



Airbnb Monitor Zeeland

Editie 2 – Ontwikkeling aanbod en vraag t/m 2022

10 februari 2024



Universiteit
Utrecht

SWECO 

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Universiteit Utrecht
Faculteit Geowetenschappen

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Auteurs

Data Analyse & Visualisatie
Beelden

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Princetonlaan 8a
3584 CB Utrecht
www.uu.nl/onderzoek/sociale-geografie-en-planologie
Airbnb Monitor Zeeland – Editie 2
51013776
HZ Kenniscentrum Kusttoerisme
10 februari 2024
Dr. Egbert van der Zee (Universiteit Utrecht)
Susanne Brugman MSc (Sweco)
Drs. Arno Ruis (Sweco)
Daan Visser MSc
Pixabay en Elena Rodriguez



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	5
1 Introductie	9
2 De staat van Airbnb in Zeeland	11
2.1 <i>Kerncijfers 2022</i>	11
2.2 <i>Ontwikkeling aanbod kamers en woningen 2019-2022</i>	12
2.3 <i>Ontwikkeling verhuurde nachten 2019-2022</i>	13
2.4 <i>Ontwikkeling gemiddeld aantal nachten 2019-2022</i>	14
2.5 <i>Ontwikkeling bezettingsgraad 2019-2022</i>	15
2.6 <i>Prijzen en opbrengsten accommodaties</i>	16
3 Spreiding van Airbnb in Zeeland	19
3.1 <i>Hotspots en kenmerken gemeenten</i>	19
3.2 <i>Airbnb's en aantal inwoners</i>	25
3.3 <i>Aantal gereserveerde nachten in Airbnb's</i>	28
3.4 <i>Bezettingsgraad en gemiddelde prijs</i>	30
3.5 <i>Verhouding woningen en kamers en verschillende platforms</i>	36
4 Professionalisering van Airbnb in Zeeland	38
4.1 <i>Verhuuractiviteiten in 2022</i>	38
4.2 <i>Aanwezigheid reguliere verblijfsaccommodaties</i>	40
4.3 <i>Aanbieders met meer accommodaties</i>	43
5 Ontwikkeling van Airbnb in Zeeland door de tijd	45
5.1 <i>Ontwikkeling van aantal actieve accommodaties</i>	45
5.2 <i>Ontwikkeling van aantal gereserveerde nachten</i>	46
5.3 <i>Bezettingsgraad en prijs</i>	47
Bijlage 1 Methodiek, analyse en visualisatie van de Airbnb data	49
Bijlage 2 Begrippenlijst	51
Bijlage 3 Leeswijzer factsheet	52
Bijlage 4 Kerncijfers per gemeente, periode 2019-2022	53



Universiteit
Utrecht

SWECO 



Managementsamenvatting

Aanleiding

HZ Kenniscentrum Kusttoerisme wil vanuit zijn rol als kennisorganisatie actuele data en inzichten over particuliere verhuur 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 van vakantieverhuur, met aandacht voor de impact van corona, de spreiding, het onderscheid tussen aanwezigheid in en buiten woonkernen, de mate van professionalisering en ontwikkeling door de tijd.

De voorliggende rapportage betreft een actuele marktanalyse van vraag en aanbod rondom Airbnb en Vrbo in de provincie Zeeland. Separaat zijn factsheets (in PDF) opgeleverd op schaalniveau van de verschillende gemeenten. Samen met de regiomonitor zorgen deze factsheets voor actuele feiten en cijfers, op basis waarvan gemeenten goed onderbouwd beleid kunnen opstellen. In 2022 is een eerste monitor verschenen met data tot en met 2021 en de voorliggende rapportage vormt de tweede editie met data tot en met 2022.

Context

De opkomst van de particuliere vakantieverhuur heeft bredere sociaal-economische gevolgen: het brengt kansen met zich mee om bezoekers kennis te laten maken met wat Nederland te bieden heeft en kan daarmee een economische impuls geven aan deze gebieden. Tegelijk kan het ook negatieve effecten hebben op de leefomgeving en sociale samenhang, kan het voor overlast zorgen voor omwonenden en kan het bijdragen aan een afname van de beschikbare woningvoorraad.

Omdat er lokaal grote verschillen bestaan tussen hoe de markt van Airbnb functioneert, is het wenselijk om eerst inzicht te hebben in aanbod en vraag rondom particuliere verhuur, voordat een gemeente beleid gaat voorbereiden. Het komt namelijk voor dat er in gemeenten nauwelijks aanbieders zijn en dan is beleid mogelijk geen effectieve optie. Verder kan het zijn dat er nauwelijks woningen worden onttrokken uit de lokale woningvoorraad voor Airbnb, zodat het conflicterend belang niet manifest is. In sommige gevallen vervult Airbnb een hiaat in de verblijfsmarkt, omdat er bijvoorbeeld lokaal geen hotel is. Andere gemeenten zien Airbnb als een charmante, kleinschalige aanvulling op het reguliere aanbod. De voorliggende regiomonitor en de bijbehorende losse factsheets geven een gedetailleerd inzicht in de 'eigen aardigheden' van de lokale markt van particuliere vakantieverhuur.

Deze deels tegenstrijdige effecten maken Airbnb een veelbesproken thema in de media en in de raadsalen. Met de sinds 2021 beschikbare landelijke wetgeving kunnen gemeenten effectiever bijdragen aan een eerlijker speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur (zie Hoofdstuk 1).

Aanpak

Het voorliggende onderzoek analyseert de lokale markten van Airbnb in de Zeeuwse gemeenten op basis van de meest actuele datasets van AirDNA. Het is een beleidsneutrale publicatie: centraal staat analyse van de aanbod- en vraagdata zonder beoordeling van de verschillende gemeentelijk beleidsplannen. De datasets zijn op basis van webscraping geanalyseerd. Airbnb is niet het enige platform dat woningen kamers aanbiedt voor vakantieverhuur. Ook bedrijven als Booking.com, TripAdvisor en Vrbo (voorheen bekend als HomeAway en onderdeel van de Expedia groep) bieden steeds meer particuliere kamers en woningen aan, waarvan een deel op meerdere platforms tegelijk actief is. Deze monitor gebruikt regelmatig de term Airbnb als overkoepelende term voor de vakantieverhuur van kamers en woningen via dit type platforms. Hiermee bedoelen we particuliere verhuur van woningen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding over het onderzoek met informatie over de aanleiding, het fenomeen Airbnb en de beschikbare wetgeving en het beschikbare instrumentarium om te kunnen sturen. Hoofdstuk 2 analyseert de huidige staat en de recente ontwikkeling van actieve accommodaties en de vraagvolumes op de platforms Airbnb en Vrbo in Zeeland. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke spreiding van accommodaties over Zeeland, zoals over clusters, dichtheden in aanbod en vraag, bezettingsgraad, prijsstelling en verhouding woningen-kamers in verschillende gemeenten. In hoofdstuk 4 worden de kenmerken van de verhuuractiviteiten in 2022 en het aandeel van actieve en zeer actieve verhuurders hierin geanalyseerd. Dit geeft inzicht in hoeverre er sprake is van professionalisering van Airbnb en de kenmerken die hierbij horen. Hoofdstuk 5 sluit de regiomonitor af met een analyse van Airbnb als ontwikkeling door de tijd heen met aandacht voor seizoenspatronen in de volumes van aantal actieve accommodaties, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde prijs.

Belangrijkste conclusies

De staat van Airbnb: forse toename in aanbod en vraag

Kerncijfers 2022: 6.007 actieve accommodaties goed voor 730.206 gereserveerde nachten

- In 2022 telde Zeeland 6.007 accommodaties met ten minste éénmaal een verhuring via de platforms Airbnb en/of Vrbo. Van deze accommodaties kenmerkt 93% zichzelf als volledige woning en 7% als kamer. Een woning in Zeeland werd in 2022 gemiddeld 121 nachten en een kamer 130 nachten verhuurd. Deze verhuuractiviteit is voor zowel woningen als kamers hoog te noemen.
- Het jaar 2022 was goed voor 730.206 gereserveerde nachten, waarvan 92% in een gehele woning en 8% in kamers. De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 55%. Een overnachting in een woning kostte in 2022 gemiddeld € 159,30 en een kamer € 105,35. De totale omzet van Airbnb in Zeeland bedroeg in 2022 € 111,1 miljoen.

Ontwikkeling 2019-2022: +40% actieve accommodaties en +50% gereserveerde nachten

- Zowel aanbod als vraag hebben zich in Zeeland tussen 2019-2022 sterk ontwikkeld. Het aantal actieve accommodaties nam in deze periode met 40% fors toe. Tussen 2019 en 2022 steeg het volume van gereserveerde overnachtingen eveneens flink met 50%. Het aantal gereserveerde nachten nam hiermee sterker toe dan het aantal accommodaties. Dit heeft geleid tot een hoger gemiddeld aantal gereserveerde nachten en een sterke toename van het aantal accommodaties, dat meer dan incidenteel wordt gereserveerd (zie kopje Professionalisering).
- In de ontwikkeling van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie is een coroneffect te zien: in 2020 nam dit gemiddelde sterk af (97) ten opzichte van 2019 (114). In 2022 is een andere trend zichtbaar, want een accommodatie werd in dat jaar met 122 nachten beduidend vaker verhuurd dan in de jaren ervoor. De sterke toename van het aantal gereserveerde nachten zorgde vooral in 2022 voor een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie. Dit is opvallend, aangezien de toename van het aanbod leek te stagneren.
- De gemiddelde bezettingsgraad in de periode 2019-2022 is voor zowel kamers als woningen gestegen van 50% naar 55%.
- De toegenomen vraag naar accommodaties en het achterblijvende aanbod lijken de gemiddelde prijs per nacht te stuwen. Er is tussen 2019 en 2022 namelijk een flinke prijsstijging zichtbaar. Vergeleken met 2019 nam de gemiddelde prijs voor gehele woningen met € 37,80 toe en voor kamers met € 29,65. De totale opbrengst van Airbnb was met € 111 miljoen in 2022 ongeveer twee keer zo hoog als de opbrengst in 2019.

Spreading zichtbaar met kenmerkende verschillen tussen gemeenten

Verschillen in clustering, in aanwezigheid in woonkernen en in dichtheden, overal hoofdzakelijk verhuur van gehele woningen

- In Zeeland zijn duidelijke verschillen te zien in de spreiding van actieve accommodaties. Vooral in het westelijke deel van de provincie zijn hoge concentraties van Airbnb's te vinden. De meeste clusters van accommodaties bevinden zich langs de kust, waarbij vooral de regio Walcheren opvalt. In Veere, in Middelburg en Vlissingen zijn relatief grote clusters traceerbaar. In Zeeuws-Vlaanderen zijn de meeste accommodaties actief rond Cadzand en Cadzand-Bad, Nieuwvliet-Bad, Breskens en Hoofdplaat. Op Noord-Beveland bevinden de meeste accommodaties zich rond de kernen Ruitersplaat, Kamperland, Colijnsplaat en Kortgene en op vakantieparken in het noordwesten van het eiland. Op Schouwen-Duiveland zijn de meeste accommodaties in het westelijke deel van het eiland.
- In 2022 was 43% van de accommodaties gelegen binnen woonkernen. Dit aandeel blijft door de jaren relatief stabiel, want in 2019 was dit aandeel 42%. Het aandeel accommodaties binnen woonkernen verschilt sterk tussen gemeenten.
- Er is een groot verschil in dichtheden van Airbnb. De helft van de gemeenten kenmerkt zich door een laag aantal accommodaties per 1.000 inwoners. Veere (72 accommodaties per 1.000 inwoners) en Noord-Beveland (84) voeren de lijst aan met de hoogste dichtheid van Airbnb's.
- In alle gemeenten nam het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2022 sterk toe, met als uitzondering in Terneuzen en Sluis.
- De bezettingsgraad is in de meeste gemeenten sinds 2019 toegenomen. In 2020 nam deze in de meeste gemeenten eerst af, gevolgd door een toename in 2021 en 2022. Vooral in 2022 nam de bezettingsgraad bijna in elke gemeente sterk toe. Een uitzondering hierop vormt Terneuzen, waar de gemiddelde bezettingsgraad juist is gedaald (47%).
- De overgrote meerderheid van de actieve accommodaties in Zeeland betreft een gehele woning. Hier zijn tussen gemeenten wel verschillen te zien. In Tholen, Noord-Beveland, Borsele, Sluis, Schouwen-Duiveland of Kapelle is bijvoorbeeld meer dan 95% van de actieve accommodaties een gehele woning.

Professionalisering zet door met hoge verhuuractiviteit, groot aandeel langverhuurders en sterke overlap met reguliere logiesector

Langverhuurders goed voor 76% van gereserveerde nachten, 59% is regulier aanbod

- De verhuuractiviteit van accommodaties is in Zeeland met gemiddeld 122 nachten opvallend hoog. In Noord-Holland is deze in 2022 bijvoorbeeld 104 en in Zuid-Holland 94. Voor een kamer bedroeg het Zeeuwse gemiddelde 130 nachten en voor een woning 120 nachten. In 2019 werden kamers met 106 nachten nog minder vaak gereserveerd dan woningen (116 nachten).
- Voor de verhuuractiviteit valt op dat accommodaties met meer dan 60 nachten, zowel in getal als in aandeel van het aantal gereserveerde nachten. In 2022 is 72% van de actieve accommodaties meer dan 60 nachten verhuurd en bijna de helft (48%) wordt meer dan 120 nachten gereserveerd. De groep langverhuurders (> 60 nachten) is met 554.000 nachten goed voor 76% van het totaal aantal gereserveerde nachten. Accommodaties met minder dan 60 nachten zijn goed voor slechts 6% van het totaal aantal gereserveerde nachten, hoewel ze meer dan een kwart van het aanbod vormen.
- In 2022 maakte ten minste 59% van de actieve accommodaties in Zeeland deel uit van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel bleef tussen 2019 en 2021 redelijk stabiel, maar is in 2022 juist toegenomen. Het grootste deel van de accommodaties bevond zich in 2022 op een vakantiepark, huisjesterrein of camping (52% van het totale aanbod). De aanwezigheid van Airbnb in de reguliere logiesector verschilt sterk tussen gemeenten.



Ontwikkeling door de tijd: seizoenspatronen blijven stabiel

Eigen seizoenskenmerken: augustus zeer hoge bezetting, januari dip

- Er is een duidelijk patroon van toename in de lentemaanden zichtbaar en in de zomermaanden vanaf juni is het aanbod stabiel hoog. Deze periode wordt gevolgd door een afname van september tot en met februari. De maand december vormt hierop steeds een uitzondering, In 2022 nam het aantal actieve aanbieders toe van 2.701 in februari tot 4.480 in juli. Dit was de recordmaand in Zeeland tot nu toe. De seizoenspatronen lijken door de tijd niet sterk te veranderen.
- De ontwikkeling van het aantal beschikbare en gereserveerde nachten vertoont in het algemeen eenzelfde patroon als het aantal actieve accommodaties. Hier zijn een duidelijk seizoenspatroon en een stijgende trend en met 2022 zichtbaar. In het aantal gereserveerde nachten is een verschil tussen het voor- en naseizoen en het hoogseizoen te zien: in juli en augustus worden duidelijk meer nachten gereserveerd dan in de maanden ervoor en erna.
- In Zeeland bestaat een duidelijk seizoenspatroon in de bezettingsgraad. In de zomermaanden wordt gemiddeld een zeer hoge bezettingsgraad gerealiseerd, die afneemt tot een jaarlijkse dip in januari. De hoogste bezettingsgraad wordt steeds in augustus gerealiseerd. In 2022 is voornamelijk de hoogste bezettingsgraad ooit gerealiseerd: in augustus bedroeg deze liefst 89%. De balans tussen vraag en aanbod staat in deze maanden onder druk: de overgrote meerderheid van de aangeboden accommodaties wordt dan daadwerkelijk verhuurd.
- De prijs passeerde in april 2022 voor het eerst in de historie de grens van € 150,- per nacht en kwam daar niet meer onder. In juli 2022 is met gemiddeld € 163,15 de hoogste prijs tot nu toe betaald.

1 Introductie

Aanleiding

Diverse gemeenten in Zeeland zijn momenteel bezig met het ontwikkelen van beleid voor particuliere verhuur of hebben dit recent gedaan. Daarom is het relevant om voor deze vorm van verblijfsrecreatie data beschikbaar te stellen voor de afzonderlijke gemeenten. Er is behoefte aan een update van de eerste monitor uit 2022 (met cijfers uit 2021) met betrouwbare data over particuliere vakantieverhuur, waarmee meer grip te krijgen is op de spreiding van vraag en aanbod in de gemeenten binnen Zeeland.

Particuliere verhuur als relevant fenomeen

Het verhuren van kamers en woningen via platforms als Airbnb heeft niet alleen een belangrijke positie ingenomen in het Nederlandse, toeristische landschap. Het platform Airbnb werd in 2008 in San Francisco opgericht vanuit de filosofie van de deeleconomie: een tijdelijk on- of onderbenutte woonruimte kon via een online platform aangeboden worden aan mensen die bijvoorbeeld als toerist of congresbezoeker een accommodatie zoeken. Na een stormachtige ontwikkeling is het gebruik van dit type platforms uitgegroeid tot een belangrijk onderdeel van de accommodatiesector. Recent onderzoek van de Universiteit Utrecht toont aan dat 11,5% van de Nederlanders dit type platforms geregeld gebruikt om accommodaties te zoeken en boeken. De opkomst van de particuliere vakantieverhuur heeft bredere sociaal-economische gevolgen: het brengt kansen met zich mee om bezoekers kennis te laten maken met wat Nederland te bieden heeft en kan daarmee een economische impuls geven aan deze gebieden. Tegelijk kan het ook negatieve effecten hebben op de leefomgeving en sociale samenhang, kan het voor overlast zorgen voor omwonenden en kan het bijdragen aan een afname van de beschikbare woningvoorraad.

Deze effecten maken Airbnb een veelvuldig thema van discussie in de media en politiek. Gemeenten dienen zich mogelijke negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken en ze kunnen bijdragen aan een eerlijker speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur.

Definitie Airbnb en accommodaties

Airbnb is niet het enige platform dat woningen en kamers aanbiedt voor vakantieverhuur. Ook bedrijven als Booking.com, TripAdvisor en Vrbo (voorheen bekend als HomeAway en onderdeel van de Expedia groep) bieden steeds meer particuliere kamers en woningen aan, waarvan een deel op meerdere platforms tegelijk actief is. Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor de vakantieverhuur van kamers en woningen via dit type platforms. De term 'accommodaties' refereert aan de op de platforms actieve kamers en woningen, waarbij 'actief' betekent dat deze in de besproken periode ten minste één keer verhuurd is geweest. Deze monitor neemt alle accommodaties mee, die in de besproken periode (kalenderjaar of maand) ten minste één maal verhuurd zijn geweest via de platforms Airbnb en Vrbo. Er is voor deze afbakening gekozen omdat bij niet-verhuurde accommodaties niet vast te stellen is of de kamers en woningen in de gegeven periode daadwerkelijk beschikbaar waren voor verhuur. Een accommodatie kan bijvoorbeeld via de platforms als beschikbaar aangemerkt staan, maar wanneer een aanbieder bijvoorbeeld niet op boekingsverzoeken reageert is de accommodatie in de praktijk niet actief. Bijlage 2 gaat uitgebreid in op deze en andere gehanteerde methodische keuzes.

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

Wet Toeristische Verhuur maakt betere sturing mogelijk

Sinds mei 2021 maakt de nieuwe landelijke Wet Toeristische Verhuur het een lokale overheid mogelijk om effectief interventies te plegen op het vlak van toeristische verhuur van woonruimte. Hiervoor hadden gemeenten in ruimtelijk beleid en met beleidsregels de mogelijkheid om te sturen, maar vanwege het ontbreken van specifieke adresgegevens en hierdoor beperkte handhavingsopties was dit niet altijd effectief. Met de landelijke wet worden een registratieplicht, een meldplicht per verhuring en een vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar. Deze drie mogelijkheden nemen in zwaarte van beleidsinterventie toe. 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 wijk binnen een gemeente.

In Zeeland zijn in Sluis in in maart 2022 en Middelburg in juni 2022 als eerste Zeeuwse gemeenten beleidsregels ingevoerd. Er geldt hier een registratieplicht voor zowel kamers als woningen die voortvloeit uit de Wet Toeristische Verhuur¹. Er gelden in Sluis en Middelburg geen vergunningplicht en geen maximaal aantal te reserveren nachten (geen nachtcriterium). Schouwen-Duiveland heeft in 2023 beleid ingevoerd. Hiervan zal nog geen effect zichtbaar zijn in deze monitor, omdat deze meting de data tot en met 2022 heeft betrokken in de analyses.

¹ Zie de Registratie Toeristische Verhuur Woonruimte voor meer informatie over registratie- en meldplicht van toeristische verhuur van woonruimte en een overzicht van beleid in de verschillende gemeenten.

2 De staat van Airbnb in Zeeland

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de huidige situatie en de recente ontwikkeling van actieve accommodaties in Zeeland. We starten met de cijfers uit 2022 over het aantal actieve kamers en woningen, het aantal gereserveerde nachten, bezettingsgraad en de gemiddelde prijs en omzet. In het tweede deel van dit hoofdstuk zetten we deze cijfers tegenover de jaren 2019, 2020 en 2021.

