

Kennisupdate LIVE – Deelsessie 1

De impact van Airbnb in Zeeland



1. Programma en inleiding

Even voorstellen



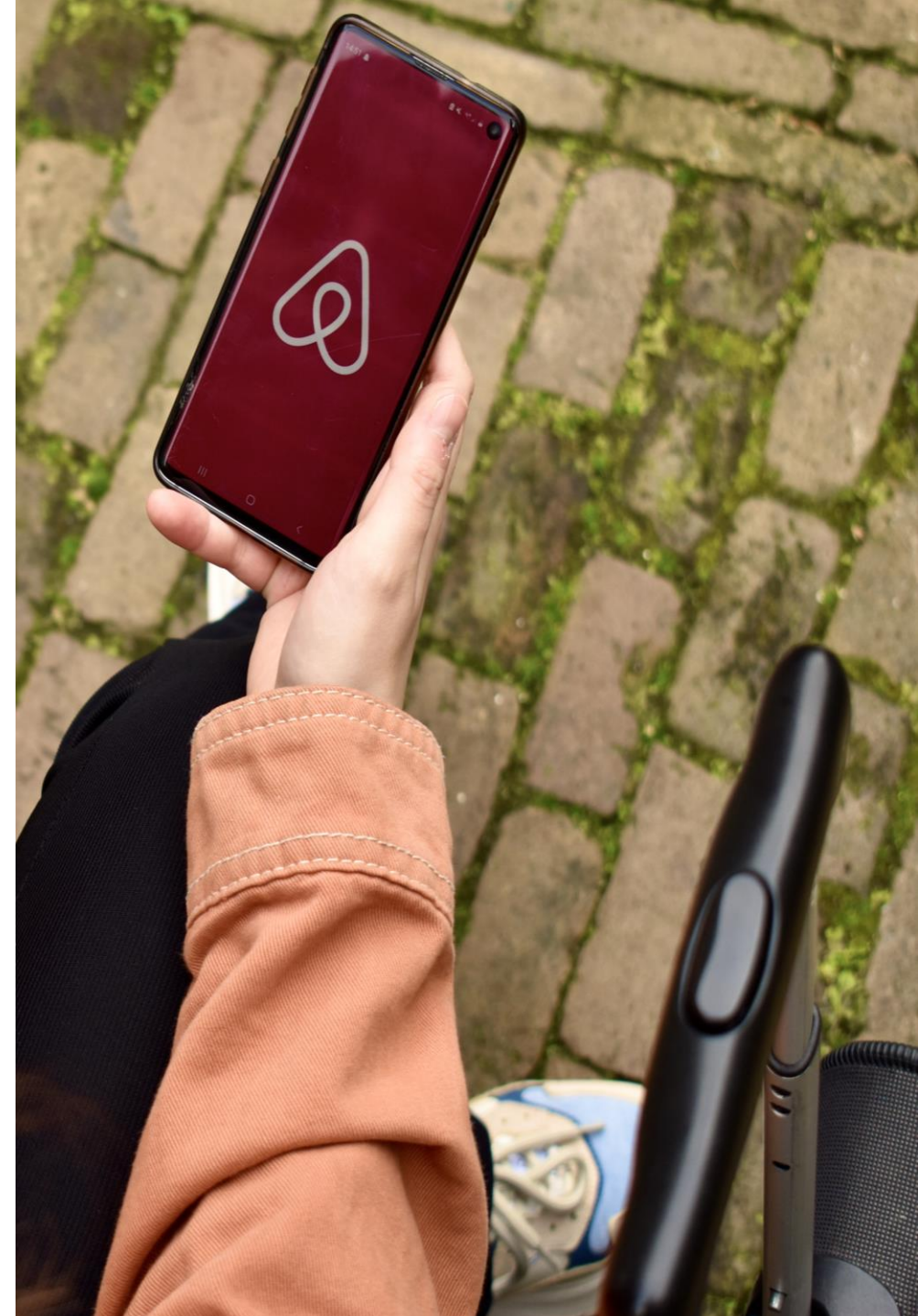
Maarten Soeters

HZ Kenniscentrum Kusttoerisme



Susanne Brugman

Sweco



Doel deelsessie Airbnb

Inzicht verkrijgen in:

- de onderzoeken naar Airbnb in Zeeland
- ontwikkelingen in Airbnb in Zeeland
- mogelijke beleidsinstrumenten
- Airbnb in de toekomst



Achtergrond Airbnb onderzoek Zeeland

- Invoering Wet Toeristische Verhuur Woonruimte (mei 2021)
- Steeds meer gemeenten aan de slag met beleid:
 - Registratieplicht
 - Meldplicht
 - Nachtcriterium
 - Vergunningsplicht
- Enkele Zeeuwse gemeenten met beleid:
 - Sluis (maart 2022): registratieplicht
 - Middelburg (juni 2022): registratieplicht
 - Schouwen-Duiveland (2023): registratieplicht



Achtergrond Airbnb onderzoek Zeeland

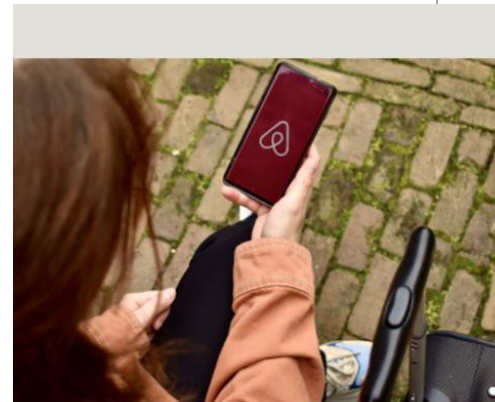
- Behoeftte aan betrouwbare data op gemeenteniveau
- Onderzoek uitgevraagd bij Sweco/Universiteit Utrecht
- Airbnb monitor Zeeland in 2022 en 2023 opgeleverd
- Factsheets op gemeenteniveau

