18731	127,4	57,4%	€ 92,95	€ 1,78
Middelburg	270	26306	97,4	51,4%	€ 105,55	€ 2,59
Noord-Beveland	434	39922	92,0	42,4%	€ 105,55	€ 5,96
Reimerswaal	34	3079	90,6	45,0%	€ 105,65	€ 0,26
Schouwen-Duiveland	901	104015	115,4	49,5%	€ 124,55	€ 13,63
Sluis	680	79776	117,3	48,7%	€ 131,75	€ 9,65
Terneuzen	246	36464	148,2	62,1%	€ 76,70	€ 2,93
Tholen	156	17130	109,8	49,3%	€ 117,65	€ 1,90
Veere	945	111854	118,4	50,8%	€ 110,90	€ 11,97
Vlissingen	192	21066	109,7	55,4%	€ 107,60	€ 2,25
Provincie Zeeland	4277	485913	114,0	50,1%	€ 116,50	€ 55,43