2.1 Kerncijfers 2022

In **2022** telde de provincie Zeeland **6.007 accommodaties** met ten minste éénmaal een verhuuringsactie via de platforms Airbnb en/of Vrbo (Tabel 1). Van deze accommodaties kenmerkt **93%** zichzelf op deze platforms als **volledige woning**. De overige 443 accommodaties (**7%** van het aanbod) kenmerken zich als aanbieder van een **kamer**. Voor meer informatie over het verschil tussen kamers en woningen: zie het tekstkader op de volgende pagina.

Type	Aantal actieve accommodaties	Aantal gereserveerde nachten (gemiddeld)	Aantal gereserveerde nachten (totaal x 1.000)	Gem. prijs per nacht	Omzet (gemiddeld)	Omzet (totaal, x €1 mln)	Gemiddelde bezettingsgraad
Woning	5.564	121	672	€ 159,30	€ 13.810	€ 6,2	55%
Kamer	443	130	58	€ 105,35	€ 18.865	€ 104,9	52%
Totaal	6.007	122	730	€ 154,95	€ 18.495	€ 111,1	55%

Tabel 1 Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in Zeeland in 2022

Een **woning** in Zeeland werd in 2022 **gemiddeld 121 nachten verhuurd** en een **kamer 130 nachten**. Deze verhuuractiviteit is voor zowel woningen als kamers als hoog te kenschetsen. De beschikbaarheid van kamers en woningen is in de Zeeland eveneens erg hoog te noemen: een woning werd in 2022 gemiddeld 188 dagen voor verhuur aangeboden, een kamers 227 dagen. De hoge beschikbaarheid en hoge verhuuractiviteit laten zien dat een belangrijk deel van het aanbod vaker dan incidenteel actief is.

Vrijwel alle nachten werden in 2022 in gehele woningen gereserveerd: **92% van de nachten is in een gehele woning gereserveerd tegenover 8% in kamers**. Kamers zijn, vanwege hun hogere gemiddeld aantal gereserveerde nachten, goed voor een iets groter aandeel in het aantal gereserveerde nachten dan in het aandeel actieve accommodaties. **Kamers realiseren met 52% een lagere bezettingsgraad dan woningen** waar de bezettingsgraad in 2022 gemiddeld **55%** was. In totaal werden **730.000 nachten in 2022** gereserveerd in actieve accommodaties. Op basis van de datasets is het lastig bepalen hoeveel personen in Airbnb's hebben overnacht, wat het lastig maakt om deze cijfers te vergelijken met overnachtingscijfers van CBS. Er is tegelijkertijd een aanzienlijke overlap met de reguliere accommodaties (zie Hoofdstuk 4). Volgens het CBS vonden in 2022 12,6 miljoen overnachtingen plaats in 961 formele logiesaccommodaties.

Een overnachting in een **woning** kostte in 2022 gemiddeld **€ 159,30** en een **kamer € 105,35**. Voor een kamer werd zodoende per nacht gemiddeld € 53,95 minder betaald. Dit grote prijsverschil maakt dat, ondanks dat kamers gemiddeld iets vaker worden gereserveerd, ze toch een lagere gemiddelde omzet realiseren dan gehele woningen. In 2022 was de gemiddelde **omzet voor een woning met € 18.865,- zo'n € 5.055 hoger dan** voor een **kamer**. Verder valt het op dat woningen met een relatief hogere gemiddelde prijs per gereserveerde nacht vaker worden gereserveerd dan woningen met een lagere prijs. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de vraag naar accommodaties in het duurdere hoogseizoen groter is dan in het goedkopere laagseizoen. Dit effect is niet aanwezig bij kamers.

Actieve accommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo realiseerden in 2022 in Zeeland een **totale omzet van € 111,1 miljoen**. Woningen realiseerden met € 104,9 miljoen zo'n 94% van de omzet. Kamers waren goed voor € 6,2 miljoen euro zo'n 6% van de totale omzet. De hogere activiteit van kamers compenseert hier niet de

gemiddeld lagere prijs: het aandeel van de omzet gerealiseerd door kamers is lager is dan hun aandeel van 7% in het totaal aantal accommodaties.

Verskil tussen kamers en woningen

Zowel deze monitor als het beleid rond toeristische verhuur van woonruimte in de gemeenten maken onderscheid tussen kamers en woningen. Of een accommodatie een woning of kamer betreft, wordt in beide gevallen bepaald door de wijze waarop de accommodatie geregistreerd staat. De aanbieder van de accommodatie kiest bij het registreren van een accommodatie op het platform of bij het aanvragen van een registratienummer bij de gemeente zelf of het een woning of kamer betreft. Het gaat erom hoe de aanbieder zichzelf online typeert.

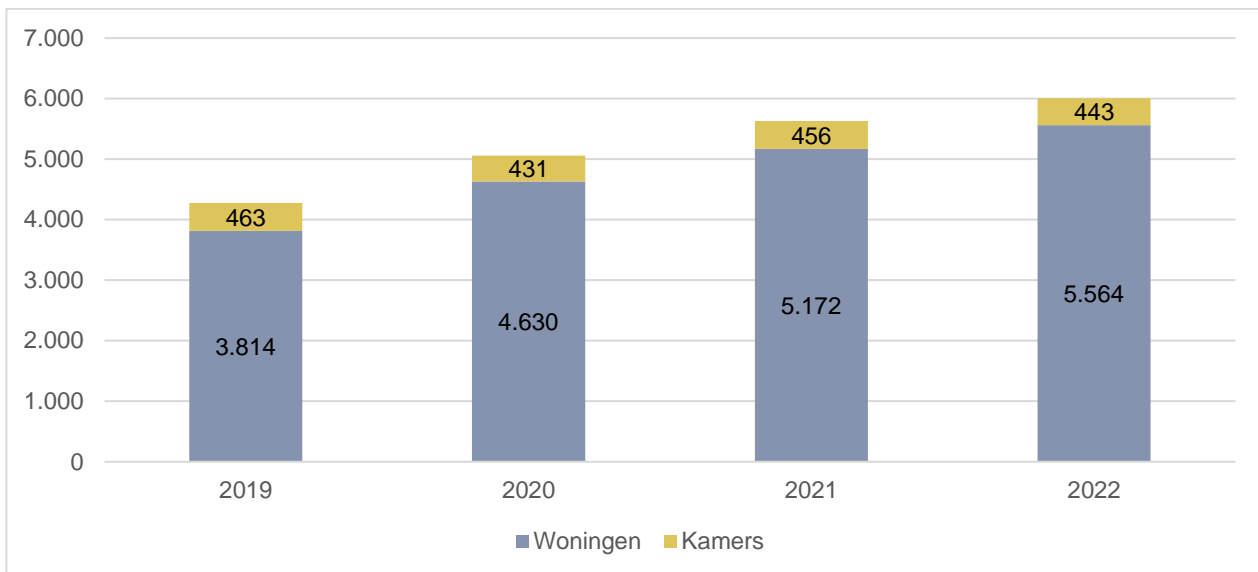
Het platform Airbnb geeft aan dat bij een **gehele woning** gasten de ruimte helemaal voor zichzelf moeten hebben, er een eigen ingang moet zijn en er geen sprake kan zijn van gedeelde ruimtes. In de regel heeft de gehele woning een slaapkamer, badkamer en een keuken, maar dit is voor het platform geen vereiste. Een aanbieder bepaalt bij de registratie op het platform of de accommodatie aan deze eisen voldoet en kiest zo of het een gehele woning of kamer is. Deze indeling wordt ook in deze monitor gebruikt.

Een aanbieder kan een accommodatie anders registreren op een platform dan bij de gemeente. Wanneer de accommodatie bijvoorbeeld een zelfstandige ruimte betreft met eigen ingang, maar tegelijk onderdeel is van een grotere woning waar de verhuurder zelf woont (bijvoorbeeld een verdieping in een woning), dan kan deze op Airbnb als gehele woning worden aangeboden, maar tegelijk bij de gemeente als kamer geregistreerd zijn. In veel gemeenten gelden voor kamers en woningen andere beleidsregels. **Kamers** hoeven bijvoorbeeld niet te voldoen aan een maximum aantal gereserveerde dagen per jaar. Voor kamers gelden vaak wel aanvullende regels, bijvoorbeeld dat de voor verhuur aangeboden ruimte een beperkt deel van de woning mag beslaan.

2.2 Ontwikkeling aanbod kamers en woningen 2019-2022

Het **aantal actieve accommodaties neemt tussen 2019 tot en met 2022 fors toe met 40%** (Figuur 1). In **2019** zijn **3.814 accommodaties** actief. In 2020 neemt dit volume naar 4.630: een toename van 18%. Er zijn wel minder kamers actief dan een jaar eerder. De toename in 2020 is opvallend, aangezien in dit jaar de coronapandemie uitbrak en er dit jaar veel (reis-)beperkende maatregelen golden. In 2021, het tweede door corona getekende jaar, is opnieuw een toename zichtbaar. In 2021 waren 567 meer accommodaties actief dan in 2020: een toename van 11%. Ook het aantal kamers neemt dit jaar weer toe met 6%, tegenover een toename van 11% voor het aantal woningen. In absolute aantallen nam het aantal woningen veel sterker toe, want er waren in 2021 542 meer woningen actief tegenover 25 extra kamers. **In 2022 neemt het aantal actieve accommodaties verder toe naar 6.007**. Het aantal woningen neemt met 392 toe (toename van 8%), het aantal kamers neemt af met 13 (afname van 3%). De verschillende ontwikkeling van het aantal woningen en kamers maakt dat het aandeel woningen in Zeeland steeds groter wordt. In 2019 was dit nog 89% en in 2022 neemt het toe tot 93%.

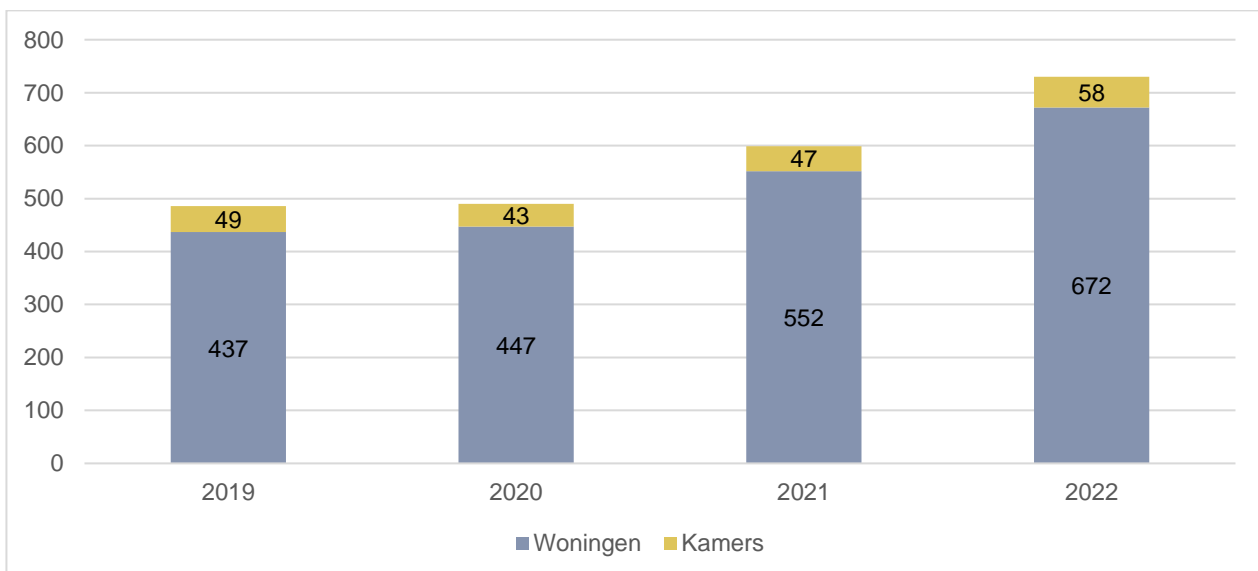
De toename van het aantal actieve accommodaties lijkt door de jaren heen wat af te vlakken en deze jaarlijkse groei is met 7% het laagste in 2022. Het is mogelijk dat de invoering van de registratieplicht in de gemeenten Sluis en Middelburg in 2022 hierop invloed heeft. Deze registratieplicht geldt zowel voor woningen als voor kamers. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de ontwikkelingen in de verschillende gemeenten.



Figuur 1 Aantal actieve accommodaties naar type accommodatie in Zeeland, periode 2019 - 2022

2.3 Ontwikkeling verhuurde nachten 2019-2022

In 2022 werden in totaal 730.000 nachten gereserveerd, goed voor een groei van 50% ten opzichte van het volume van 486.000 in 2019. Het aantal gereserveerde nachten maakt gedeeltelijk een andere ontwikkeling door dan het aantal accommodaties. In 2020 neemt het aantal overnachtingen nauwelijks toe (+1%), terwijl het aantal accommodaties met 18% een sterke toename kent. Hier is waarschijnlijk een corona-effect te zien.



Figuur 2 Aantal gereserveerde nachten (x 1.000) naar type accommodatie in Zeeland, periode 2019 – 2022

Het CBS registreerde dit jaar juist een afname van het aantal formele toeristische overnachtingen in Zeeland, van 11,1 miljoen naar 9 miljoen. **Het gelijk blijven van het aantal gereserveerde nachten in accommodaties in 2020 valt op.** Dit is gedeeltelijk te verklaren door een toename in het aanbod van actieve accommodaties. Er waren in dit jaar 7% minder kamers actief, tegenover een toename van 21% in het aantal actieve woningen. Dit verklaart eveneens de afname van het aantal gereserveerde nachten in kamers, want dit neemt met 12% af,

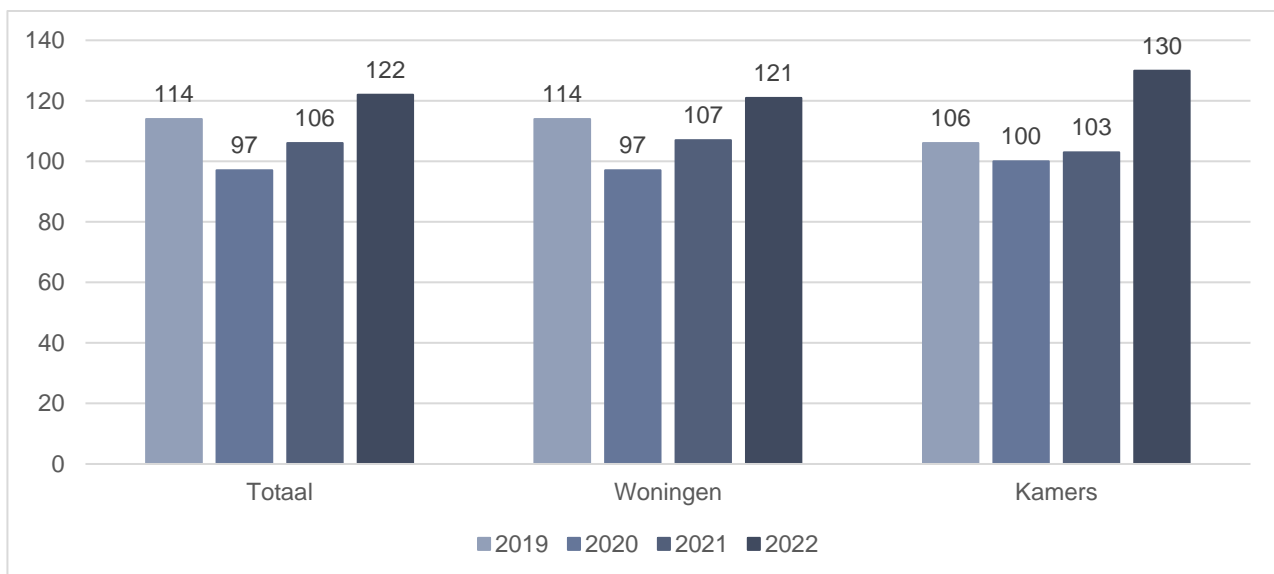
terwijl het aantal nachten in woningen toeneemt met 2%. Het aandeel gereserveerde nachten in kamers neemt hierdoor in 2020 af van 10% naar 9% van het totaal aantal gereserveerde nachten.

In 2021 neemt het aantal gereserveerde nachten Zeeland sterker toe. Dit geldt voor zowel kamers als woningen. Deze toename is echter zowel absoluut als relatief sterker voor woningen dan voor kamers. Er werden 22% meer nachten gereserveerd in 2021 dan in 2020, wat een toename is van 108.000 gereserveerde nachten. Voor kamers was de toename in hetzelfde jaar 9% en voor woningen 24%. Deze toename is sterker dan de toename van het aantal actieve accommodaties: in 2021 waren er 6% meer kamers actief en 12% meer woningen. De toename van het aantal gereserveerde nachten correspondeert met de cijfers van het CBS voor de formele logies. In 2021 werden weer net zoveel overnachtingen geregistreerd als in 2019.

Tijdens de coronacrisis zijn zowel het aantal actieve accommodaties als het aantal gereserveerde nachten toegenomen. Hierbij is het aantal accommodaties sterker gegroeid dan het aantal gereserveerde nachten. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat gedurende de coronajaren aanbieders van accommodaties platforms als Airbnb en Vrbo zijn gaan gebruiken om een nieuwe doelgroep binnenlandse toeristen aan te spreken.

Het jaar 2022 laat voor zowel kamers als woningen voor Zeeland een sterke toename zien in het aantal gereserveerde nachten (een stijging van 132.000 tot totaal 730.000 nachten). Ook het aantal accommodaties nam dit jaar verder toe, maar minder snel. Het aantal gereserveerde nachten nam met 22% toe, het aantal actieve accommodaties nam in 2022 met 7% toe ten opzichte van het jaar ervoor. Het aantal gereserveerde nachten in kamers nam relatief gezien iets sterker toe (+23%), terwijl het aantal kamers juist afnam (-3%). In 2022 waren 8% meer woningen actief vergeleken met een jaar eerder, die gezamenlijk goed waren voor een toename van 22% van het aantal gereserveerde nachten.

2.4 Ontwikkeling gemiddeld aantal nachten 2019-2022



Figuur 3 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten in Zeeland, verdeeld naar type accommodatie, periode 2019 – 2022

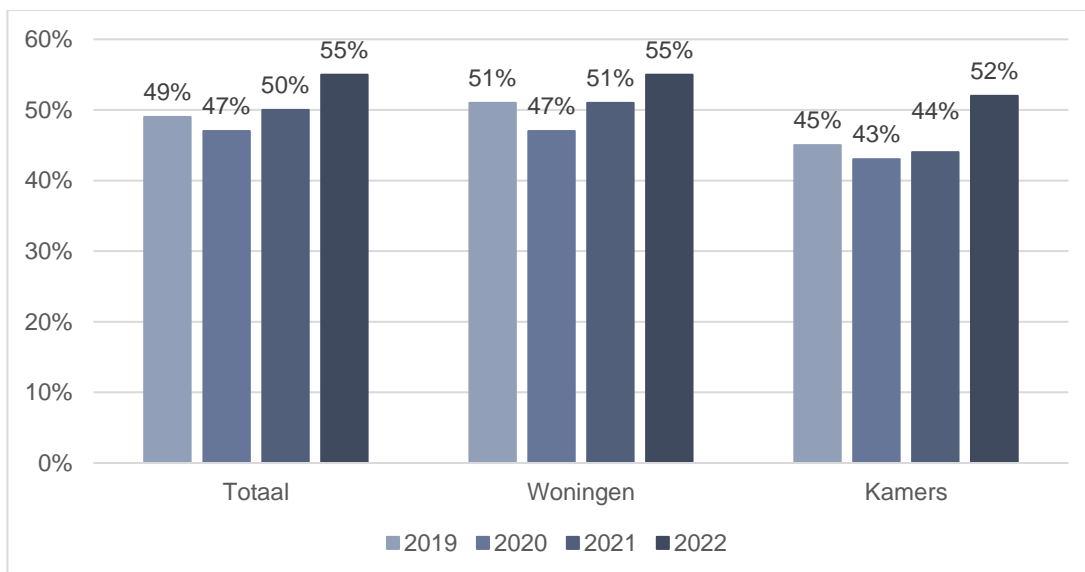
In de ontwikkeling van het **gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie** is duidelijk het corona-effect te zien: in 2020 **neemt dit sterk af ten opzichte van 2019, namelijk van 114 naar 97**. In het jaar 2021 neemt het gemiddelde weer toe, vooral voor woningen. Uit Figuren 1 en 2 werd al duidelijk dat het aantal gereserveerde nachten in 2020 stagneerde om in 2021 sterk toe te nemen. In 2020 nam het aantal accommodaties sneller toe dan het aantal gereserveerde nachten, wat leidde tot een lagere gemiddelde bezettingsgraad. In 2021 is het tegenovergestelde te zien: het aantal actieve accommodaties neemt nog wel toe, maar minder snel dan het aantal gereserveerde nachten. Dit heeft als effect een toegenomen gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie. Wel ligt dit nog onder het niveau van 2019. De effecten zijn duidelijk sterker voor woningen dan voor kamers. In 2020 neemt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in

kamers minder sterk af dan in woningen, terwijl in 2021 het gemiddeld aantal gereserveerde nachten juist minder sterk toeneemt dan in woningen. In 2020 werden hierdoor kamers gemiddeld vaker gereserveerd, terwijl in 2021 woningen juist vaker werden gereserveerd.