MONITOR AIRBNB ZEELAND

16 SEPTEMBER 2022

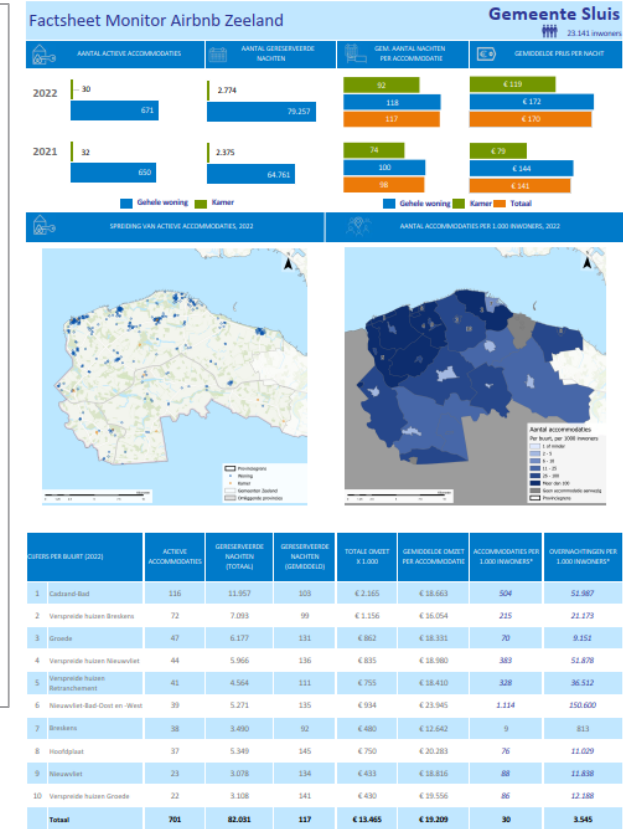


BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>> Universiteit Utrecht



Airbnb Monitor Zeeland

Editie 2 – Ontwikkeling aanbod en vraag t/m 2022



Verantwoording data en methodiek

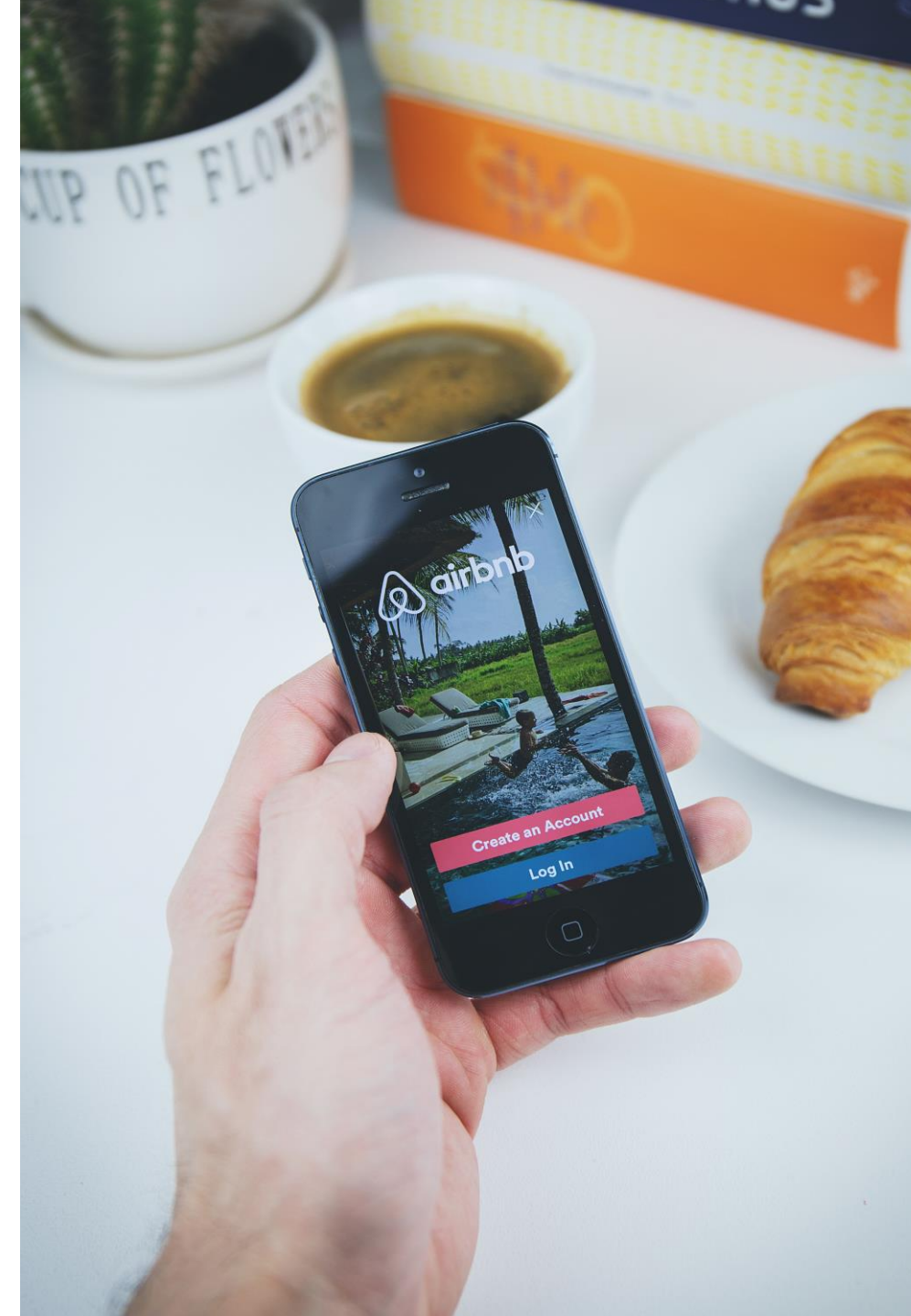
- Airbnb = toeristische verhuur van woningen
- Data verkregen via webscraping (AirDNA), over accommodaties op Airbnb en Vrbo. Structureel/continue verzameld
- Alleen **actieve Airbnb's** zijn meegenomen: dwz, Airbnb's die in de besproken periode (maand of jaar) ten minste één keer verhuurd zijn
- Data in monitor is op provincie-, gemeente- of kernniveau, in de factsheet zijn ook opvallende buurten (CBS) genoemd
- Data van oktober 2014 t/m december 2022