In **2022** is duidelijk een andere trend zichtbaar. Een **accommodatie** werd in dat jaar **met 122 nachten gemiddeld vaker verhuurd dan in de jaren ervoor. Het verschil met de coronajaren is sterk, want in 2022 waren er gemiddeld 14 nachten meer dan in 2021**. Vergeleken met 2019 is de gemiddelde verhuuractiviteit in 2022 ook toegenomen. In 2019 werd een accommodatie gemiddeld 114 nachten gereserveerd en in 2022 nam dit toe met 8 nachten. Kamers werden in 2022 vaker gereserveerd: met 130 nachten gemiddeld 27 nachten vaker dan in 2021 en 24 nachten meer dan in 2019. Ook werd een kamer in 2022 gemiddeld een stuk vaker gereserveerd dan een woning, namelijk negen nachten vaker. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het aantal beschikbare kamers relatief laag is en sinds 2019 afneemt. De actieve kamers die actief realiseerden hierdoor een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten.

De sterke toename van het aantal gereserveerde nachten zorgt vooral in 2022 voor een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie. Dit is opvallend, aangezien de toename van het aanbod lijkt te stagneren. Dit geldt voor kamers, waar zelfs een afname van het aanbod is, en voor woningen waar nog wel een toename is, maar deze toename is vooral in 2022 zowel absoluut als relatief minder sterk dan de jaren ervoor. Een mogelijke verklaring kan zijn dat in de coronajaren meer aanbieders van accommodaties actief zijn geworden op de platforms Airbnb en Vrbo in een poging een nieuwe doelgroep aan te spreken, wat initieel leidde tot een toename van het aanbod gevolgd door een sterkere toename van het aantal gereserveerde nachten. In 2022, een jaar waarin ook het internationale toerisme weer op gang is gekomen, neemt het aantal gereserveerde nachten in de actieve accommodaties verder toe, wat leidt tot een relatief hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten.

2.5 Ontwikkeling bezettingsgraad 2019-2022



Figuur 4 Gemiddeld bezettingsgraad verdeeld naar type accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

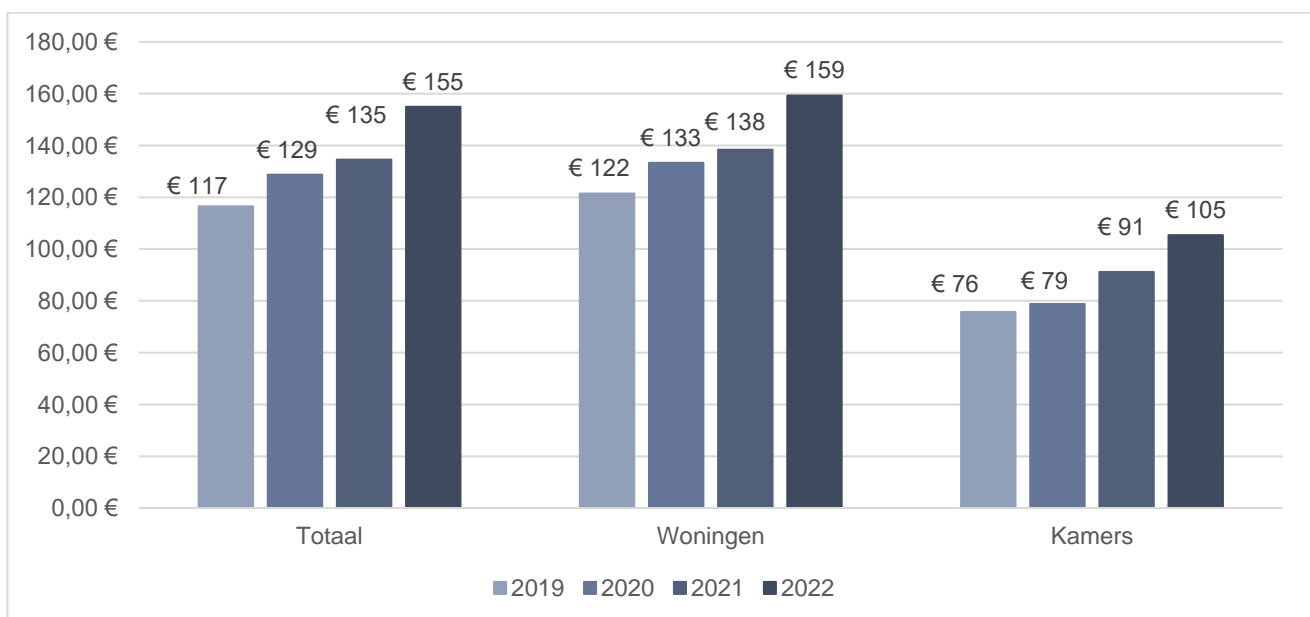
De **gemiddelde bezettingsgraad** betreft het aandeel gereserveerde nachten van het totaal aan beschikbare nachten van accommodaties. Deze ontwikkelt zich voor kamers en woningen vergelijkbaar. Er lijkt hier sprake van een lichte coronadip. In 2019 werd een accommodatie gemiddeld 50% van de beschikbare nachten gereserveerd. In 2020 nam dit iets af tot 47%, in 2021 nam deze toe tot 50% en in **2022 stijgt de bezettingsgraad sterk naar 55%**. Dit komt vooral doordat het aantal gereserveerde nachten sterker is gegroeid dan het aantal actieve accommodaties.

De verhouding tussen het aantal actieve accommodaties en het aantal gereserveerde nachten vertelt echter niet het gehele verhaal rondom de bezettingsgraad. Een Airbnb is in tegenstelling tot bijvoorbeeld een hotel

vaak niet het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. In 2019 werd een accommodatie in Zeeland gemiddeld 232 nachten aangeboden en een accommodatie werd er gemiddeld 114 keer gereserveerd. Dit leidt tot een bezettingsgraad van 49%. In 2020 neemt de gemiddelde activiteit af: in 2020 werd een accommodatie nog gemiddeld 219 nachten aangeboden, in 2021 neemt dit toe tot 226 nachten en in 2022 neemt de gemiddelde verhuuractiviteit van accommodaties weer af. Een accommodatie werd in 2022 gemiddeld 221 nachten aangeboden, waarvan gemiddeld 122 gereserveerde nachten. Dit betekent voor 2022 een gemiddelde bezettingsgraad van 55%.

De veranderende gemiddelde activiteit is het meest zichtbaar bij kamers, want deze werden in 2022 gemiddeld 252 nachten aangeboden tegenover 218 in woningen. De sterk toegenomen activiteit van kamers, in combinatie met een aanzienlijke toename in het gemiddeld aantal gereserveerde nachten, maakt dat de gemiddelde bezettingsgraad voor kamers in 2022 iets lager is dan die van woningen, maar wel sterk is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Een aangeboden woning wordt in de regel vaker verhuurd dan een kamer en de bezettingsgraad van woningen is elk jaar hoger dan die van kamers. We constateren zodoende dat het aantal kamers is afgenomen ten opzichte van eerdere jaren, maar dat de activiteit van de kamers die wel actief zijn, juist is toegenomen. Het aantal woningen is juist toegenomen, maar de gemiddelde activiteit van woningen lijkt af te nemen. In 2022 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad voor een gehele woning 55%..

2.6 Prijzen en opbrengsten accommodaties



Figuur 5 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten verdeeld naar type accommodatie in Zeeland, periode 2019 – 2022

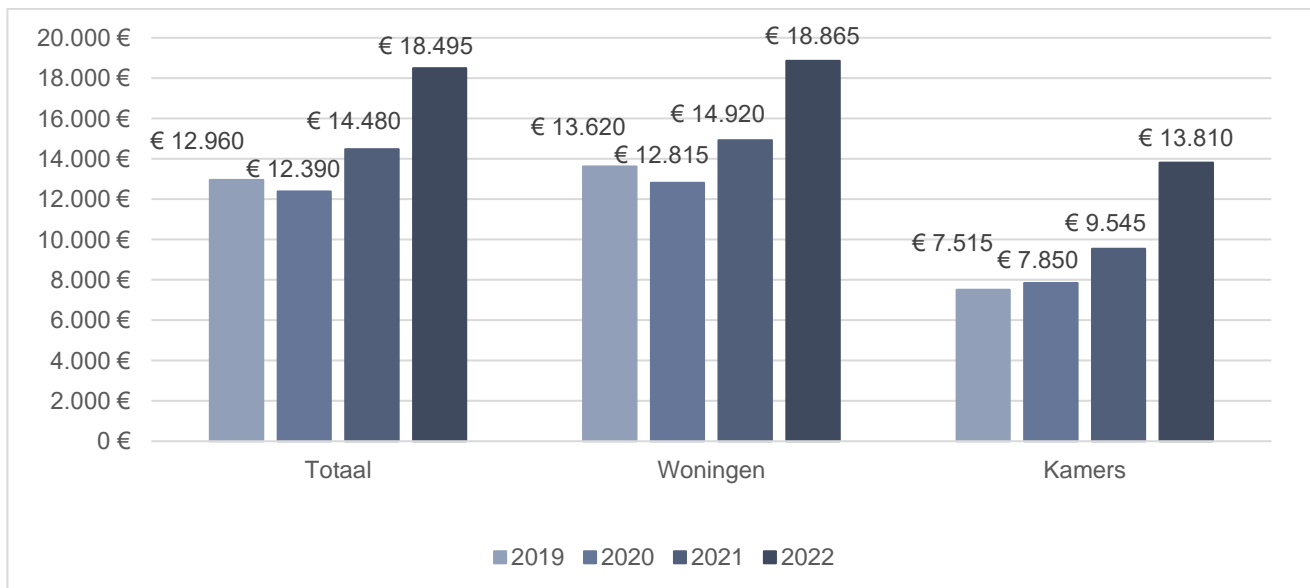
De toegenomen vraag naar accommodaties en het achterblijvende aanbod lijken effect te hebben op de **gemiddelde betaalde prijs per nacht**. In 2022 kostte een accommodatie in Zeeland gemiddeld **€ 154,95** per nacht. Een **kamer** kostte **€ 105,35** en een **volledige woning € 159,30** per nacht. Dit zijn niet alleen de hoogste gemiddelde prijzen sinds het begin van de monitoring; ook is de prijsstijging zelf opvallend hoog (Figuur 5). Vergeleken met 2019 nam de gemiddelde prijs voor gehele woningen met € 37,80 toe en voor kamers bedraagt de stijging € 29,65.

Dit betekent voor woningen een flinke stijging van 31% en voor kamers een flinke prijsstijging van 39%. De prijs stijgt in 2020 en 2021 geleidelijk, maar neemt vooral in 2022 sterk toe. Dit correspondeert ook met een sterke toename van het aantal gereserveerde nachten, terwijl het aanbod juist minder snel toenam. Ook de bezettingsgraad nam in 2022 toe, wat duidt op een verandering in de balans tussen vraag en aanbod. In 2020 neemt de gemiddelde prijs per nacht voor een woning bijvoorbeeld toe met 10% ten opzichte van een jaar eerder. Een kamer werd in datzelfde jaar 4% duurder. In 2021 nam de prijs voor kamers juist sterker toe, met 16% ten opzichte van een toename van 4% voor woningen. In 2022 stijgt vooral de prijs per gereserveerde

nacht voor kamers en woningen weer sterk, namelijk met 15% ten opzichte van 2021. Deze prijsstijging valt samen met een hoge inflatie die in Nederland waarneembaar was², al lijkt de prijsstijging de inflatiecijfers wel te overtreffen.

De **gemiddelde opbrengst** is in **2022 met € 18.1495,- ruim hoger dan in voorgaande jaren. Een actieve accommodatie zet in 2022 zelfs 43% meer om dan in 2019.** Dit is gedeeltelijk te verklaren door een toename van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten. De belangrijkste verklaring is dat er voor een overnachting in 2022 beduidend meer werd betaald dan in eerdere jaren. Dit geldt voor zowel kamers als woningen.

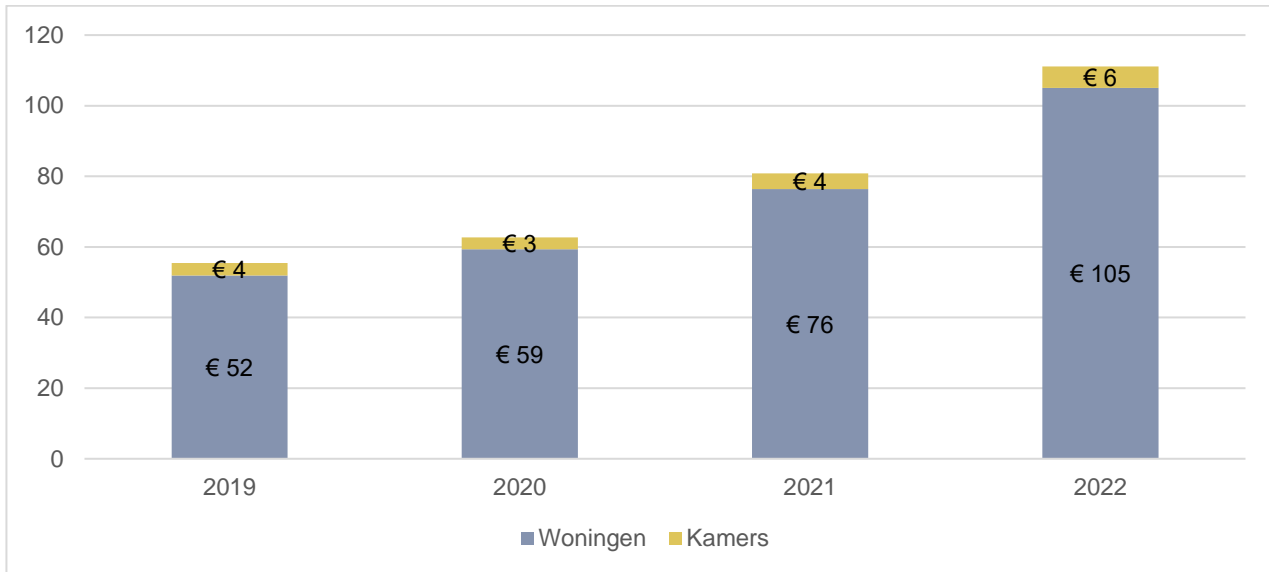
De **gemiddelde omzet nam voor kamers opvallend sterker toe dan voor woningen. De gemiddelde omzet van een kamer nam in 2022 vergeleken met 2019 met 84% zeer sterk toe. Voor woningen was dit een forse stijging van 39%.** Dit verschil is vooral te verklaren, omdat de activiteit van kamers sterker toe is genomen. De gemiddelde omzet van woningen is een stuk hoger dan die van kamers. Dit komt vooral door een hogere prijs per gereserveerde nacht voor woningen.



Figuur 6 Gemiddelde omzet verdeeld naar type accommodatie in Zeeland, periode 2019 – 2022

De **totale opbrengst** van actieve accommodaties was in Zeeland in **2022** naar schatting ongeveer **€ 111 miljoen**. Dit bedrag betreft de directe opbrengst, ofwel het totale bedrag dat de gebruikers aan de verhuurders betaald hebben.

² De inflatie bedroeg in 2022 volgens cijfers van het CBS 10%. De jaren ervoor schommelde deze tussen de 1,3% en 2,7%



Figuur 7 Totale omzet * 1 miljoen euro verdeeld naar type accommodatie in Zeeland, periode 2019 – 2022

De totale opbrengst in Zeeland is in 2022 met 38% gestegen ten opzichte van 2021 (Figuur 7). Aangezien in 2022 het aantal gereserveerde nachten sneller is toegenomen dan het aantal actieve accommodaties, komt de gestegen totale omzet vooral door door een verandering in de vraag naar accommodaties en door een hogere gemiddelde prijs per nacht.

De totale opbrengst in 2022 is twee keer zo hoog als de opbrengst in 2019. Dit is opvallend, omdat er in 2022 40% meer accommodaties actief waren en 50% meer nachten werden gereserveerd dan in 2019. De toename in de opbrengst is hiermee duidelijk een functie van een stijgend aantal accommodaties, een toename in de activiteit van de accommodaties en een toename van de prijs die gemiddeld voor een overnachting wordt betaald. **Voor kamers is de stijging met 74% al zeer groot en voor woningen zelfs nog groter door een gestegen opbrengst van 102% tussen 2019 en 2022.**

Zeeland vergeleken met de andere kustprovincies Zuid-Holland en Noord-Holland

In Zeeland zijn minder accommodaties actief dan in Zuid-Holland en Noord-Holland, namelijk 6.009 versus 7.492 en 20.217. Zelfs wanneer Amsterdam, de Nederlandse gemeente die met afstand de meeste accommodaties heeft, niet wordt meegeteld, telt Noord-Holland bijna twee keer zoveel actieve accommodaties als Zeeland in 2022 (11.685). In relatieve zin is het echter een ander verhaal. In Zeeland zijn per 1.000 inwoners 15 accommodaties actief. In Noord-Holland zijn dit 7 accommodaties per 1.000 inwoners en in Zuid-Holland 2. In Zeeland zijn relatief gezien beduidend minder kamers actief. In Zeeland is dit slechts 7% van het aanbod, in Zuid-Holland en Noord-Holland bedraagt het aandeel van kamers meer dan 20%. Ook neemt in Zeeland gedurende de periode 2019 – 2020 het aantal accommodaties elk jaar toe, waar dit in Noord-Holland en Zeeland juist daalt.

Een Zeeuwe accommodatie was in 2022 gemiddeld veel actiever dan een Zuid-Hollandse of Noord-Hollandse accommodatie, namelijk gemiddeld 122 gereserveerde nachten tegenover 94 nachten voor een Zuid-Hollandse en 95 nachten voor een Noord-Hollandse accommodatie. In Zeeland nam tussen 2019 en 2022 elk jaar het aantal gereserveerde nachten gestaag toe, terwijl dit in Zeeland en Noord-Holland vanaf postcoronajaar 2022 pas weer het geval was. De bezettingsgraad lag in Zeeland op gemiddeld 55% tegenover de beduidende scores van 67% in Zuid-Holland en 68% in Noord-Holland.

De gemiddelde prijs die men per nacht voor een accommodatie in Zeeland betaalt, is met € 154,95 iets hoger dan de Zuid-Hollandse prijs (€ 147,95). Noord-Holland spant hier de kroon met gemiddeld € 185,10 voor de gehele provincie. De hogere prijs in combinatie met een hogere activiteit zorgt ervoor dat de gemiddelde omzet van actieve accommodaties in Zeeland met € 18.495 beduidend hoger is dan in Zuid-Holland (€ 13.155) en in Noord-Holland (€ 16.550). De totale omzet voor accommodaties is in Zeeland met € 111 miljoen hoger dan in Zuid-Holland (€ 99 miljoen) en beduidend lager dan in Noord-Holland (€ 335 miljoen).

3 Spreiding van Airbnb in Zeeland

Dit hoofdstuk analyseert de spreiding van accommodaties over de provincie Zeeland. De aanwezigheid van accommodaties kan sterk verschillen tussen gemeenten. Verder ontwikkelt het aanbod aan accommodaties in gemeenten zich verschillend door de tijd. Om een beter inzicht te krijgen van de spreiding van Airbnb analyseert deze monitor daarom de aanwezigheid van Airbnb per gemeente en belicht het de situatie in opvallende woonkernen.

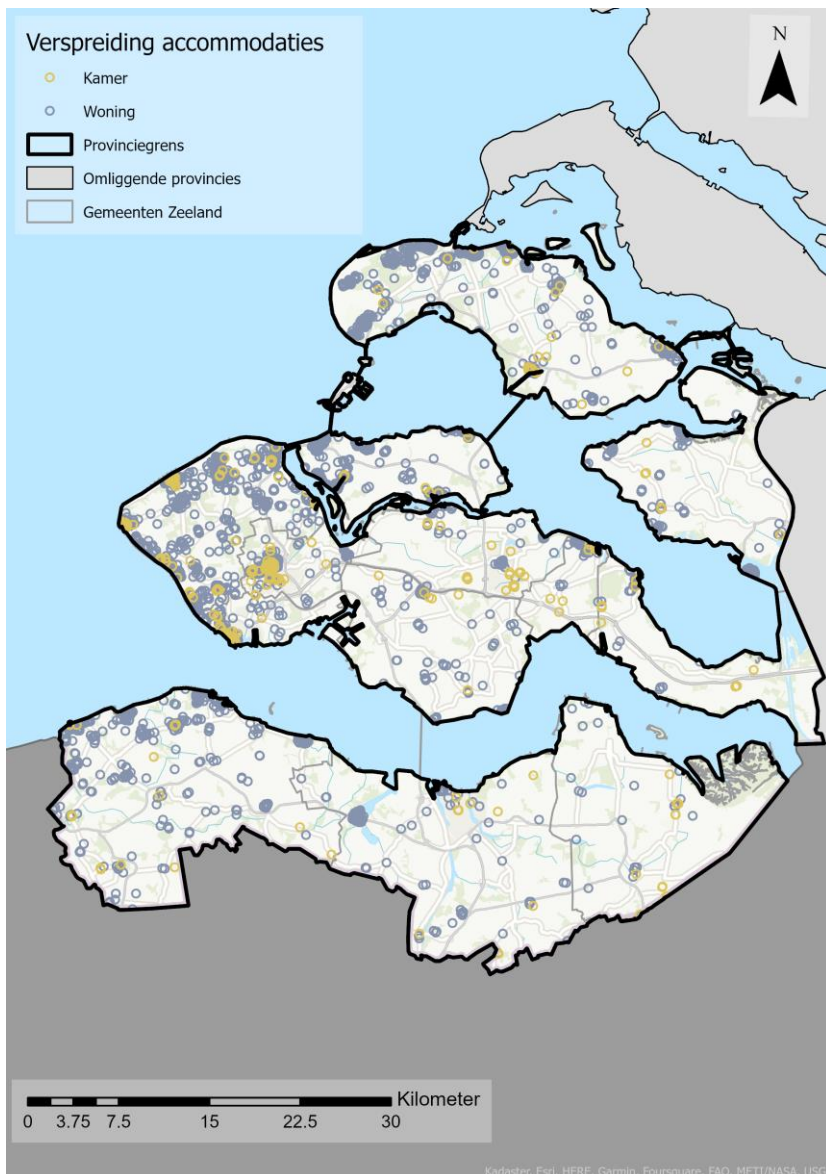
3.1 Hotspots en kenmerken gemeenten

In Zeeland zijn duidelijke verschillen te zien in de spreiding van actieve accommodaties (Figuur 8). Vooral in het westelijke deel van de provincie zijn hoge concentraties van accommodaties te vinden. De meeste clusters van accommodaties bevinden zich langs de kust, waarbij vooral de regio Walcheren opvalt. In Veere, in Middelburg en Vlissingen is een hoge concentratie van accommodaties te vinden. De kernen Oost- en Westkapelle, Domburg en Zoutelande vallen op vanwege concentraties van accommodaties binnen de kernen. In de kernen Serooskerke en Veere zijn de concentraties juist buiten de kern te vinden. In Oostkapelle zijn zowel binnen als buiten de kern concentraties te vinden langs de kust tussen Zoutelande en Vlissingen zijn clusters te vinden die overeenkomen met daar gelegen vakantieparken en campings.

In Zeeuws-Vlaanderen zijn de meeste accommodaties actief rond Cadzand en Cadzand-Bad, Nieuwvliet-Bad, Breskens en Hoofdplaat. Hier zijn accommodaties zowel binnen de kernen als op vakantieparken gelegen, bijvoorbeeld ten westen van Breskens. Naast de kuststreek valt de kern Groede op door een concentratie aan accommodaties en in Zuidzande is een concentratie te vinden. In Hoofdplaat is zowel een concentratie binnen de kern als op het nabijgelegen vakantiepark. Twee andere opvallende concentraties in Zeeuws Vlaanderen bevinden zich in Terneuzen. In de kern van Terneuzen is een concentratie te vinden, maar de meeste accommodaties horen bij een vakantiepark.

Op Noord-Beveland bevinden de meeste accommodaties zich rond Ruitersplaat, Kamperland, Colijnsplaat en Kortgene en op vakantieparken in het noordwesten van het eiland. Rond de kernen bevinden veel accommodaties zich op en rond vakantieparken. In Colijnsplaat bevinden zich bijvoorbeeld zowel accommodaties in de kern als op vakantieparken/op campings ten westen van de kern. In Kortgene bevinden zich veel accommodaties op campings ten zuiden en zuidwesten van de kern.

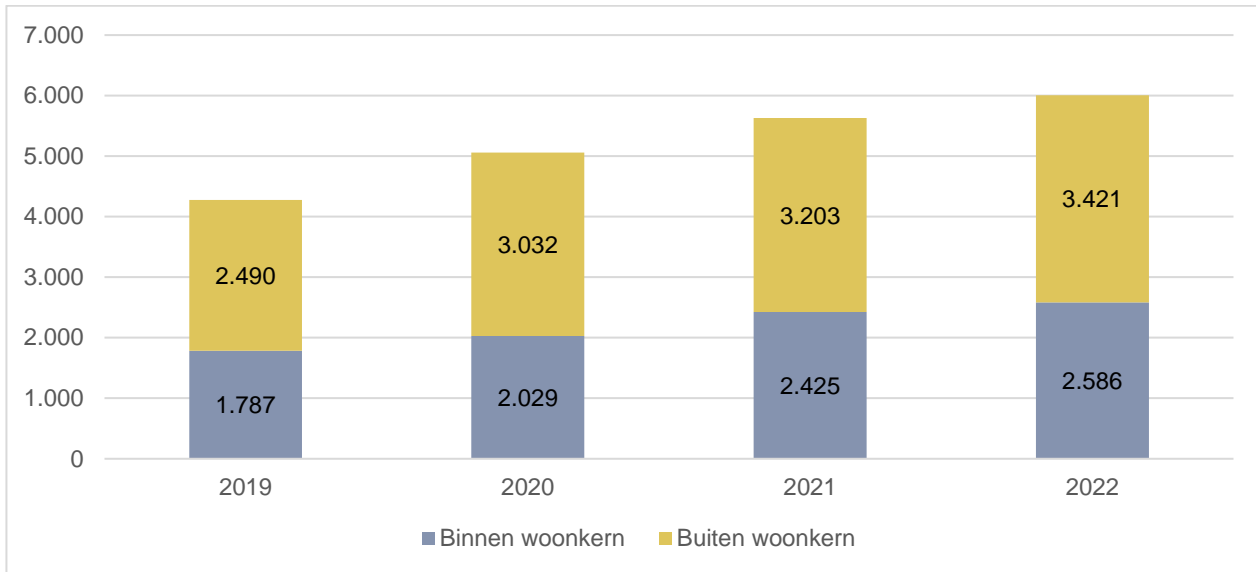
Op Schouwen-Duiveland bevinden de meeste accommodaties zich op het westelijke deel van het eiland. De vakantieparken tussen Westenschouwen en Burgh-Haamstede hebben grote concentraties accommodaties en in Nieuw-Haamstede is een concentratie te vinden. De campings en vakantieparken rond Renesse kennen een grote concentratie aan accommodaties. In Scharendijke lijkt juist een groot deel van de accommodaties zich in de kern te bevinden en ditzelfde geldt voor Brouwershaven en Zierikzee. In Bruinisse bevindt zich juist een groot deel van de accommodaties op een nabijgelegen vakantiepark.



Figuur 8 Spreiding van aantal actieve kamers en woningen in Zeeland in 2022

In de rest van Zeeland vindt clustering met name op vakantieparken plaats. In Tholen is bijvoorbeeld een cluster vinden op de Oesterdam, net als bij de haven van Sint Annaland. In Kapelle bevindt zich een groot cluster in de vakantieparken ten westen van Wemeldinge. Ook een vakantiepark in Borsele kenmerkt zich met een grote concentratie. Naast de vakantieparken zijn echter binnen woonkernen enkele concentraties van accommodaties te vinden, zoals in Goes en Yerseke. De meeste concentraties maken deel uit van de reguliere campings en vakantieparken.

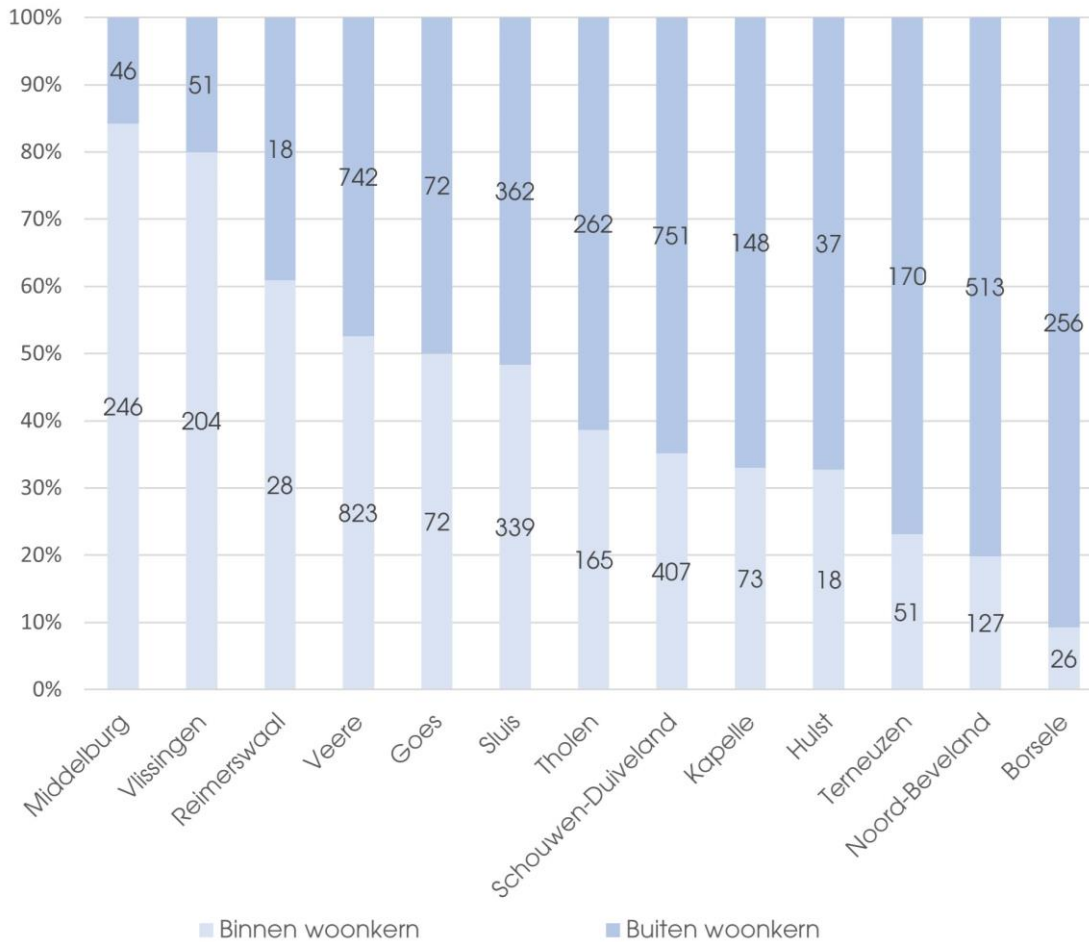
Het effect van vakantieparken en campings op de spreiding van Airbnb in de provincie Zeeland wordt eveneens duidelijk in de verdeling van het aantal accommodaties binnen en buiten woonkernen (Figuur 9). **In 2022 was met 43% minder dan de helft van de accommodaties gelegen binnen woonkernen. Dit aandeel is relatief stabiel, want in 2019 bedroeg dit aandeel 42%. Het aantal accommodaties binnen en buiten woonkernen neemt dus relatief evenredig toe.** Dat een accommodatie binnen een woonkern ligt, hoeft niet te betekenen dat het om een reguliere woning gaat. In Zeeland zijn binnen woonkernen eveneens vakantieparken en campings gevestigd. Daarnaast zijn er binnen woonkernen reguliere hotels en B-en-B's aanwezig, die accommodaties op Airbnb aanbieden (zie Hoofdstuk 4).



Figuur 9 aantal accommodaties gelegen binnen en buiten woonkernen in Zeeland, periode 2019-2022

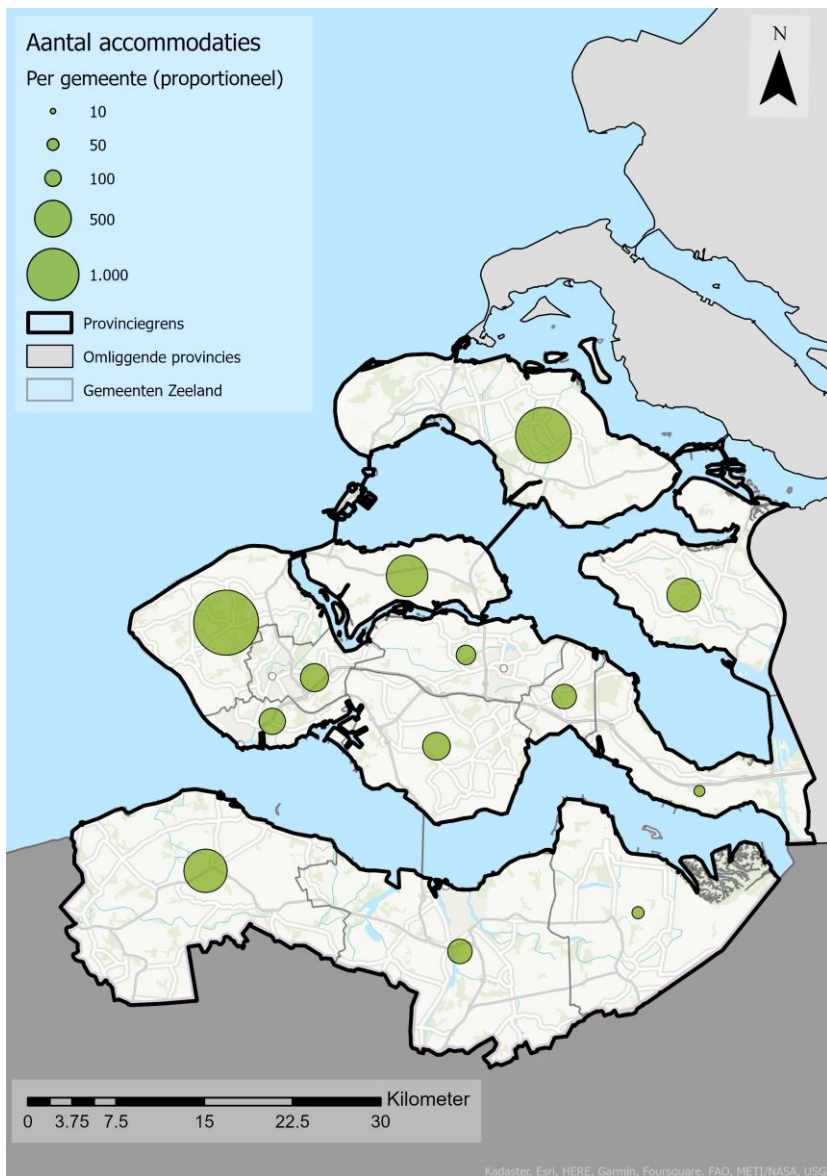
Het aandeel accommodaties gelegen binnen woonkernen verschilt sterk tussen gemeenten. In de stedelijke gemeenten Middelburg en Vlissingen is meer dan 80% van de accommodaties gelegen binnen de woonkern. In Reimerswaal, de gemeente met de minste accommodaties, is met 61% een groot gedeelte van de accommodaties gelegen binnen de woonkern. In Veere en Sluis, gemeenten met juist een groot aantal accommodaties, is ongeveer de helft van de accommodaties gelegen binnen de woonkern. Dit geldt ook voor de gemeente Goes.

Gemeenten die opvallen vanwege een laag aandeel accommodaties binnen de woonkern zijn Borsele, Noord-Beveland en Terneuzen. Figuur 8 liet al zien dat in deze gemeenten grote concentraties van accommodaties te vinden zijn op vakantieparken en campings (zie Hoofdstuk 4). Vooral Borsele valt hier op: met 9% is hier het laagste aandeel accommodaties binnen woonkernen te vinden. In Noord-Beveland (20%) en Terneuzen (23%) ligt dit aandeel hoger, maar nog steeds erg laag. In de andere gemeenten is tussen de 33% (Hulst en Kapelle) en 39% (Tholen) van de accommodaties gelegen binnen de woonkern. Vooral Tholen en Schouwen-Duiveland vallen op, aangezien beide gemeenten een redelijk groot aantal accommodaties hebben. In deze gemeenten zijn duidelijk clusters van accommodaties te zien op vakantieparken en op campings. In deze gemeenten zijn wel enkele vakantieparken en campings te vinden binnen de grenzen van woonkernen, waardoor het aandeel van de accommodaties gelegen binnen woonkernen hoger is dan in bijvoorbeeld Noord-Beveland of Borsele.



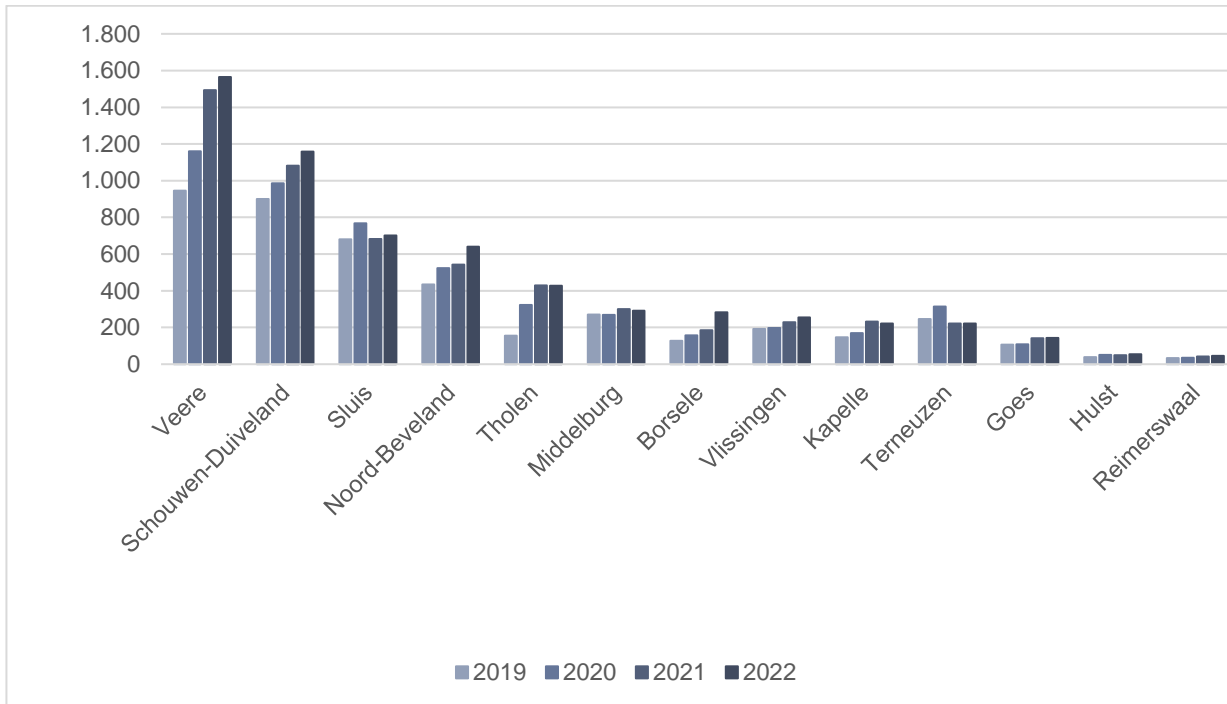
Figuur 10 Aandeel accommodaties binnen woonkern per gemeente in Zeeland in 2022

De concentratie van accommodaties aan de kust vertaalt zich naar een grote aanwezigheid van accommodaties op gemeenteniveau. De gemeente **Veere heeft met afstand het grootste aantal actieve accommodaties** (Figuur 11). **Het verschil met de tweede gemeente, Schouwen-Duiveland, is sinds 2019 groter geworden.** Vooral in 2021 is het aantal accommodaties in Veere sterk toegenomen, waar het in Schouwen-Duiveland geleidelijker toeneemt. In Veere is het aantal accommodaties in 2022 vergeleken met 2019 met 66% zeer sterk toegenomen en in Schouwen-Duiveland is een grote toename van 29%. Alleen in Borsele (+120%) en Tholen (+173%) was de relatieve toename groter dan in Veere: in deze gemeenten is het grootste deel van de accommodaties gelegen buiten woonkernen (Figuur 10) en op campings en vakantieparken (zie Hoofdstuk 4). In absolute zin (+ 620 accommodaties) is de toename in Veere het grootste van de hele provincie.



Figuur 11 Aantal actieve accommodaties per gemeente in Zeeland in 2022

De andere twee kustgemeenten Sluis en Noord-Beveland maken de Zeeuwse top vier compleet. Sluis valt hier op omdat het aantal accommodaties niet sterk toeneemt. In 2022 waren er 3% meer accommodaties actief dan in 2019. In 2021 neemt het aantal accommodaties zelfs af, waar in de rest van de provincie juist een toenemende trend zichtbaar is. In 2022, het jaar waarin de registratieplicht voor accommodaties in deze gemeente is ingevoerd, neemt het aantal accommodaties weer toe met 3% ten opzichte van een jaar eerder. Vergeleken met Sluis is in Noord-Beveland een ander patroon zichtbaar. Hier is juist een sterke toename te zien. Vergeleken met 2019 zijn er 206 meer accommodaties actief, ofwel een grote toename van 48%. In Noord-Beveland is het grootste gedeelte van de accommodaties gelegen buiten woonkernen. **Noord-Beveland is samen met Borsele**, een andere gemeente die opvalt vanwege het grote aandeel accommodaties buiten woonkernen, de enige gemeente waar **het aantal actieve accommodaties in 2022 vergeleken met 2021 sterk toeneemt.** In andere gemeenten neemt het matig toe (Vlissingen, Hulst en Schouwen-Duiveland) of beperkt toe (Veere), blijft het praktisch gelijk (Sluis, Tholen, Terneuzen en Goes) of daalt het zelfs (Kapelle en Middelburg).