AIRDNA

2. Kerncijfers over 2022

Airbnb Zeeland kerncijfers 2022

- 6.007 actieve accommodaties, waarvan 93% in gehele woningen en 7% in kamers
- 730.206 gereserveerde nachten, waarvan 92% in gehele woningen en 8% in kamers
- Gemiddelde bezettingsgraad kamers is circa 55%
- Gemiddelde prijs per nacht is € 159,30 per woning en € 105,35 voor een kamer
- De gemiddelde omzet per aanbieder was € 18.495,-.
- Gemiddelde verhuurduur 122 nachten, waarbij woning 121 en kamer 130 keer
- Accommodaties op Airbnb en Vrbo realiseerden een totale omzet van € 111 miljoen



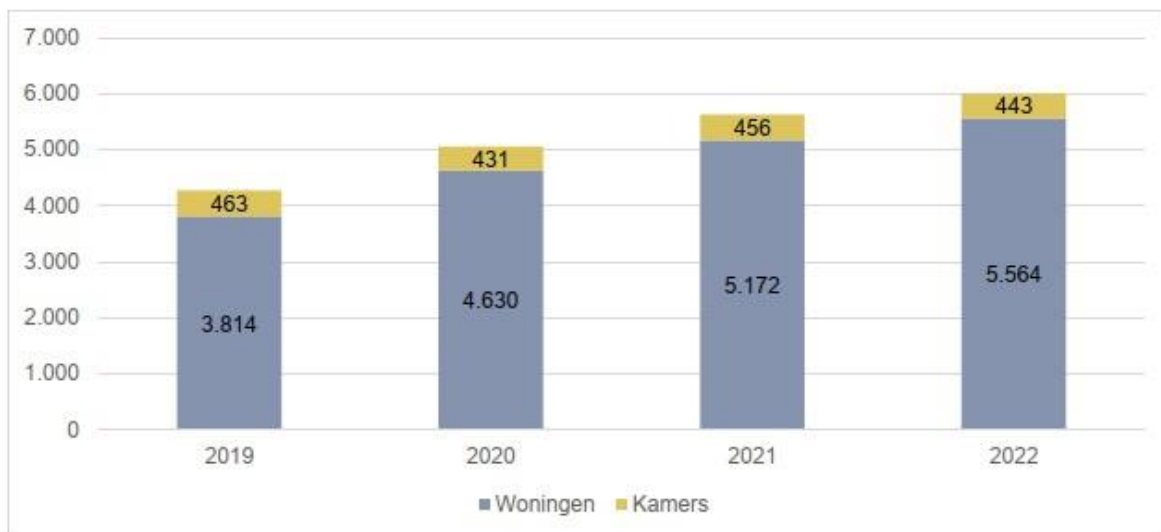
stelling 1

het aantal
accommodaties in
Zeeland is tussen 2019-
2022 afgenomen

stelling 2

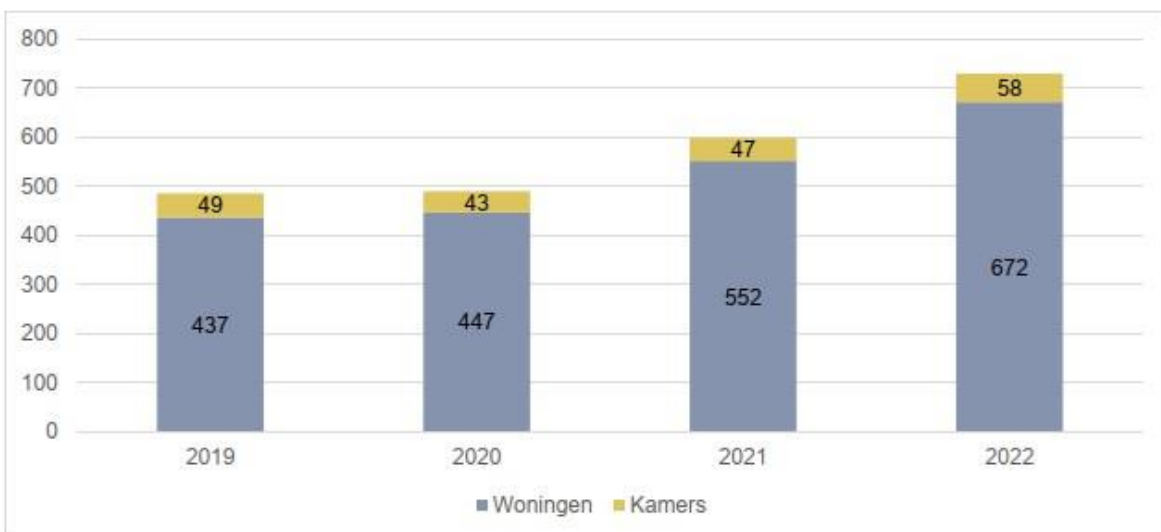
de coronacrisis heeft een negatief effect gehad op het aantal gereserveerde nachten via Airbnb

Ontwikkeling aanbod en vraag tussen 2019-2022



Aanbod (accommodaties)

- Aanbod in actieve accommodaties in Zeeland is met +40% sterk gegroeid tussen 2019-2022
- Met name toename in gehele woningen: van 3.814 woningen in 2019 naar 5.564 woningen in 2022



Vraag (gereserveerde nachten)

- Vraag in gereserveerde nachten in Zeeland is met +50% sterk gegroeid tussen 2019-2022
- Met name toename in gehele woningen: van 437.000 in 2019 naar 672.000 in 2022
- Coronacrisis in vergelijking met Zuid-Holland en Noord-Holland hier juist een positief effect

Ontwikkeling gemiddelde prijs en omzet

- Gemiddelde betaalde prijs nam toe van € 117 in 2019 naar € 155 in 2022.
- De totale omzet verdubbelde van € 56 mln in 2019 naar € 111 mln in 2022.

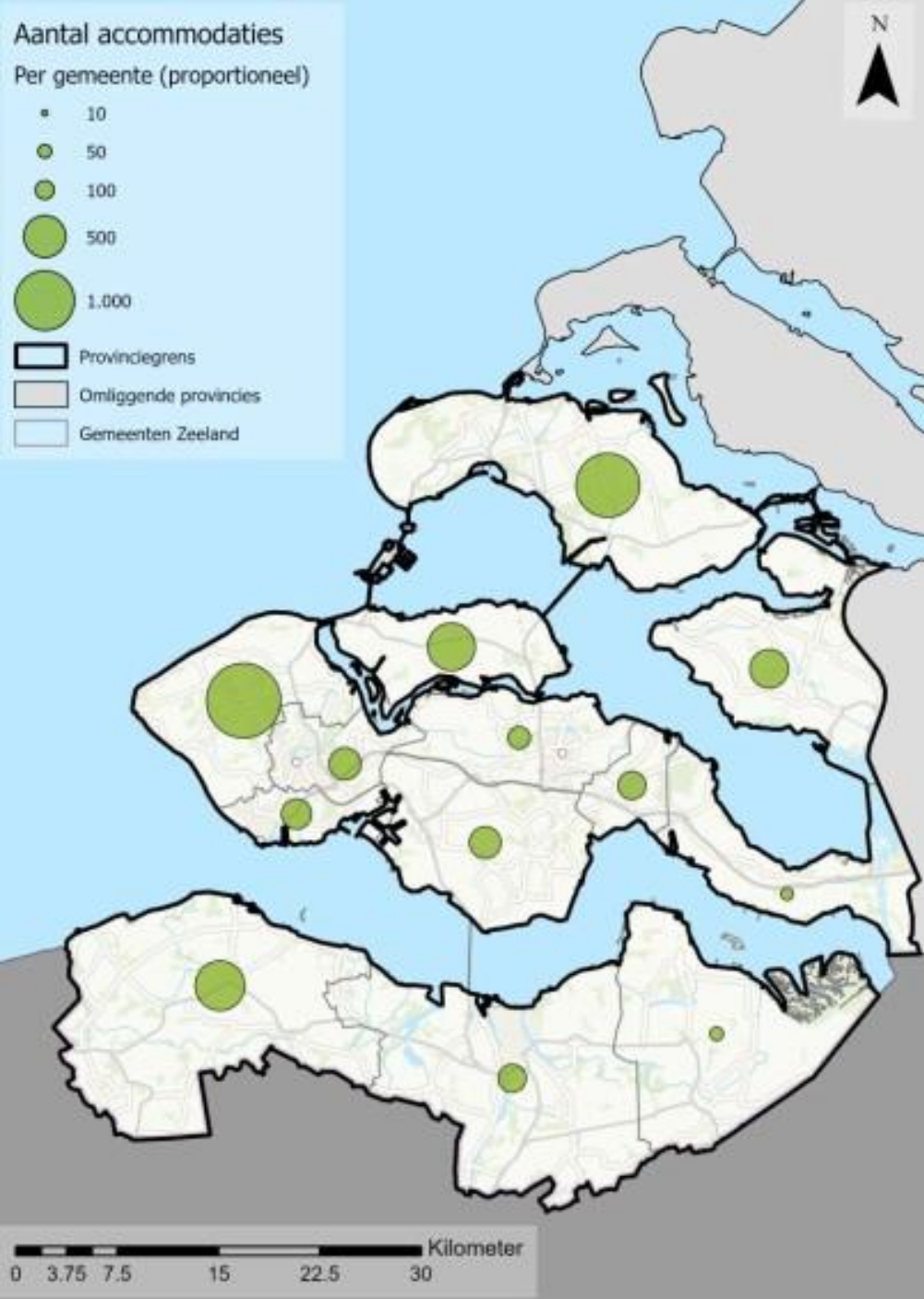


3. Spreiding van Airbnb

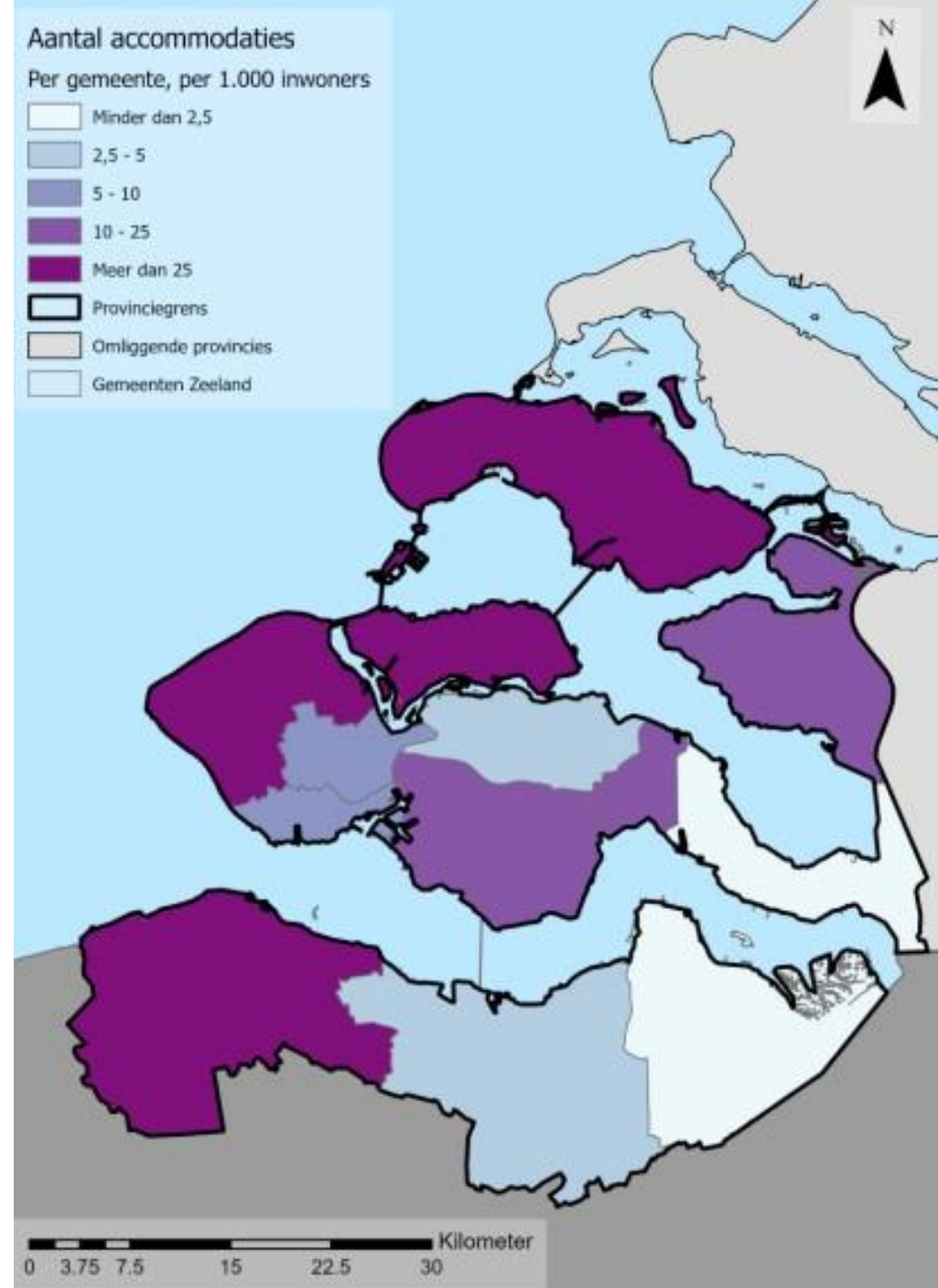
over gemeentes en kernen

stelling 3

de meeste
accommodaties zijn
gelegen aan de kust



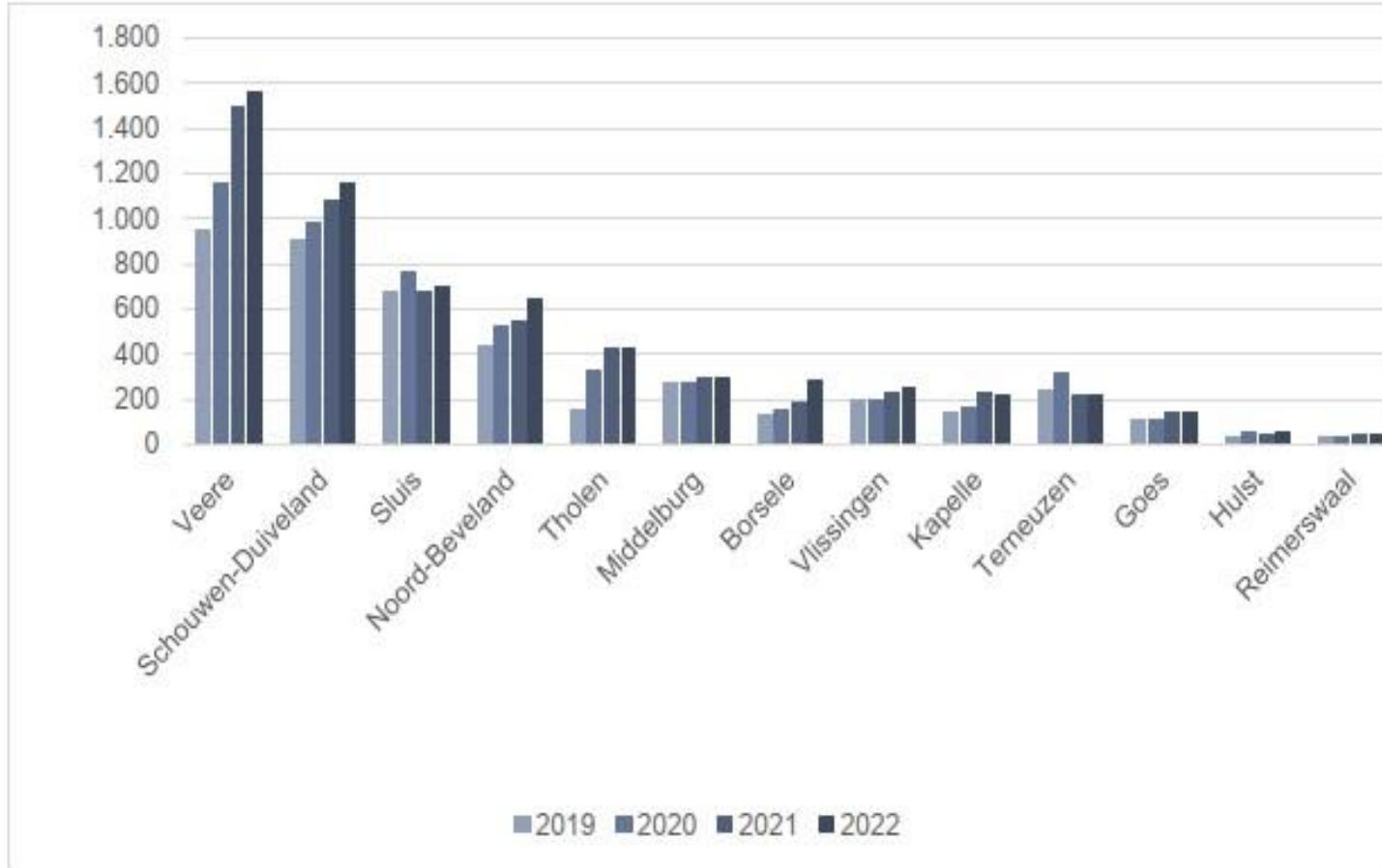
- Meeste clusters nabij de kust met in Veere, Schouwen-Duiveland, Middelburg en Vlissingen meeste actieve aanbieders.
- In 2022 was 43% gelegen binnen woonkernen en dit blijft stabiel tov 2019 (42%).
- Groot verschil in dichtheden: helft van gemeenten heeft laag aantal accommodaties per 1.000 inwoners. In Veere (72) en Noord-Beveland (84) hoogste dichtheid. Westelijke delen aan de kust kennen hoogste dichtheden.