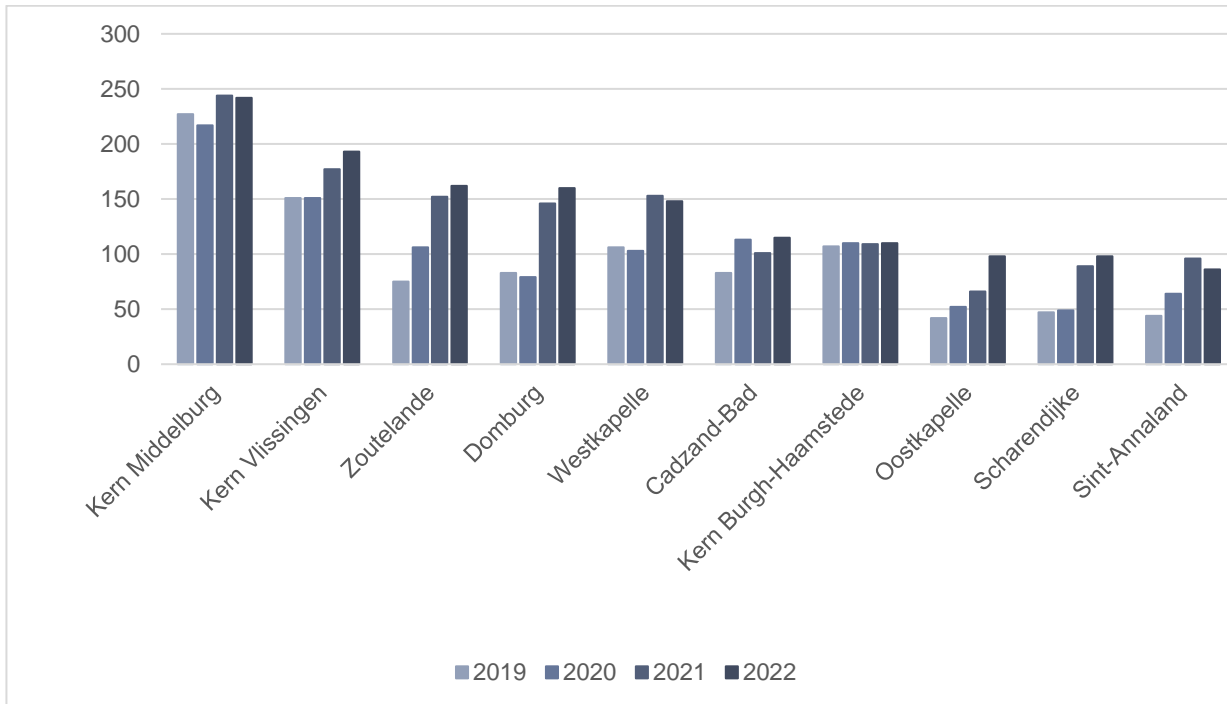


Figuur 12 Aantal accommodaties per gemeente in Zeeland, periode 2019 – 2022

Naast Sluis vallen Middelburg en Terneuzen op door een kleinere toename (Middelburg) of zelfs afname (Terneuzen) van het aantal accommodaties sinds 2019. In Middelburg, de andere gemeente waar sinds 2022 een registratieplicht geldt, neemt het aantal accommodaties in 2022 vergeleken met 2019 toe met 8%, maar vergeleken met 2021 neemt het volume af met 3%. In Terneuzen is het aantal accommodaties vergeleken met 2019 met 10% afgenomen. Hier is vooral in 2020 een sterke afname te zien.

Tholen en Borsele vallen op door een sterke toename van het aantal accommodaties. In Tholen valt dit samen met de opening van vakantieparken. Hier neemt het aantal accommodaties vooral in 2020 en 2021 toe om in 2022 niet verder te veranderen. In Borsele neemt het aantal accommodaties vooral in 2022 toe. De nieuwe accommodaties bevinden zich vooral op een vakantiepark en op een camping. In Kapelle is sinds 2019 een sterke toename zichtbaar (+50%). Net als in Borsele en Tholen is hier een groot deel van de accommodaties gelegen buiten woonkernen en op vakantieparken en campings (zie Hoofdstuk 4).

Buiten de gemeenten die opvallen vanwege grote aantallen accommodaties en/of een sterke toename, zijn er **diverse gemeenten waar juist weinig accommodaties zijn.** In **Hulst en Reimerswaal** is met 55 en 46 accommodaties in 2022 het aanbod beperkt. Wel neemt het aantal accommodaties hier toe. In **Goes** (144 accommodaties) neemt het aantal accommodaties vooral in 2021 toe en blijft het in 2022 relatief stabiel.



Figuur 13 Top 10 kernen met de meeste accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

Wanneer we kijken naar **de spreiding van accommodaties over de kernen in Zeeland valt het op dat de twee grootste steden de meeste accommodaties hebben** (Figuur 13). In **Middelburg (242 accommodaties) en Vlissingen (193 accommodaties)** zijn in elk jaar de meeste accommodaties te vinden. Het aantal accommodaties neemt in Middelburg sinds 2021 niet meer toe en daalt in 2022 zelfs licht. In Vlissingen is sinds 2021 juist wel een toename te zien.

Naast de twee grote steden staan er diverse kernen uit de gemeente Veere in de top 10. In de kernen Zoutelande, Domburg, Westkapelle en Oostkapelle zijn relatief veel accommodaties te vinden. In deze kernen neemt het aantal sinds 2019 sterk toe. De groei lijkt in de meeste kernen in 2022 wel te stagneren, met Oostkapelle als uitzondering hierop.

In de meeste kernen in deze lijst zijn de accommodaties verspreid over de kern te vinden met een cluster in het centrum. Een uitzondering hierop is Sint-Annaland, waar de meerderheid van de accommodaties zich bevindt op een chaletpark naast de haven. In Scharendijke en Oostkapelle bevinden zich een groot deel van de accommodaties binnen de woonkern en zijn ze onderdeel van de formele accommodatiesector. De belangrijke rol van vakantieparken in deze kernen verklaart wellicht de sterke toename die hier heeft plaatsgevonden. In de andere kernen zijn de meeste accommodaties niet gelegen op vakantieparken.

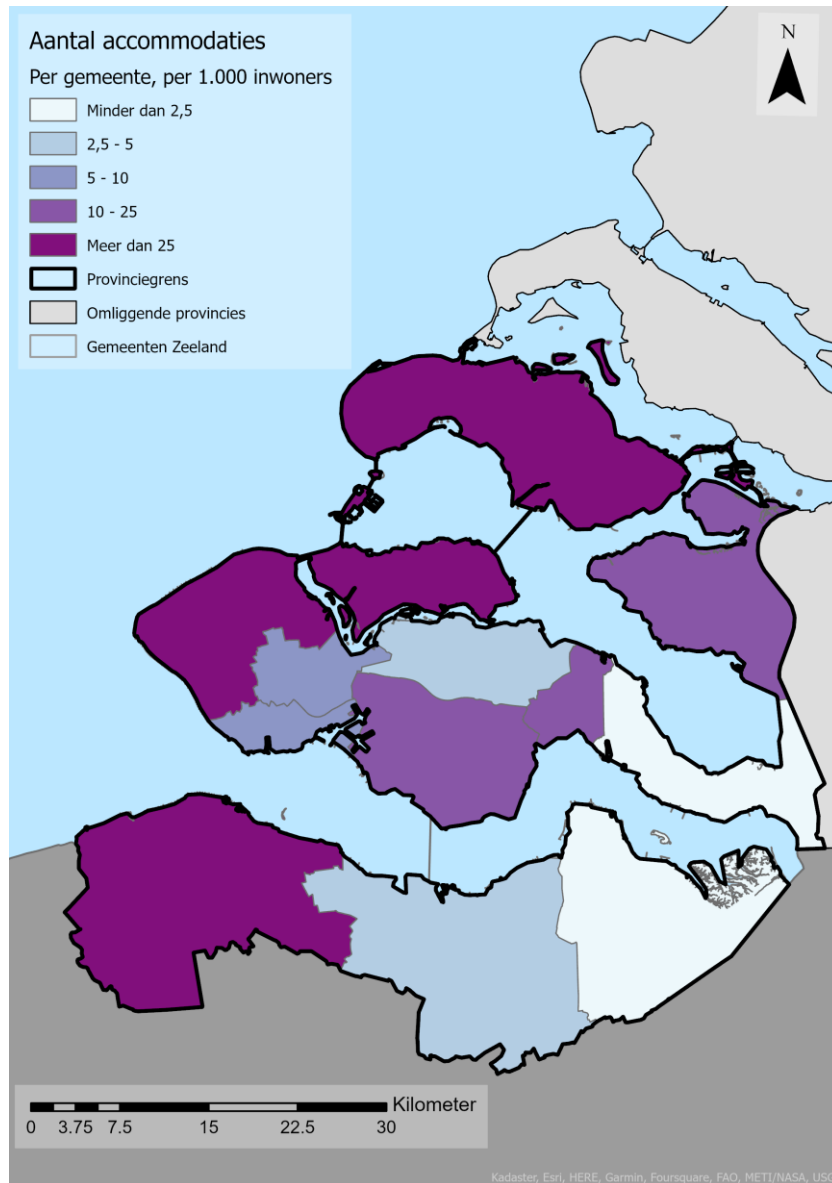
3.2 Airbnb's en aantal inwoners

Er is een **groot verschil tussen gemeenten in Zeeland** wanneer we kijken naar de **dichtheden van Airbnb**. **De helft van de gemeenten kenmerkt zich door een laag aantal accommodaties per 1.000 inwoners** (Figuren 14 en 15). Dit aantal schommelt tussen de 2 (Hulst en Reimerswaal) en 6 (Middelburg en Vlissingen) accommodaties per 1.000 inwoners. In deze gemeenten is het aandeel relatief stabiel.

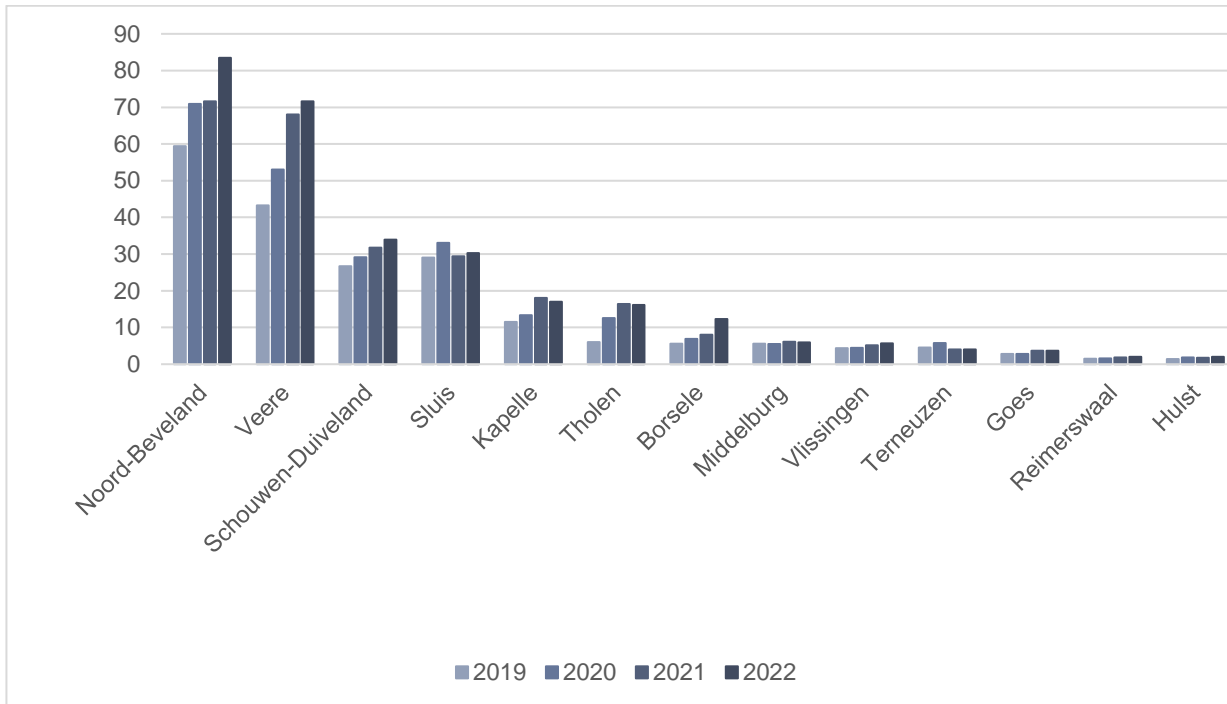
Tussen de zeven gemeenten met een grotere aanwezigheid van Airbnb zijn aanzienlijke verschillen zichtbaar. In Borsele (12 accommodaties per 1.000 inwoners), Tholen (16 per 1.000 inwoners) en Kapelle (17 per 1.000 inwoners) is de aanwezigheid relatief beperkt te noemen. Borsele valt hier op door een recente toename van het aantal accommodaties en in de andere gemeenten is juist een stagnatie te zien na een eerdere periode van toename. Hier bevindt zich het grootste aantal accommodaties buiten woonkernen en op vakantieparken/campings.

In Sluis (30 accommodaties per 1.000 inwoners) en Schouwen-Duiveland (34 per 1.000 inwoners) is een grote relatieve aanwezigheid van Airbnb. In Schouwen-Duiveland neemt dit elk jaar toe en in Sluis stagneert deze toename. Hier kan de in 2022 in Sluis ingevoerde registratieplicht mogelijk effect op hebben gehad.

Veere (72 accommodaties per 1.000 inwoners) en Noord-Beveland (84 accommodaties per 1.000 inwoners) voeren de lijst aan met een zeer sterke en toenemende aanwezigheid van Airbnb's.. Een belangrijk verschil tussen deze gemeenten is dat waar in Veere ongeveer de helft van de accommodaties zich binnen woonkernen bevindt, dit percentage in Noord-Beveland slechts 20% is.

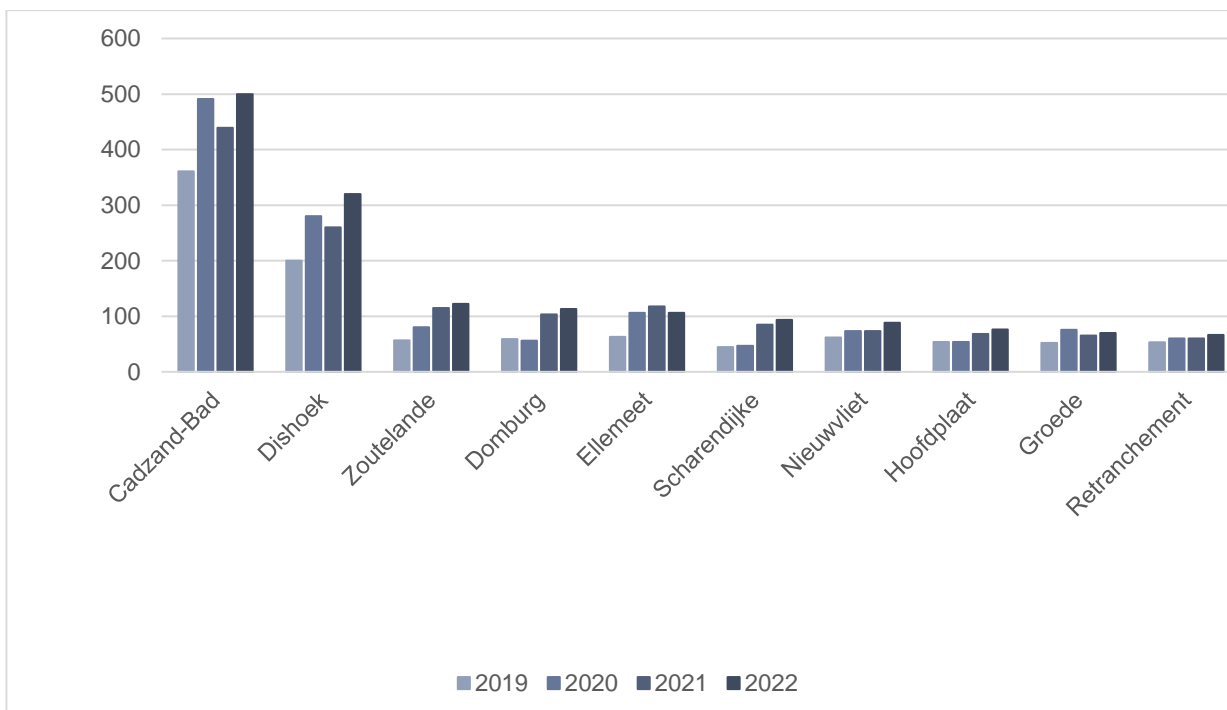


Figuur 14 Relatief aantal accommodaties per gemeente per 1.000 inwoners in Zeeland in 2022



Figuur 15 Aantal accommodaties per 1.000 inwoners per gemeente in Zeeland, periode 2019 – 2022

In de lijst met woonkernen met de **meeste Airbnb's per 1.000 inwoners** komt een aantal kernen voor die eveneens de meeste Airbnb's hebben. In **Cadzand-Bad, Zoutelande, Domburg en Scharendijke** zijn veel Airbnb's ten opzichte van aantal inwoners. Grotere kernen, zoals Middelburg en Vlissingen komen niet in deze lijst voor. In de lijst met kernen met een groot aanbod aan accommodaties in verhouding tot het aantal inwoners staan behoorlijk wat kernen uit Sluis en Veere.

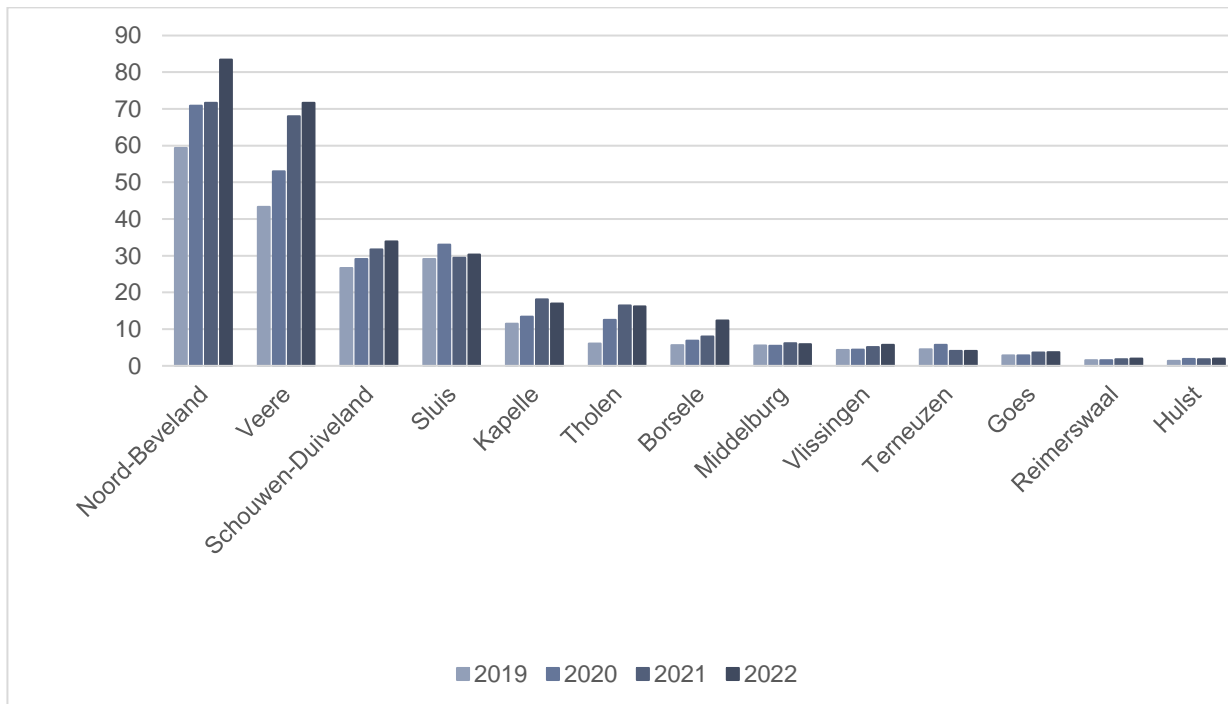


Figuur 16 Aantal accommodaties per 1.000 inwoners per woonkern in Zeeland, periode 2019 – 2022

Cadzand-Bad valt op door een zeer hoge dichtheid van actieve accommodaties. Voor elke twee inwoners is er één accommodatie actief. Hier worden vooral veel appartementen aangeboden voor verhuur. Na Cadzand-Bad volgt Dishoek, waar voor bijna elke drie inwoners een accommodatie actief is. In Dishoek zijn

veel accommodaties gelegen op campings en vakantieparken. In Ellemeet, Scharendijke en Hoofdplaat is een groot deel van de accommodaties gelegen op een camping of vakantiepark binnen de grenzen van de woonkern. Voor Zoutelande, Domburg, Nieuwvliet, Groede en Retranchement geldt dit niet. Deze kernen kenmerken zich door een laag inwonertal. Zoutelande en Domburg hebben met 160 en 162 accommodaties echter in absolute aantallen een groot aanbod. Het aanbod neemt in deze kernen elk jaar toe, waar het aanbod in veel van de andere kernen met een relatief groot aanbod redelijk stabiel blijft.

3.3 Aantal gereserveerde nachten in Airbnb's



Figuur 17 Aantal gereserveerde nachten per gemeente in Zeeland, periode 2019-2022

Het aantal gereserveerde nachten in Zeeland neemt sinds 2019 elk jaar gestaak toe. Deze toename is vooral in 2021 en 2022 erg sterk geweest. In alle gemeenten nam het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2022 sterk toe, met als **uitzondering in Terneuzen en Sluis**. In Sluis nam het aantal gereserveerde nachten vooral in 2020 sterk af en in 2021 en 2022 veranderde deze trend. Vergeleken met 2019 werden er in 2022 3% meer nachten gereserveerd. In Terneuzen nam het aantal gereserveerde nachten elk jaar af, waardoor er in 2022 53% minder nachten werden gereserveerd dan in 2019.