stelling 4

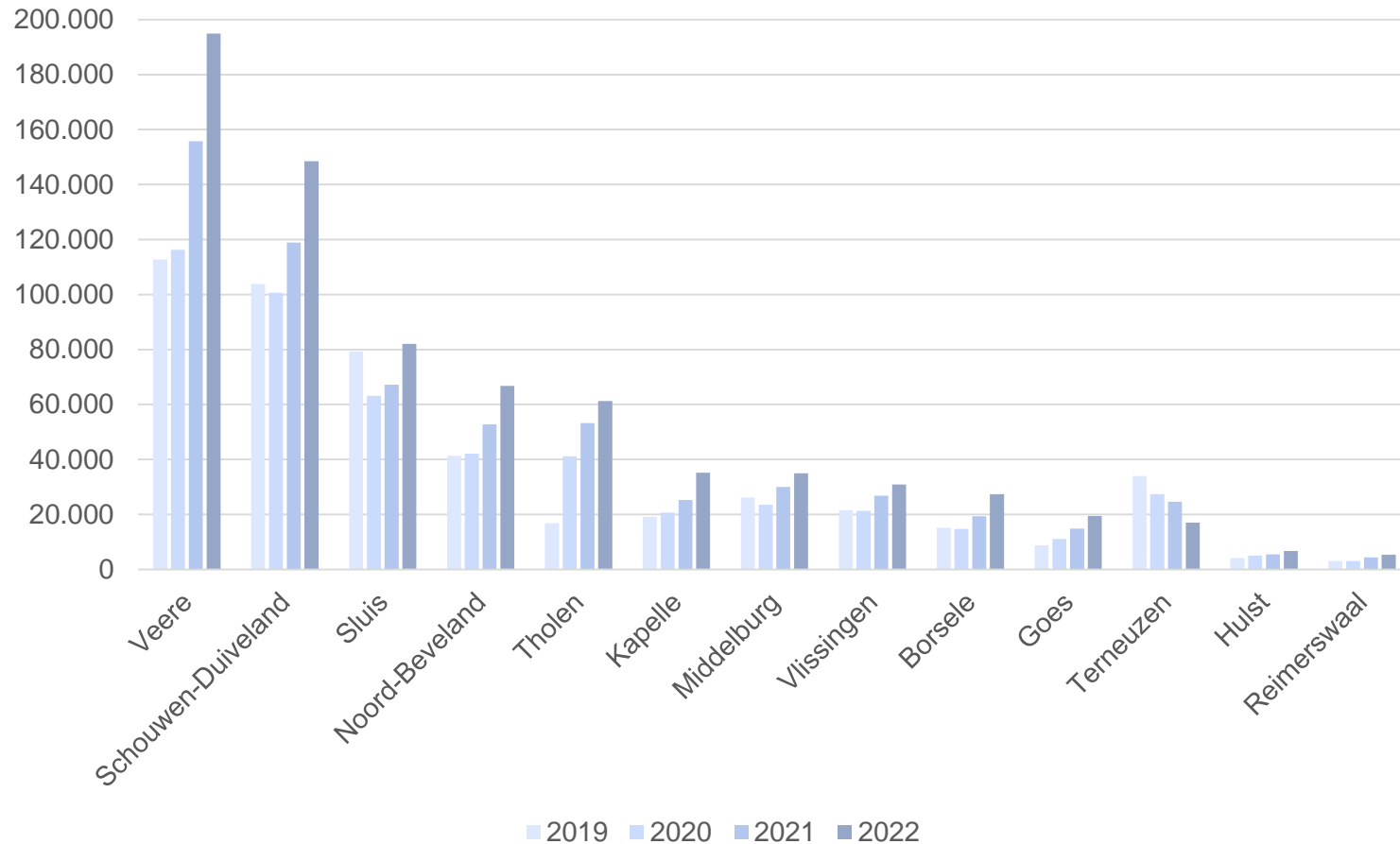
in de gemeente Veere
werden in 2022 via Airbnb
ongeveer evenveel nachten
gereserveerd als in de steden
Rotterdam en Den Haag

Ontwikkeling aanbod Airbnb per gemeente



- Veere en Schouwen-Duiveland hebben de meeste actieve accommodaties
- In vrijwel alle gemeenten is tussen 2019 en 2022 sprake van groei, met lokaal grote verschillen
- Sterkste relatieve toename in het aanbod te zien in Veere, Schouwen-Duiveland, Noord-Beveland en Borsele

Ontwikkeling nachten Airbnb per gemeente



- In alle Zeeuwse gemeenten nam tussen 2019-2022 het volume gereserveerde nachten (sterk) toe, met uitzondering van de gemeenten Terneuzen (-53%) en Sluis (+3)
- Veere, Schouwen-Duiveland en Sluis tellen de meeste gereserveerde nachten

4. Professionalisering van aanbieders op Airbnb

stelling 5

in 2022 was meer dan de helft
van het aanbod op Airbnb
onderdeel van het reguliere
aanbod verblijfsrecreatie

d.w.z. vakantiepark, hotel of B&B

Aandeel van Airbnb op vakantieparken relatief groot

- Ten minste 59% van de accommodaties in Zeeland is onderdeel van de reguliere accommodatiesector: dit aandeel bleef tussen 2019-2021 redelijk stabiel, maar is in 2022 gegroeid.
- Het grootste deel van de accommodaties (52%) bevond zich in 2022 op een vakantiepark. Aanbod van B&B's en hotels wordt beperkt via Airbnb-kanalen aangeboden.



Ter vergelijking:
het aandeel accommodaties
binnen de reguliere
accommodatiesector is in
Noord-Holland 22% en in
Zuid-Holland 32%