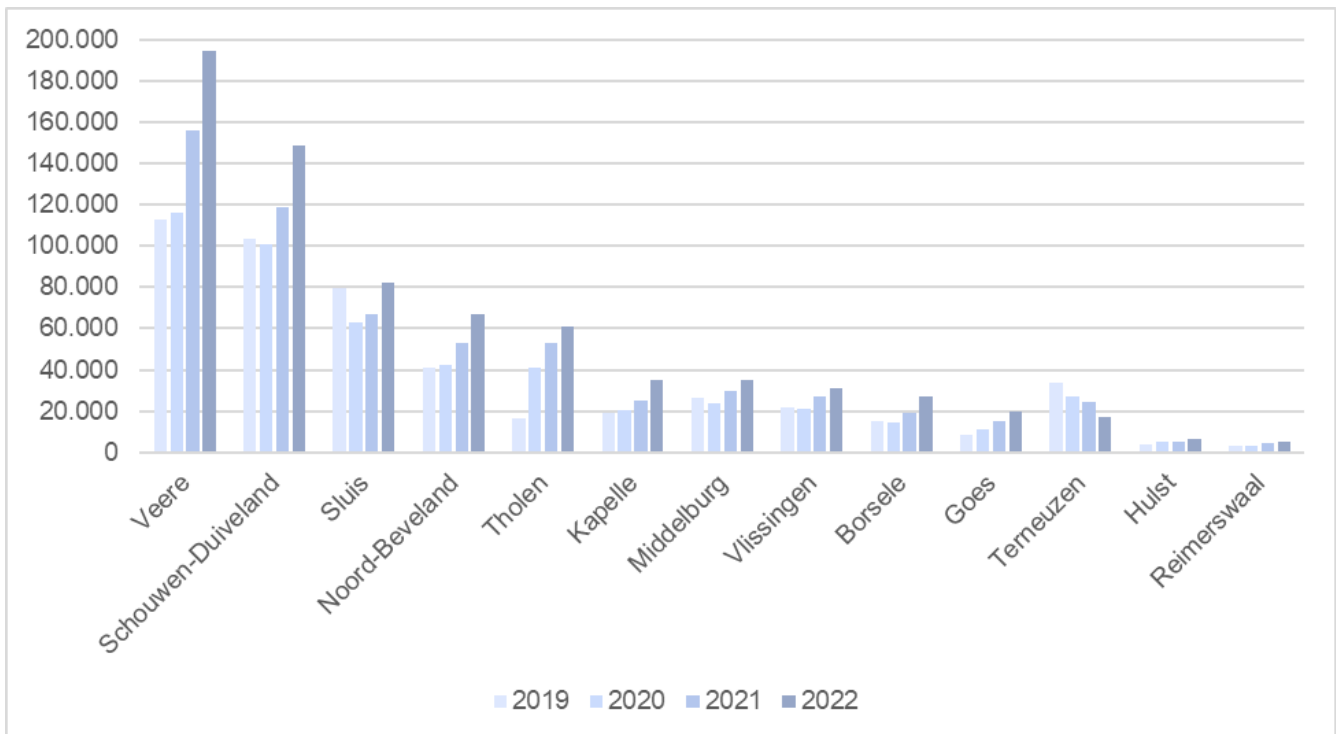
In alle andere gemeenten is een forse toename van het aantal gereserveerde nachten te zien tussen 2019 en 2022. De stijging verschilt van aanzienlijk in de stedelijke gemeenten **Middelburg (+33%)** en **Vlissingen (+47%)** tot een zeer sterke toename in gemeenten waar een groot deel van het aanbod buiten de woonkernen en op vakantieparken te vinden is, zoals in **Tholen (+258%)**, **Borsele (+79%)** en **Noord-Beveland (+67%)**. Vooral Noord-Beveland en Tholen zagen door de sterke relatieve toename het totaal aantal gereserveerde nachten sterk stijgen. In beide gemeenten werden in 2022 meer dan 60.000 nachten gereserveerd, waar dit in 2019 17.130 (Tholen) en 39.922 (Noord-Beveland) was.

In absolute aantallen valt Veere het meeste op: hier werden in 2022 vergeleken met 2019 83.045 meer nachten gereserveerd. Het totaal aantal gereserveerde nachten neemt daardoor toe tot bijna 200.000 in 2022. Ter vergelijking, in grote steden als Den Haag en Rotterdam werd in 2022 de helft van dit aantal nachten behaald. De tweede en derde gemeente met de grootste absolute toename zijn Tholen (+44.144 nachten) en Schouwen-Duiveland (+44.473 nachten).

Gemeenten met een beperkt aantal gereserveerde nachten zien sinds 2019 eveneens een sterke toename. Tussen 2019 en 2022 namen in Reimerswaal (toename van 2.230 nachten ofwel +72%), Hulst (toename van

2.481 nachten, ofwel +60%) en Goes (toename van 11.277 nachten, ofwel +138%) het aantal gereserveerde nachten vooral in relatieve zin sterk toe.

De ontwikkelingspatronen van het aantal gereserveerde nachten gaan niet gelijk op met de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties. In 2022 is er in de meeste gemeenten bijvoorbeeld een duidelijke toename van het aantal gereserveerde nachten, terwijl het aantal accommodaties dit jaar slechts beperkt toeneemt. In 2020 is het tegenovergestelde beeld zichtbaar. Het is hiermee duidelijk dat de vraag naar accommodaties in Zeeland in 2022 sterk is toegenomen en dat het aanbod hierbij ietwat achter blijft.



Figuur 18 Top 10 kernen met meeste gereserveerde nachten in Zeeland, periode 2019-2022

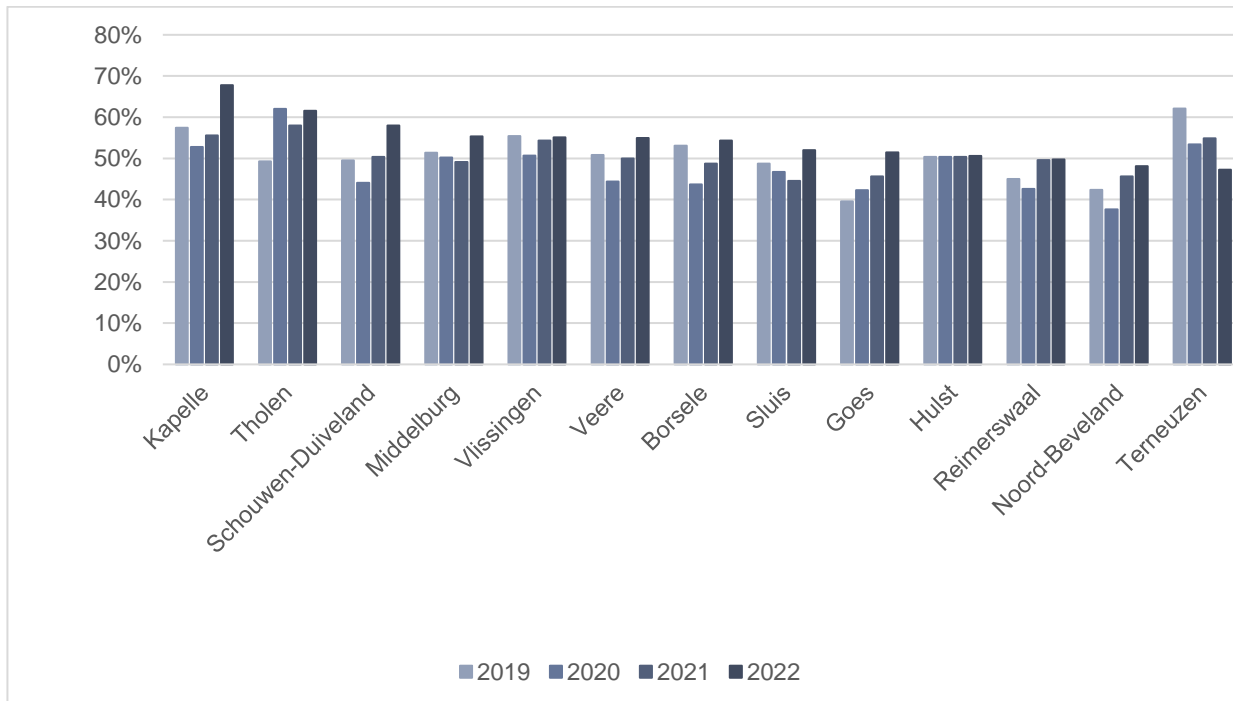
Bij de kernen waar de meeste nachten worden gereserveerd (Figuur 18) staan veel dezelfde plaatsen als in de lijst met kernen met de meeste actieve accommodaties (Figuur 13). Alleen Sint-Annaland heeft plaats gemaakt voor Stavenisse: een kern die vooral opvalt vanwege een sterke toename in het aantal gereserveerde nachten. Sint-Annaland valt met een 11^e plaats net buiten deze lijst. Waarin de twee lijsten verschillen, is dat in de lijst met het aantal actieve accommodaties de toename over de jaren beperkter is. Het aantal gereserveerde nachten nam in deze kernen veel sterker toe dan het aantal accommodaties. In Middelburg nam het aantal accommodaties tussen 2019 en 2022 bijvoorbeeld met slechts 7% toe, waarbij het aantal nachten steeg met 29%.

Alleen in Burgh-Haamstede is een afname van het aantal gereserveerde nachten te zien: hier werd in 2022 vergeleken met 2019 2% minder nachten gereserveerd en het aantal accommodaties nam in deze periode juist met 3% toe. In Cadzand-Bad, de kern met per 1.000 inwoners de meeste accommodaties, neemt het aantal accommodaties sterker toe dan het aantal gereserveerde nachten. Er waren in 2022 vergeleken met 2019 39% meer accommodaties actief: het aantal gereserveerde nachten nam in deze periode met 23% toe.

De meeste kernen laten zowel in 2021 als in 2022 sterke toename van het aantal gereserveerde nachten zien. Waar de relatieve toename in deze jaren in veel kernen vergelijkbaar zijn, valt vooral de absolute toename in 2022 op. In Stavenisse nam het aantal gereserveerde nachten bijvoorbeeld in 2021 en 2022 met bijna 90% toe. In absolute aantallen was dit in 2021 bijna 3.000 nachten en in 2022 zelfs bijna 6.000 nachten. Ditzelfde geldt voor Domburg met in beide jaren bijna een toename van 70%. Vooral in Oostkapelle is de toename juist in 2022 erg sterk, want hier verdubbelde het aantal gereserveerde nachten, waar het eerder nog beperkt toenam. Het aantal accommodaties nam in 2022 met 49% toe, wat de toename van het aantal gereserveerde nachten slechts deels verklaart. Het is duidelijk dat voor de kernen waar veel nachten worden gereserveerd 2022 een

druk jaar is geweest. Het aantal gereserveerde nachten nam dat jaar sterker toe dan het aantal accommodaties.

3.4 Bezettingsgraad en gemiddelde prijs



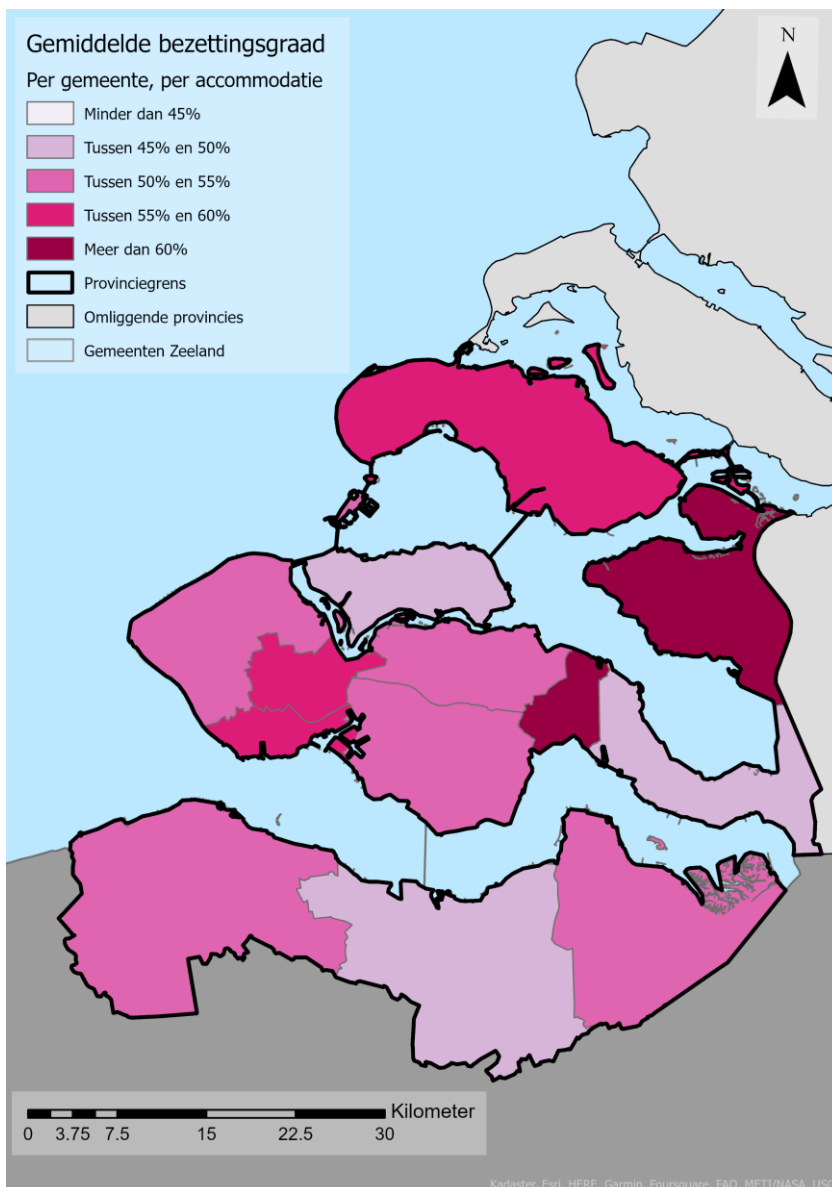
Figuur 19 Bezettingsgraad per gemeente in Zeeland, periode 2019 – 2022

De bezettingsgraad is in de meeste gemeenten sinds 2019 toegenomen. Eerder werd al opgemerkt dat vooral in 2021 en 2022 het aantal gereserveerde nachten sneller steeg dan het aantal actieve accommodaties. Dit resulteert in een toename van de bezettingsgraad. In 2020 nam deze in de meeste gemeenten nog af, gevolgd door een toename in 2021 en 2022. **Vooraf in 2022** neemt de bezettingsgraad bijna in elke gemeente sterk toe. **Terneuzen vormt hierop met 47% een uitzondering.** In deze gemeente worden sinds 2019 elk jaar minder nachten gereserveerd, wat ook leidt tot een afname van de bezettingsgraad. In Hulst, een gemeente met erg weinig accommodaties, blijft de bezettingsgraad nagenoeg gelijk. In Borsele, een gemeente waar juist een sterke toename van het aantal accommodaties plaatsvond, werd in 2022 slechts een beperkt hogere bezettingsgraad gerealiseerd dan in 2019. Wel is hier sinds 2020 juist een toename te zien: in dat jaar nam de bezettingsgraad namelijk sterk af ten opzichte van 2019.

Goes (52%) en Tholen (62%) kenmerken zich tussen 2019 en 2022 met de sterkst toegenomen bezettingsgraad. In Tholen nam de bezettingsgraad met 25% toe en in Goes met 30%. Vooral in Tholen is dit opvallend, aangezien hier relatief veel nieuwe accommodaties bij gekomen zijn sinds 2019. Vooral in 2020 nam in Tholen de bezettingsgraad sterk toe, om vervolgens wat te stagneren. In datzelfde jaar is een groot aantal accommodaties op een vakantiepark actief geworden op de platforms, wat deze ontwikkeling kan verklaren.

Kapelle valt op door een zeer hoge bezettingsgraad van 68%. In deze gemeenten namen het aantal accommodaties en het aantal gereserveerde nachten in 2020 en 2021 toe. In 2022 daalde het aantal accommodaties juist iets, terwijl het aantal gereserveerde nachten sterk toe nam. Dit resulteerde in een zeer sterk toegenomen bezettingsgraad in 2022. Buiten Kapelle is Tholen de enige gemeente waar in 2022 een bezettingsgraad boven de 60% werd gerealiseerd. In beide gemeenten is een groot deel van de accommodaties gelegen op vakantieparken (zie Hoofdstuk 4), wat het grote effect wellicht kan verklaren.

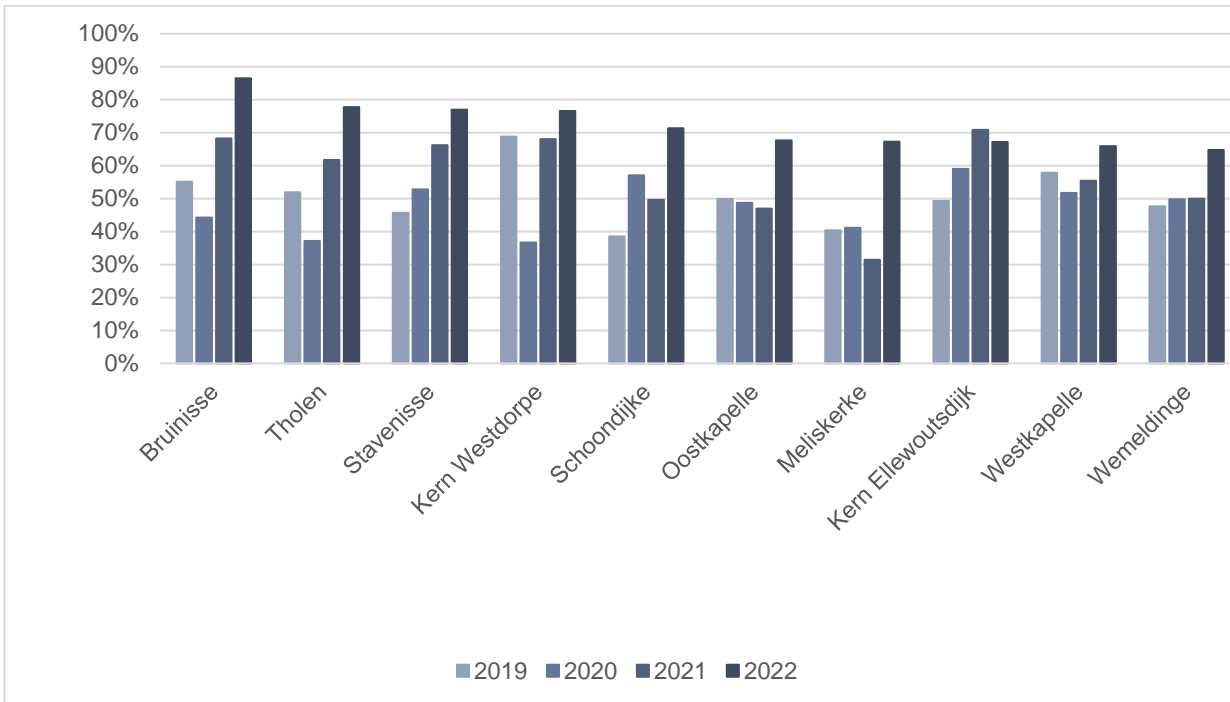
De meeste gemeenten hebben een bezettingsgraad tussen de 50% (Reimerswaal en Hulst) en 58% (Schouwen-Duiveland). **Noord-Beveland (48%) en Terneuzen (47%) zijn de enige gemeenten met een bezettingsgraad onder de 50%.** In Noord-Beveland neemt deze sinds 2020 wel toe. In deze gemeente nam het aantal accommodaties de laatste jaren sterk toe. In Terneuzen is juist een afname zichtbaar, zowel van het aantal accommodaties als van de bezettingsgraad.



Figuur 20 Gemiddelde bezettingsgraad per gemeente in Zeeland in 2022

In de lijst met kernen met de hoogste bezettingsgraad bevinden zich zowel kernen met relatief weinig accommodaties als kernen met veel accommodaties (Figuur 21). In Bruinisse, Tholen, Westdorpe, Schoondijke, Meliskerke en Ellewoutsdijk bevinden zich bijvoorbeeld tussen de vijf en acht accommodaties. Wanneer er weinig accommodaties actief zijn, kan een enkele zeer actieve accommodatie de gemiddelde bezettingsgraad snel omhoog brengen. Kernen met minder dan vijf accommodaties zijn hierdoor niet meegenomen. Wat wel opvalt voor deze kernen is dat overal vooral in 2022 de bezettingsgraad sterk is toegenomen.

In Stavenisse (57 accommodaties), Oostkapelle (98), Westkapelle (148) en Wemeldinge (65) zijn zowel veel accommodaties zichtbaar als een hoge bezettingsgraad per accommodatie. In Stavenisse en Wemeldinge is het grootste deel van de accommodaties gelegen op een vakantiepark of camping binnen de kern, wat de hoge bezettingsgraad verklaart. In Oostkapelle en Westkapelle is dit niet het geval. De grote aantallen accommodaties, in combinatie met een groot aantal gereserveerde nachten en een zeer hoge bezettingsgraad in deze kernen, laat zien dat er een grote vraag is naar vakantieverhuur in deze kernen.