stelling 6

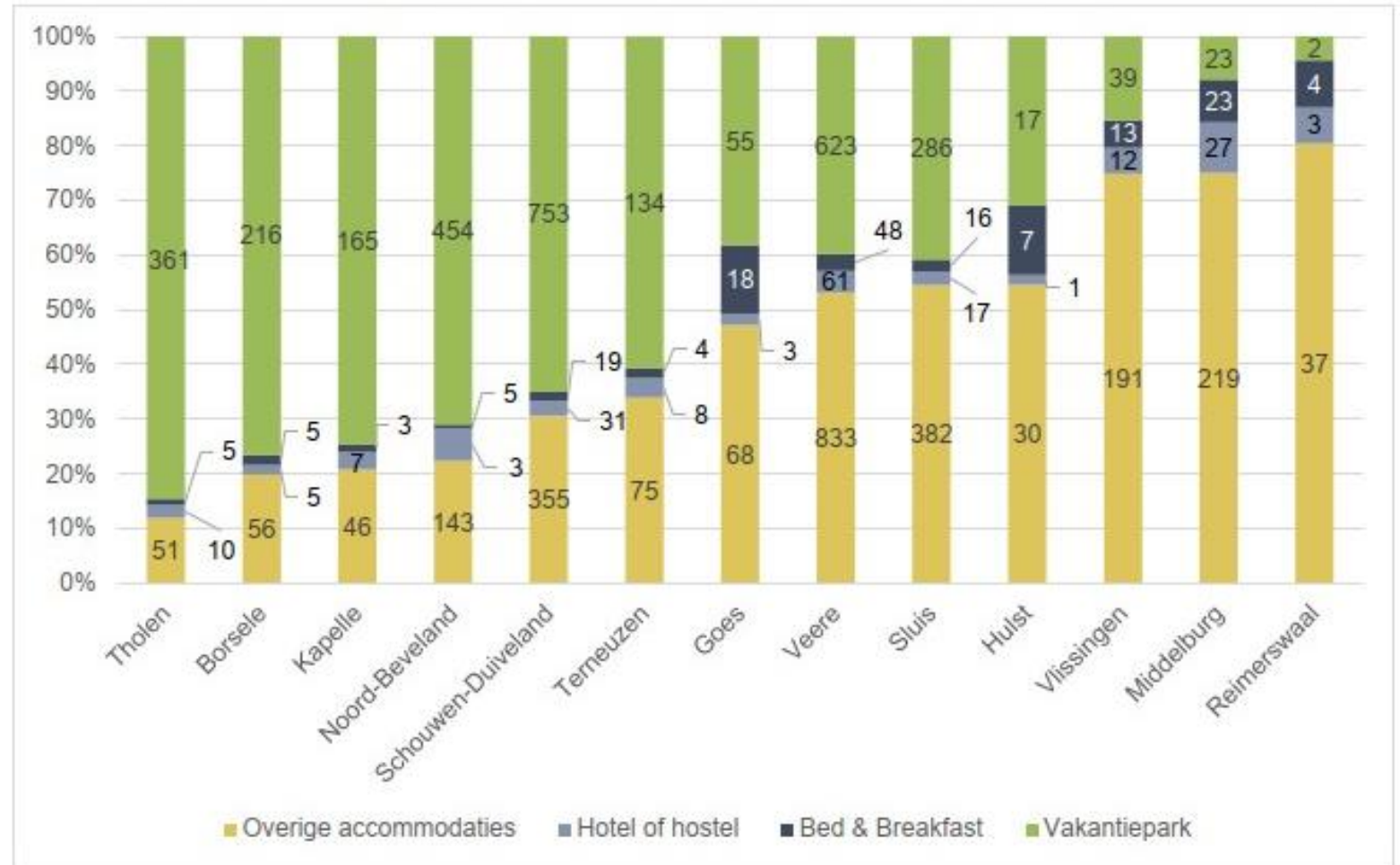
in welke gemeente is dit
aandeel relatief gezien het
grootst?

stelling 7

in welke gemeente is dit
aandeel in absolute zin het
grootst?

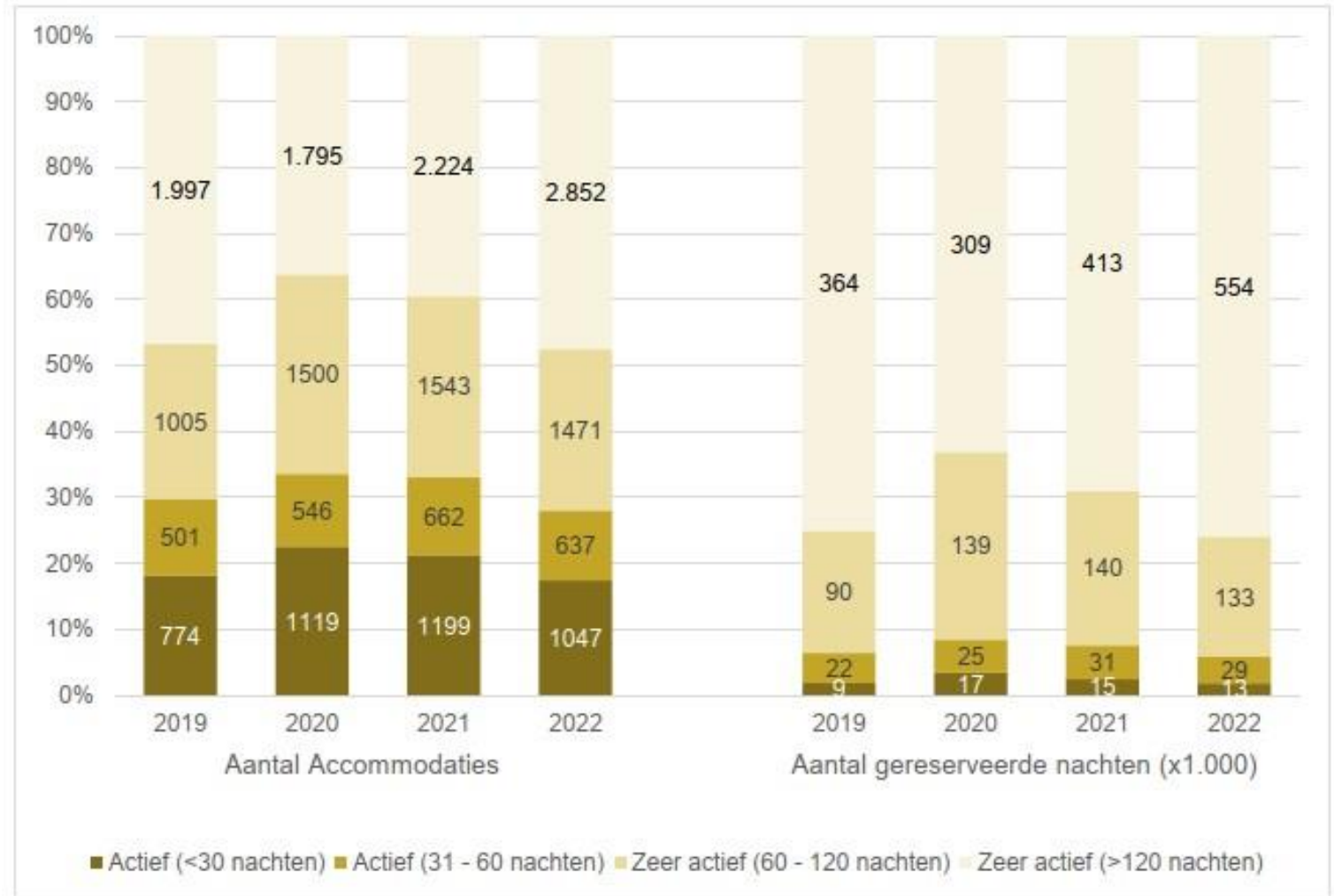
Overlap met reguliere sector verschilt per gemeente