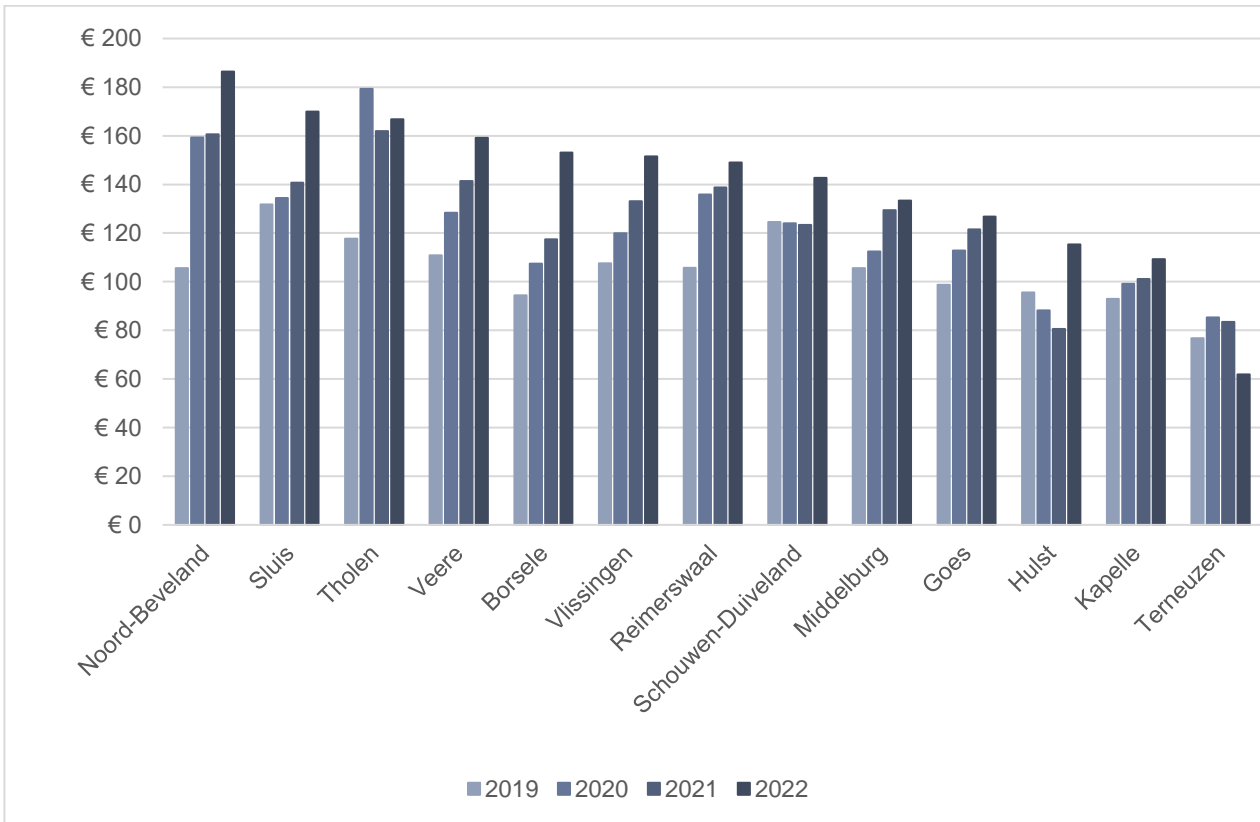
Figuur 21 Top 10 kernen met gemiddeld hoogste bezettingsgraad in Zeeland, periode 2019 – 2022 (alleen kernen met meer dan 5 accommodaties zijn hier meegenomen)

Net als bij het aantal actieve accommodaties, het aantal gereserveerde nachten en de gemiddelde bezettingsgraad is de gemiddelde prijs voor een overnachting toegenomen. **In alle gemeenten met uitzondering van Tholen en Terneuzen werd in 2022 de hoogste gemiddelde prijs betaald.** In Tholen is deze prijs in 2022 wel toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, maar haalt het niet het niveau van 2020. In datzelfde jaar vond een grote toename van het aantal accommodaties op vakantieparken plaats in deze gemeente, wat de prijsstijging wellicht verklaarde. In Terneuzen is juist een dalende trend zichtbaar, die vergelijkbaar is met de dalende trend in gereserveerde nachten en bezettingsgraad. In **Terneuzen** werd met gemiddeld **€ 61,85 het laagste bedrag** in Zeeland betaald: dit is € 14,85 minder dan in 2019 (-19%). Wellicht heeft het teruglopen van de vraag naar accommodaties een effect op deze prijsafname.

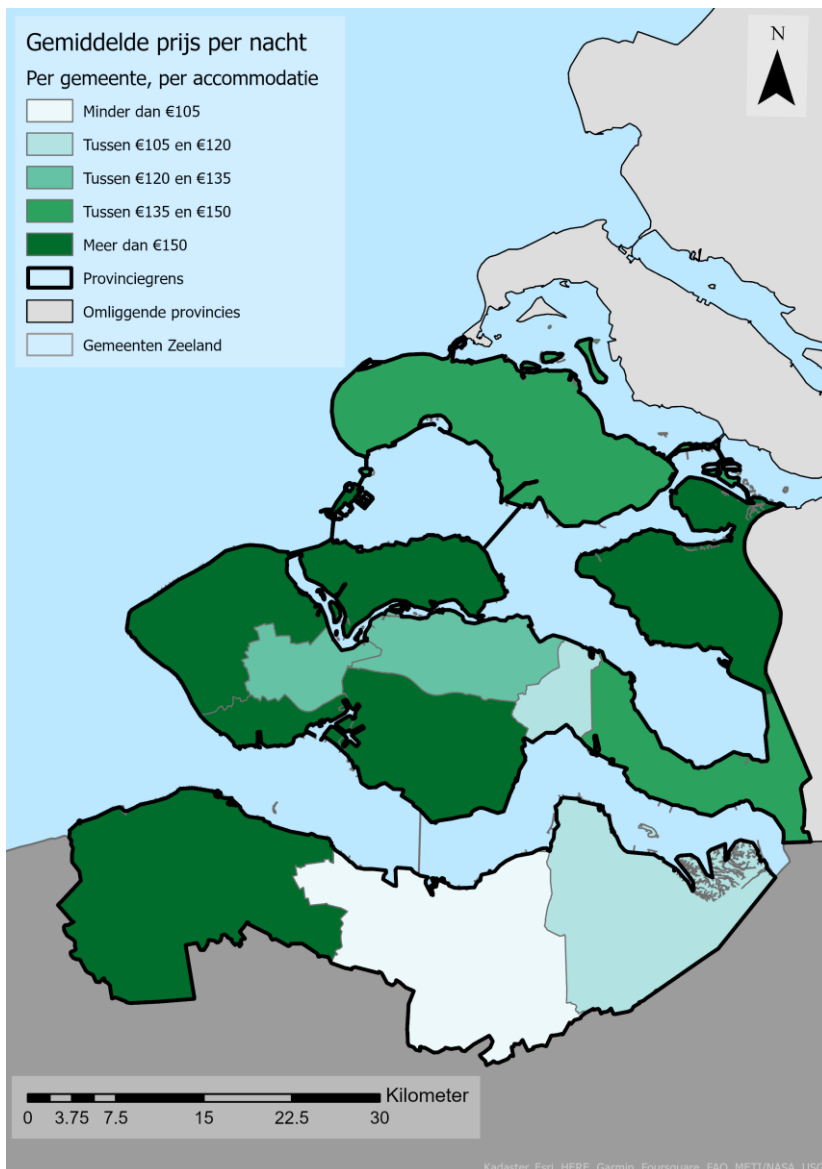
In Noord-Beveland werd in 2022 met € 186,40 de hoogste gemiddelde prijs tot nu toe betaald. Hier is de prijs vooral in 2020 sterk toegenomen en in 2022 neemt de prijs verder toe. Deze ontwikkeling lijkt op de ontwikkeling in het aantal actieve accommodaties in deze gemeente. Wellicht zorgt een nieuwe aanwas van accommodaties voor een hogere gemiddelde prijs. Opvallend is wel dat in deze gemeente de bezettingsgraad relatief laag is en dat een groot deel van de accommodaties zich buiten de woonkernen bevinden. Naast dat in Noord-Beveland de hoogste prijs voor een nacht werd betaald in 2022 is hier ook de prijsstijging het grootst. Sinds 2019 is de prijs in Noord-Beveland met € 80,85 gestegen (+77%). Deze toename is ruim € 20 meer dan bij de eerstvolgende gemeente in de top 10, want in Borsele nam de prijs tussen 2019 en 2022 met € 58,70 toe (+62%). In Borsele houdt de prijsstijging hoogstwaarschijnlijk verband met de sterke toename aan accommodaties in 2022.

In enkele andere gemeenten met relatief veel accommodaties betaalt men een hogere prijs. In Sluis, Tholen en Veere is dit bijvoorbeeld het geval. In Veere en Tholen nam de prijs sinds 2019 met iets meer dan 40% toe. In Veere werd € 48,30 meer voor een overnachting betaald, in Tholen was dit € 49,15. In Sluis is de procentuele toename met 29% lager: dit komt omdat hier in 2019 al een relatief hoge prijs werd betaald. In Sluis is de prijs voor een overnachting met € 38,25 toegenomen. In Sluis was, in tegenstelling tot Veere en Tholen, echter geen duidelijke toename van het aantal gereserveerde nachten tussen 2019 en 2022 zichtbaar.

Schouwen-Duiveland vormt hierop een uitzondering, want hier geldt een relatief lage prijs per overnachting. In deze gemeente zijn wel een groot aantal accommodaties en gereserveerde nachten te zien. Er is een duidelijke toename van het aantal gereserveerde nachten en er is een toename van het aantal accommodaties. Verder is de bezettingsgraad hier relatief hoog. De gemiddelde prijs in Schouwen-Duiveland is in 2022 sterk gestegen, waar deze in andere jaren stabiel was.

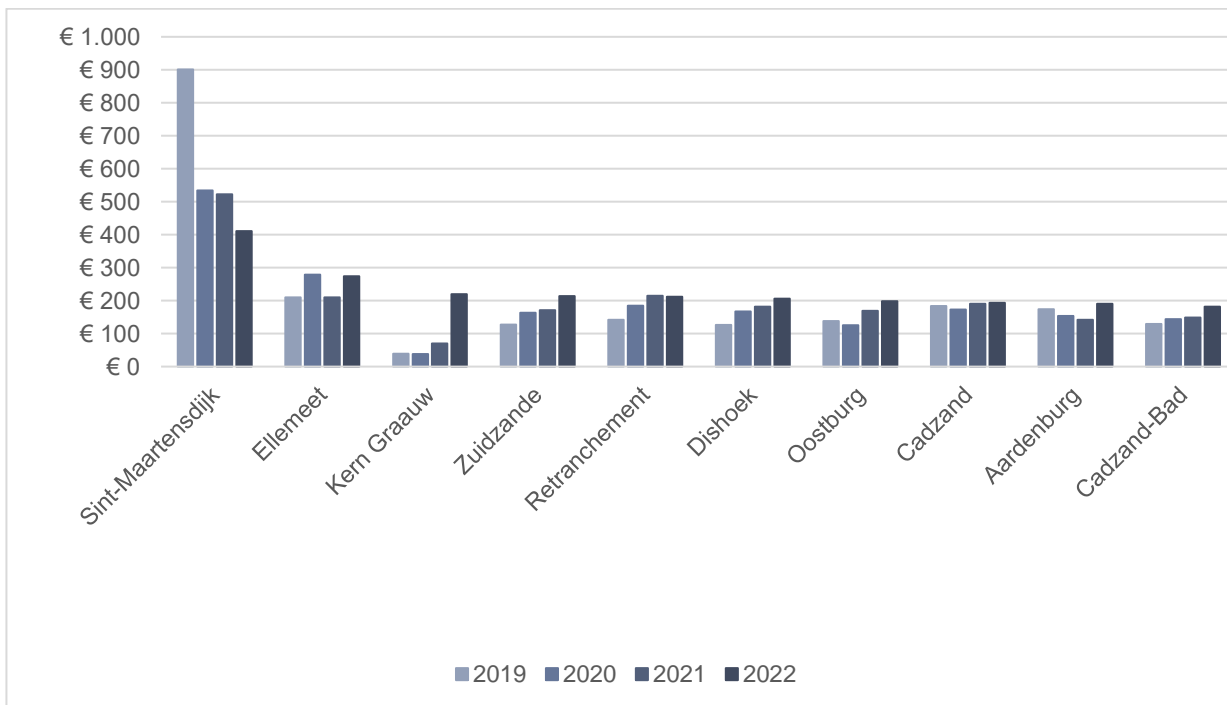


Figuur 22 Gemiddelde prijs per gemeente in Zeeland, periode 2019 - 2022



Figuur 23 Gemiddelde prijs per overnachting per gemeente in Zeeland in 2022

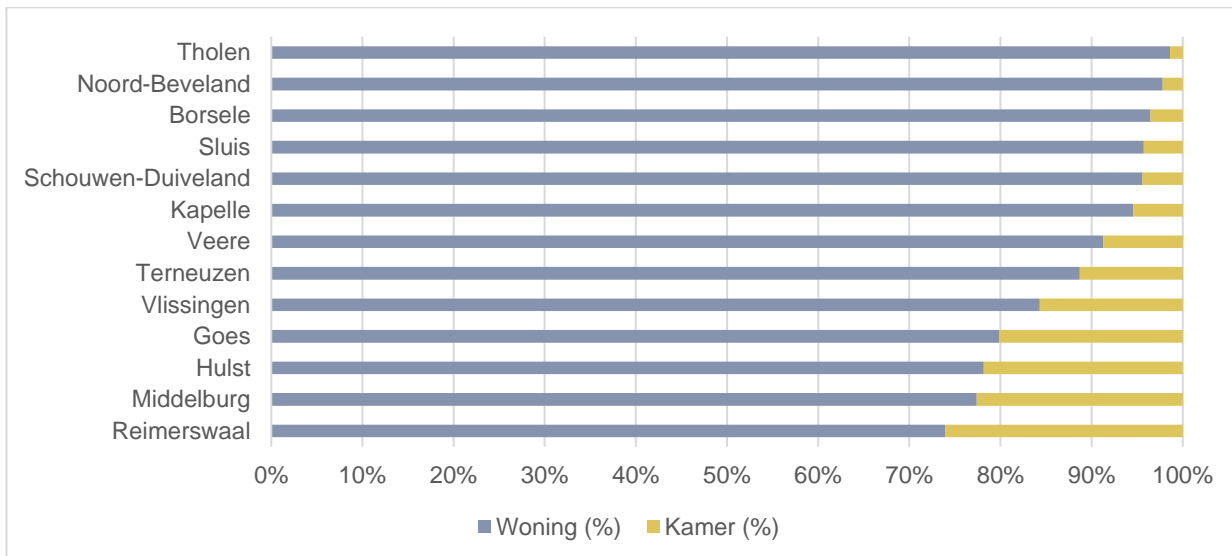
In de lijst met kernen met de gemiddeld hoogste prijs staan enkele kernen met weinig actieve accommodaties. Dit geldt voor Sint-Maartensdijk (8 accommodaties), Graauw (6), Oostburg (9) en Cadzand (8). In Aardenburg en Retranchement bevonden zich in 2022 10 accommodaties. Wanneer er weinig accommodaties in een kern actief zijn, kan dit een grote invloed hebben op de prijs. In 2019 waren er bijvoorbeeld slechts twee accommodaties actief in Sint-Maartensdijk, met een uitzonderlijk hoge prijs per overnachting tot gevolg. Wanneer zich in het aanbod één zeer grote accommodatie (bijvoorbeeld een groepsaccommodatie) of zeer exclusieve accommodatie bevindt kan dit effect optreden. In Sint-Maartensdijk zorgt de toename van het aantal accommodaties logischerwijs voor een afname van de betaalde prijs.



Figuur 24 Top 10 kernen met hoogste gemiddelde prijs in Zeeland, periode 2019 – 2022 (alleen kernen waar in 2022 meer dan 5 accommodaties actief waren zijn hier meegenomen).

In Ellemeet (27 accommodaties), Zuidzande (16), Dishoek (48) en Cadzand-Bad (115) zijn redelijk veel tot veel accommodaties gesitueerd. Hier wordt gemiddeld een hoge prijs voor een overnachting betaald. In Cadzand-Bad was dit in 2022 gemiddeld € 181,90 en in Ellemeet zelfs € 273,50. Opvallend is dat, in tegenstelling tot het algemene beeld, in de meeste van deze kernen de prijzen niet sterk toenemen. Alleen in Zuidzande, Dishoek en Oostburg is een duidelijk stijgende trend waarneembaar. In Graauw is vooral in 2022 een sterke stijging geweest en deze wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door enkele nieuwe accommodaties. In Cadzand-Bad, de kern waar de meeste accommodaties per inwoner actief zijn, en in Aardenburg namen in 2022 de prijzen toe. Beide kernen liggen in Sluis waar in 2022 een registratieplicht is ingevoerd. Er is in de lijst met kernen met een hoge prijs een opvallende aanwezigheid van kernen in Sluis. Naast Cadzand-Bad en Aardenburg zijn Zuidzande, Retranchement, Oostburg en Cadzand in deze gemeente gelegen.

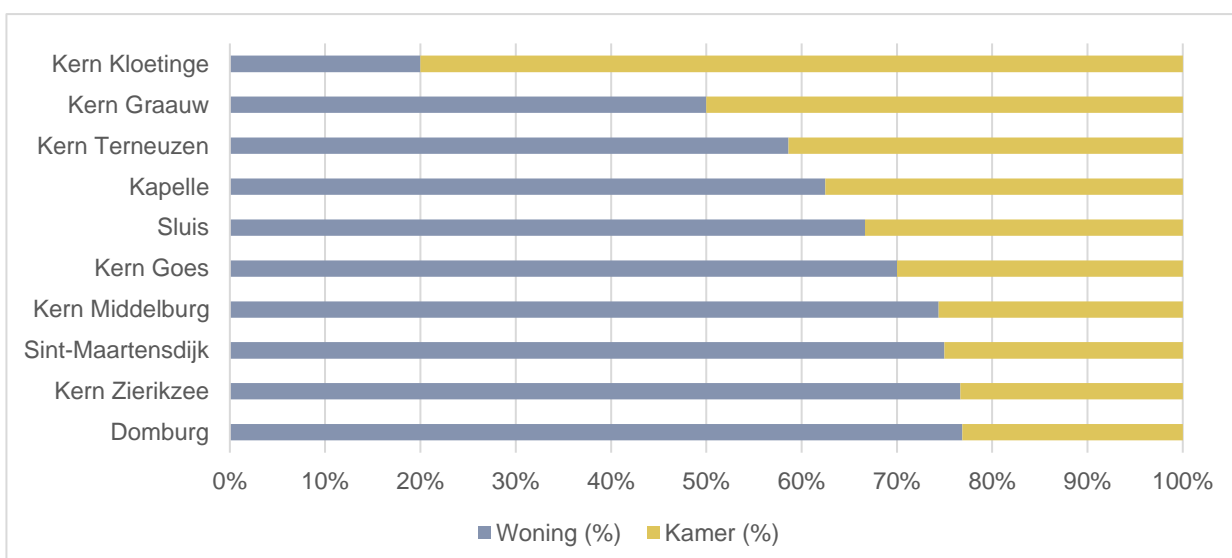
3.5 Verhouding woningen en kamers en verschillende platforms



Figuur 25 Verdeling naar woningen en kamers per gemeenten in Zeeland in 2022

Een zeer groot deel van de actieve accommodaties in Zeeland betreft een gehele woning, waarbij tussen gemeenten verschillen zichtbaar zijn. **In Tholen, Noord-Beveland, Borsele, Sluis, Schouwen-Duiveland of Kapelle is bijvoorbeeld meer dan 95% van de actieve accommodaties een gehele woning.** Dit zijn ook gemeenten met over het algemeen een redelijk groot aanbod met een aanzienlijk deel buiten de woonkernen. Veere valt op door een een groter aandeel kamers dan de andere gemeenten met veel accommodaties. Hier betreft niettemin 91% van de accommodaties een gehele woning.

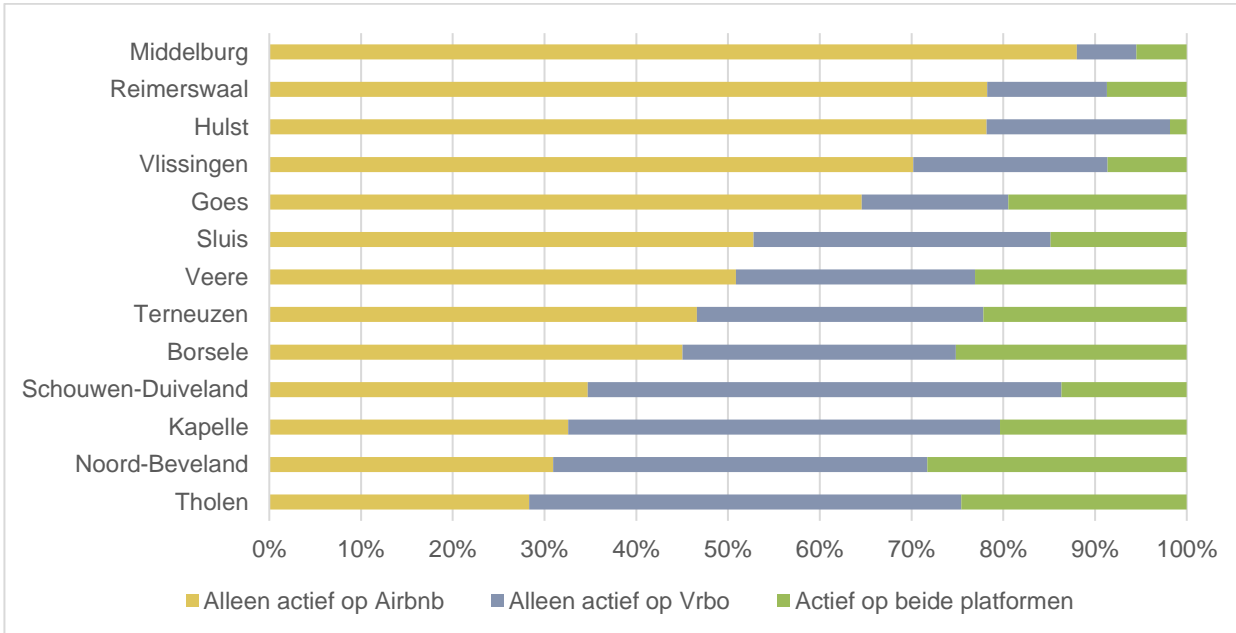
Grotere steden als Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuze kenmerken zich door een grotere aanwezigheid van kamers. In deze gemeenten is de meerderheid van de accommodaties een gehele woning. In Middelburg, waar sinds 2022 een registratieplicht is ingevoerd, is het aandeel kamers met 22% relatief groot. Reimerswaal, de gemeente met het minste aantal actieve accommodaties, heeft relatief gezien de meeste kamers: 26% van de 46 accommodaties.