- De aanwezigheid van Airbnb in de reguliere logiesector verschilt sterk tussen gemeenten
- In Tholen, Borsele, Kapelle, Noord-Beveland, Schouwen-Duiveland en Terneuzen is een relatief grote overlap met vakantieparken



Professionalisering van Airbnb duidelijk zichtbaar

- Actieve accommodaties werden in 2022 gemiddeld 122 nachten gereserveerd, waarbij 130 in kamers en 120 in woningen
- In 2022 werd liefst 72% van de accommodaties meer dan 60 nachten verhuurd. Dat is vergelijkbaar met 2019
- Merendeel van de overnachtingen vindt plaats in een klein deel van de accommodaties. Zo'n 76% van de gereserveerde nachten wordt gedaan in accommodaties die meer dan 120 nachten per jaar verhuurd worden (48% van het totale aanbod)



5. Seizoenspatronen

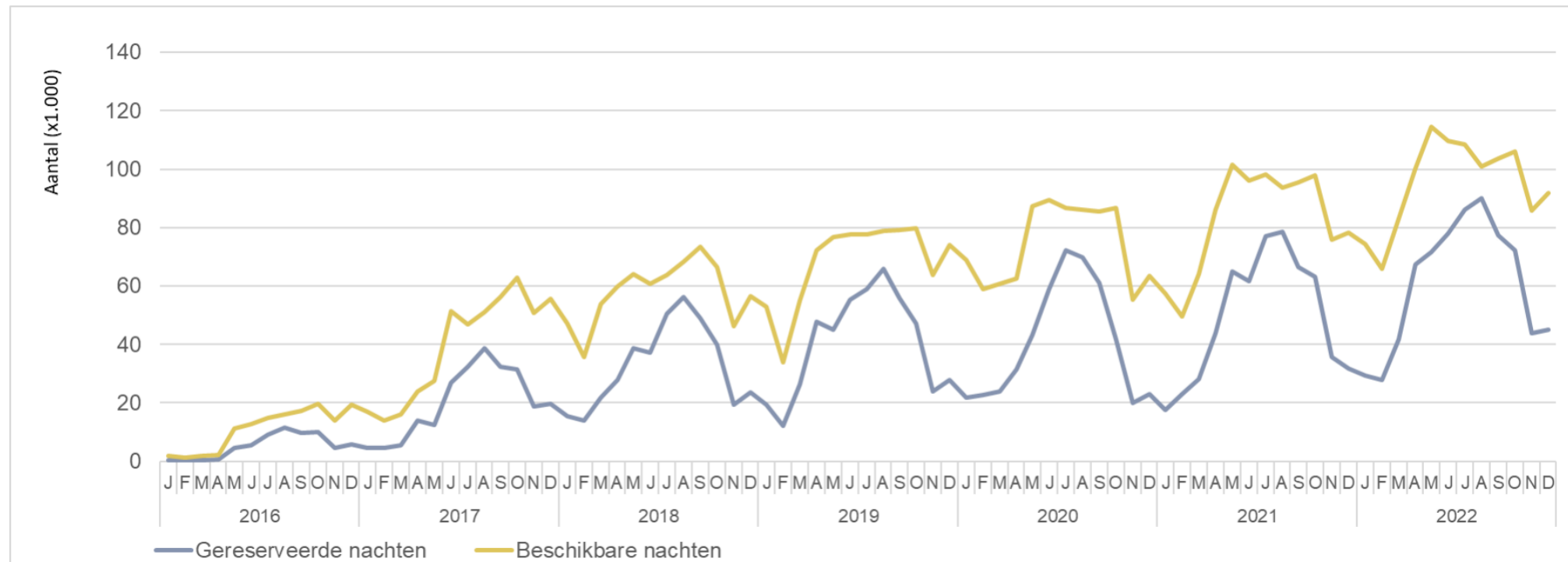
Seizoenspatronen in actieve aanbieders stabiel

- Door de tijd duidelijk toename zichtbaar in lente- en zomermaanden, gevolgd door afname tussen september en februari (met decembermaand als uitzondering).



Seizoenspatronen gereserveerde nachten nog duidelijker

- Duidelijke pieken in juli/augustus

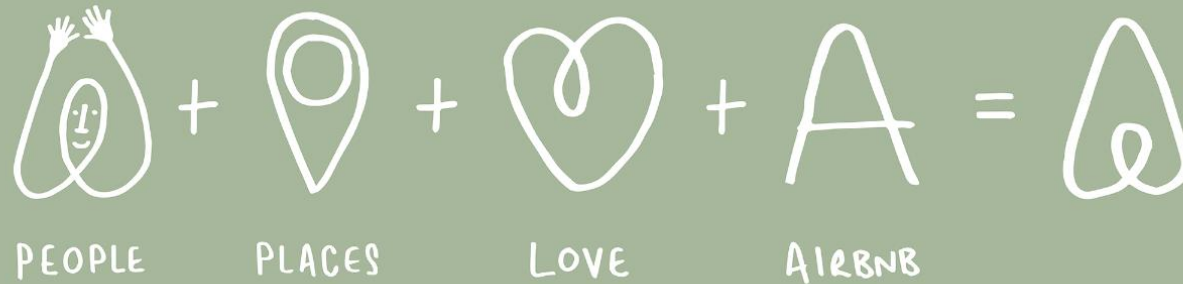


6. Toekomst van Airbnb in Zeeland

stelling 8

hoe denken jullie dat het aanbod en de vraag naar Airbnb in Zeeland zich de komende jaren zal ontwikkelen?

Dank voor de aandacht!



Later nog vragen over het rapport? Stuur een mail naar Maarten Soeters van HZ Kenniscentrum Kusttoerisme of (m.j.soeters@hz.nl) of naar Susanne Brugman van Sweco (susanne.brugman@sweco.nl).