Figuur 26 Top 10 kernen met grootste aandeel kamers in Zeeland in 2022

De meeste kernen in Zeeland hebben voornamelijk gehele woningen in hun accommodatieaanbod. Er zijn 21 kernen met meer dan vijf accommodaties waar alleen gehele woningen aangeboden worden in 2022. Daarnaast zijn er 19 kernen waar woningen meer dan 90% van het aanbod uitmaken. Figuur 26 laat de tien

kernen zien waar het aanbod kamers relatief het grootste is. De meeste van deze kernen hebben tussen de zes (Graauw) en tien (Kloetinge) accommodaties. Kernen met meer dan tien accommodaties en een relatief groot aandeel kamers zijn Terneuzen (29 accommodaties, 41% kamers), Goes (40 accommodaties, 30% kamers), Middelburg (242 accommodaties, 26% kamers), Zierikzee (60 accommodaties, 23% kamers) en Domburg (160 accommodaties, 23% kamers). In de meeste gevallen zijn dit grotere steden. Hierdoor valt Domburg des te meer op: deze kern met relatief weinig inwoners heeft zowel veel accommodaties als een aanzienlijk aandeel kamers.



Figuur 27 Gemeenten in Zeeland verdeeld naar aanbod op verschillende platforms in 2022

In Zeeland wordt, in tegenstelling tot de andere kustprovincies Noord-Holland en Zeeland, het platform Vrbo aanzienlijk vaker gebruikt dan Airbnb. Dit is terug te zien in een uitsplitsing naar gemeente. In enkele gemeenten met veel accommodaties is een aanzienlijk deel op Vrbo of op beide platforms te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor **Schouwen-Duiveland (52% van het aanbod op Vrbo, 14% op beide platforms), Noord-Beveland (41% van het aanbod op Vrbo, 28% op beide platforms) en Tholen (47% van het aanbod op Vrbo, 25% op beide platforms)**. In de meer stedelijke gemeenten Vlissingen en Middelburg is juist een groter deel van het aanbod op Airbnb te vinden. Voor Vlissingen is dit 70% alleen op Airbnb en 8% op beide platformen, voor Middelburg zelfs 88% alleen op Airbnb en 6% op beide platformen. In de gemeente Borsele, Tholen en Noord-Beveland is meer dan een kwart van de accommodaties op beide platforms actief. Dit zijn ook gemeenten waar het grootste deel van de accommodaties buiten woonkernen en op vakantieparken en campings ligt.

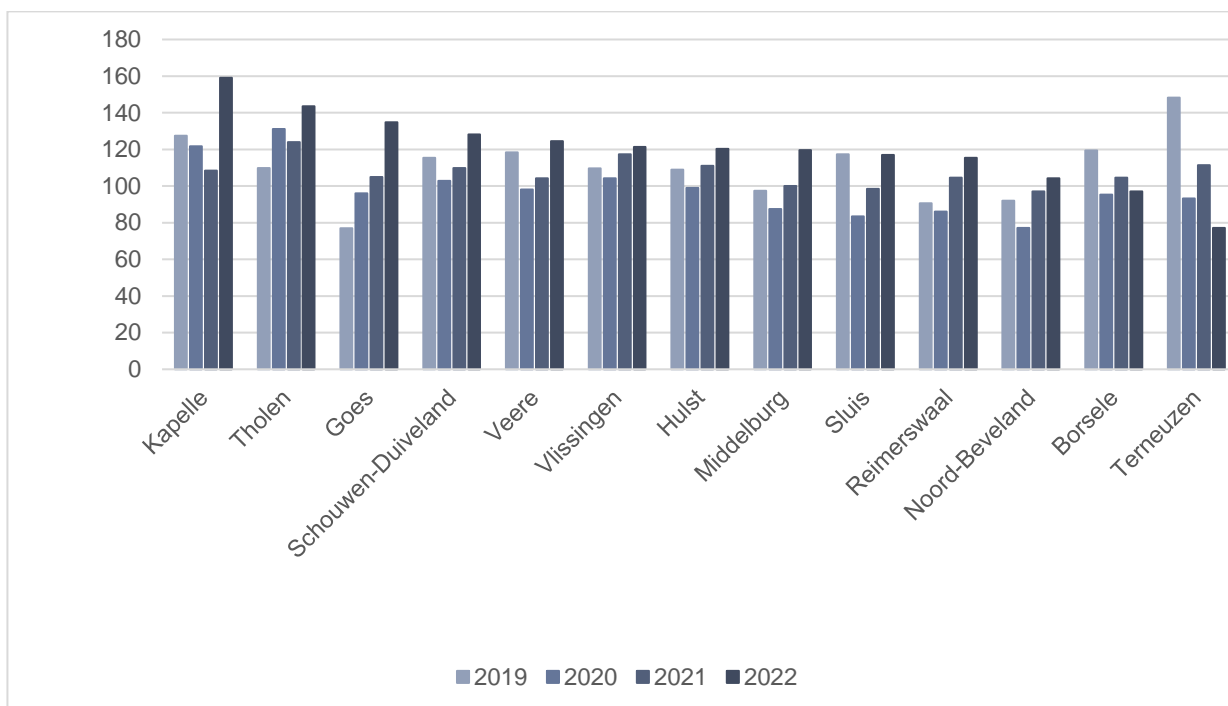
Opvallend is dat in veel gemeenten met een relatief groot aantal accommodaties via Vrbo of beide platforms een toename van het aantal gereserveerde nachten plaatsvond ten opzichte van 2019. Het gaat hier om Tholen, Kapelle, Borsele en Noord-Beveland. Veere vormt hierop een uitzondering: hier is met 51% een relatief groot deel van de accommodaties alleen actief op Airbnb, maar hier vond wel een sterke toename plaats van het aantal gereserveerde nachten.

4 Professionalisering van Airbnb in Zeeland

Dit hoofdstuk analyseert de kenmerken van de verhuuractiviteiten in 2022 en het aandeel van actieve en zeer actieve verhuurders hierin. Verder komt de aanwezigheid van reguliere verblijfsaccommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo aan bod. Hiermee krijgen we een goed zicht op de mate van professionalisering van Airbnb in Zeeland.

4.1 Verhuuractiviteiten in 2022

Een **actieve accommodatie** op Airbnb of Vrbo werd in 2022 in de provincie Zeeland **gemiddeld 122 nachten gereserveerd**. Voor een **kamer** was dit **130 nachten** en voor een **woning 120 nachten**. In 2019 werden accommodaties gemiddeld 115 nachten gereserveerd en kamers 106 nachten juist minder vaak gereserveerd dan woningen (116 nachten). Accommodaties worden in 2022 gemiddeld vaker gereserveerd dan tijdens en voor de coronajaren.



Figuur 28 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten per gemeente in Zeeland, periode 2019 – 2022.

Deze gemiddelde verhuuractiviteit is opvallend hoog te noemen. In Noord-Holland bedraagt deze in 2022 104 nachten en in Zuid-Holland 94 nachten. In deze provincies is echter het merendeel van de accommodaties gelegen in gemeenten waar middels beleid naast een registratie- en/of meldplicht ook een maximaal aantal te reserveren nachten is vastgesteld. In de gemeenten waar in Zeeland een registratieplicht geldt, is dit niet het geval. Een andere verklaring is dat er op de platforms Airbnb en Vrbo actieve accommodaties deel uitmaken van de formele (reguliere) logiesbranche, omdat deze onderdeel zijn van een vakantiepark, hotel, hostel of een bed en breakfast. Dit aandeel is in de provincie Zeeland opvallend hoger dan in Zuid-Holland en Noord-Holland. Deze accommodaties zijn in de regel het gehele jaar beschikbaar voor verhuur en kennen vaak een hoge activiteit (zie Hoofdstuk 4).

De twee gemeenten waar accommodaties gemiddeld het vaakst worden gereserveerd hebben gemeen dat bijna 80% van de accommodaties onderdeel zijn van de formele accommodatiesector (zie Hoofdstuk 4). De meeste accommodaties liggen in deze gemeenten op vakantieparken. In beide gemeenten werd ook de hoogste bezettingsgraad van de provincie gerealiseerd: in Kapelle 68% en in Tholen was 62%. Een sterke aanwezigheid van de formele accommodatiesector is geen garantie op een hoog gemiddeld aantal gereserveerde nachten. In Borsele en Terneuzen, waar 75% en 64% van het aanbod onderdeel is van de reguliere sector is het gemiddeld aantal gereserveerde nachten juist relatief laag. In Terneuzen is dit opvallend

sterk afgenomen, want in 2019 was dit de gemeente waar gemiddeld de meeste nachten werden gereserveerd. Zowel het aantal accommodaties als het aantal gereserveerde nachten neemt in Terneuzen sinds 2019 af, waarbij het aantal gereserveerde nachten sneller afneemt dan het aantal gereserveerde nachten. Hierdoor werd een accommodatie in 2022 gemiddeld 77 nachten gereserveerd en dit is ruim lager dan het provinciaal gemiddelde. Terneuzen kent met 47% de laagste bezettingsgraad in de provincie en was een overnachting hier het goedkoopste. In Borsele is dit met 97 nachten een stuk meer, maar ook in deze gemeente wordt een accommodatie minder vaak gereserveerd dan het provinciaal gemiddelde (122 nachten). In Borsele is sinds 2019 een toename van het aantal gereserveerde nachten te zien (+79%), hoewel dit minder snel toeneemt dan het aantal actieve accommodaties (+120%).

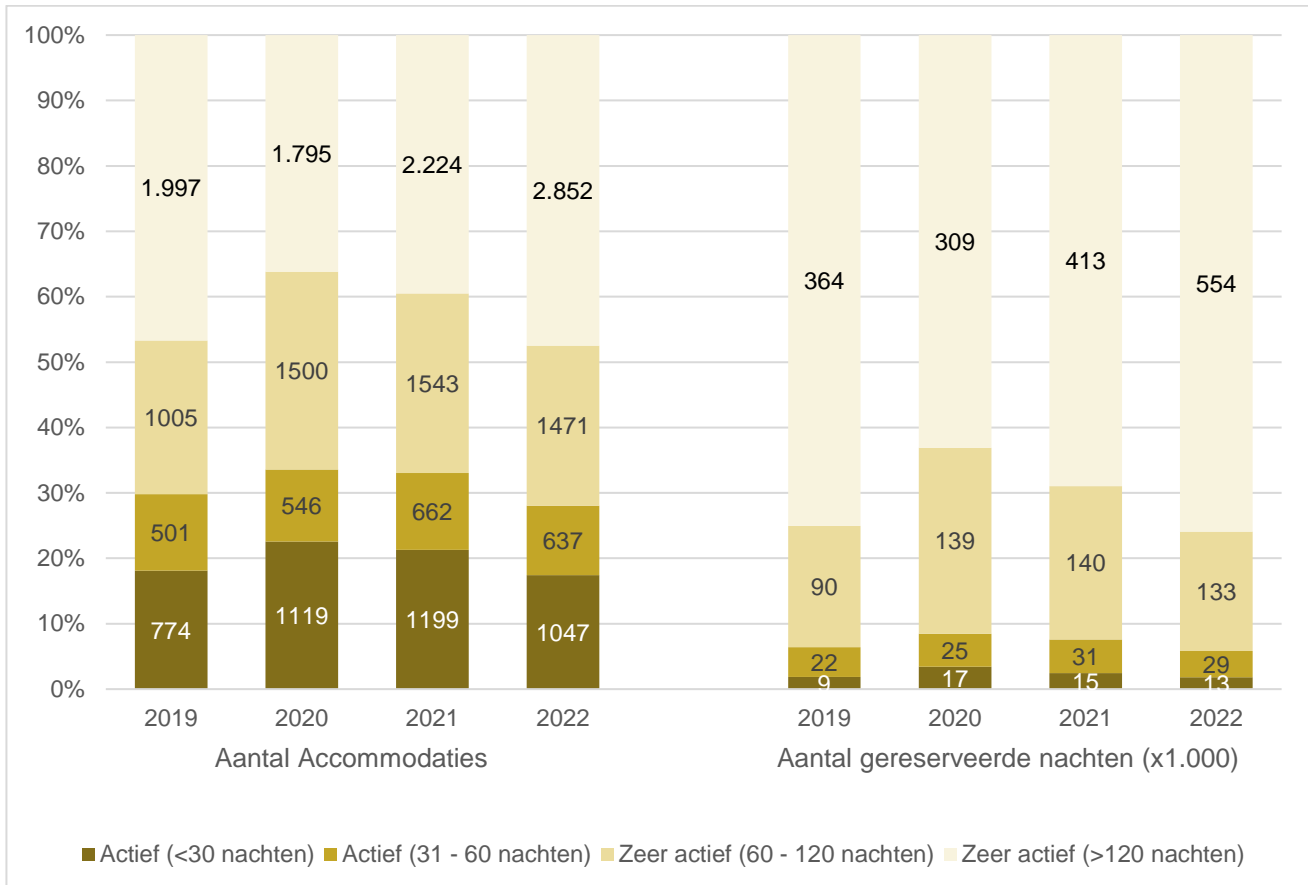
Noord-Beveland valt op door een relatief laag gemiddeld aantal gereserveerde nachten (104). Deze gemeente heeft een relatief groot en toenemend aantal accommodaties en tegelijk een relatief lage bezettingsgraad met 48%. Opvallend genoeg wordt hier wel de hoogste prijs voor een overnachting betaald in de provincie. Wellicht is hier, vanwege de ligging aan de kust, een sterke seizoensgebonden vraag naar accommodaties, waardoor juist in de zomer veel accommodaties voor hoge prijzen gereserveerd kunnen worden en in het naseizoen minder vraag bestaat.

Goes valt op vanwege een sterk toenemend aantal gereserveerde nachten. In 2019 was hier het gemiddelde met 77 het laagste in Zeeland en in 2022 behaalt Goes met gemiddeld 135 nachten naar de derde plek geklommen. Het aantal accommodaties nam in deze periode met 35% toe en het aantal gereserveerde nachten zelfs met 138%. Er lijkt echter nog meer capaciteit voor overnachtingen in deze gemeente, aangezien de bezettingsgraad in Goes met 52% zelfs relatief laag was. Deze neemt, net als de gemiddelde betaalde prijs, wel elk jaar toe.

Wanneer we de accommodaties uitsplitsen naar mate van verhuuractiviteit (Figuur 29), valt op dat in Zeeland **accommodaties die vaker dan 60 nachten worden gereserveerd, zowel in getal als in aandeel van het aantal gereserveerde nachten sterk aanwezig zijn. In 2022 wordt 72% van de actieve accommodaties meer dan 60 nachten verhuurd. Bijna de helft (48%) wordt meer dan 120 nachten gereserveerd.** Vooral de groep accommodaties met meer dan 120 reserveringen is toegenomen ten opzichte van de coronajaren. Er werden in 2022 28% meer accommodaties van vaker dan 120 verhuurde nachten ten opzichte van 2021 gesignaleerd. Alle andere groepen namen in omvang af. **De groep langverhuurders is met 554.000 nachten goed voor 76% van het totaal aantal gereserveerde nachten. Accommodaties die minder dan 60 nachten worden gereserveerd, zijn slechts goed voor 6% van het totaal aantal gereserveerde nachten, hoewel ze meer dan een kwart van het aanbod vormen.**

In 2022 is de verdeling van accommodaties naar verhuurduur en het aandeel in het aantal gereserveerde nachten vergelijkbaar met 2019. Wel is het totaal aantal accommodaties en nachten sinds dat jaar sterk toegenomen, waardoor er in absolute aantallen meer accommodaties zijn die vaker dan 120 nachten verhuurd worden. Dit aantal nam sinds 2019 met 44% toe. Het aantal nachten gereserveerd in deze accommodaties nam sinds 2019 zelfs met 52% toe. Deze groep is dus in aantal maar ook in aandeel van de gereserveerde nachten sinds 2019 belangrijker geworden.

Het aantal accommodaties dat tussen de 61 en 120 nachten werd verhuurd, nam met 48% toe sinds 2019 en er werden ook 48% meer nachten in deze accommodaties gereserveerd. Het aantal accommodaties dat minder vaak verhuurd werd, nam sinds 2019 minder sterk toe. Er waren in 2022 37% meer accommodaties met 30 of minder gereserveerde nachten en 30% meer accommodaties met 31-60 gereserveerde nachten. Wel nam het aantal nachten in deze accommodaties relatief sterker toe, met ongeveer 50%. Dit betekent dat accommodaties met relatief weinig gereserveerde nachten gereserveerd sinds 2019 actiever zijn geworden. Deze groep is goed voor 6% van het totaal aantal gereserveerde nachten en er wordt 94% gereserveerd in accommodaties die meer dan 60 nachten worden gereserveerd.

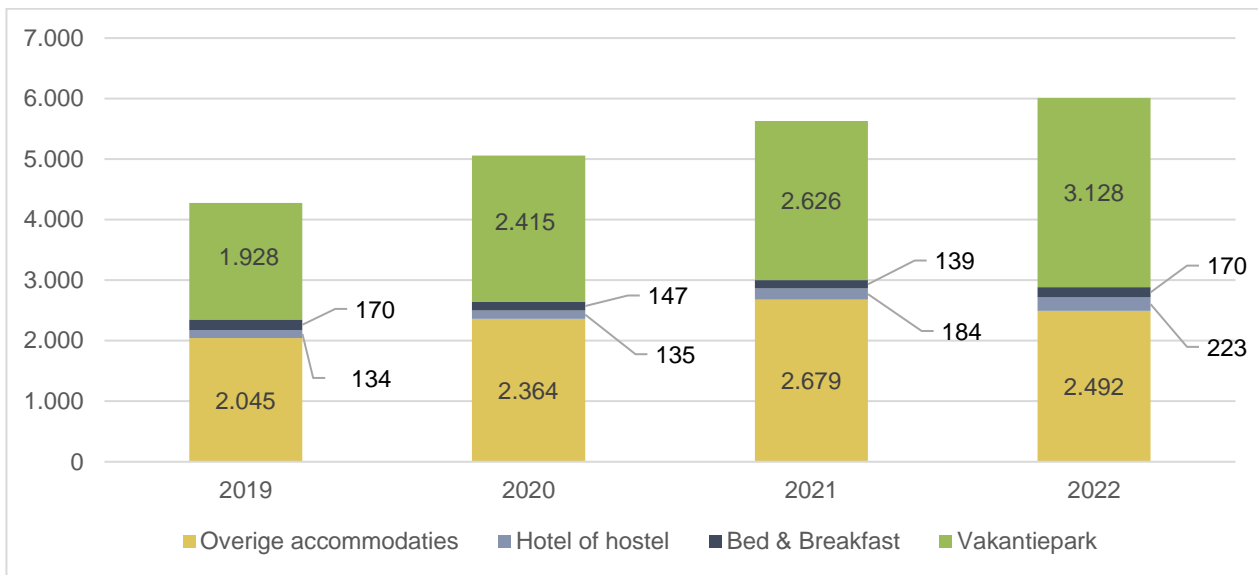


Figuur 29 Accommodaties en gereserveerde nachten uitgesplitst naar verhuurduur van accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

4.2 Aanwezigheid reguliere verblijfsaccommodaties

Een tweede indicator van professionalisering van de vakantieverhuur van woningen en kamers is de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op de platforms. Deze monitor maakt een inschatting van de aanwezigheid van de reguliere accommodatiesector op deze platforms aan de hand van twee kenmerken, namelijk de wijze van presenteren in de advertenties en de locatie van een logiesaccommodatie.

Als de accommodatie zich in een online advertentie presenteert als woningtype hotel, hostel of bed-en-breakfastaanbieder, scharen we deze onder de reguliere accommodatiesector. Hierbij behandelen we accommodaties die zichzelf classificeren als bed-en-breakfast apart, omdat deze term in gemeentelijk beleid gangbaar is en vaak onder een ander beleidskader valt dan hotels. Het tweede kenmerk is de locatie van een accommodatie. Wanneer een accommodatie binnen 35 meter van een vakantiepark, huisjesterrein of camping met (vakantie)woningen voorkomt, valt deze onder de reguliere accommodatiesector. In dit geval is voor 35 meter gekozen, omdat de daadwerkelijk locatie van een accommodatie vanwege privacyredenen tot 150 meter verwijderd kan zijn van de in deze monitor gebruikte locatie en zodoende het gebruiken van alleen de exacte locatie van de vakantieparken zou leiden tot een behoorlijke onderschatting. In Zeeland bevinden zich echter veel campings en vakantieparken in of vlakbij woonkernen. Een grotere buffer zou zorgen voor het onterecht plaatsen van accommodaties op deze campings of vakantieparken, terwijl deze eigenlijk in de aangrenzende woonkernen gelegen zijn. Vervolgens is een handmatige check uitgevoerd om accommodaties die onterecht buiten een camping of vakantiepark zijn geplaatst alsnog zodanig te classificeren. Wanneer de accommodatie niet onder één van beide kenmerken valt, hoeft dit overigens niet te betekenen dat het geen onderdeel van de formele accommodatiesector kan zijn of onder bed-en-breakfastregels kan vallen. Deze cijfers dienen daarom vooral als illustratie van het belang van de formele accommodatiesector op platforms als Airbnb en Vrbo en zetten de eerder gepresenteerde cijfers in perspectief.



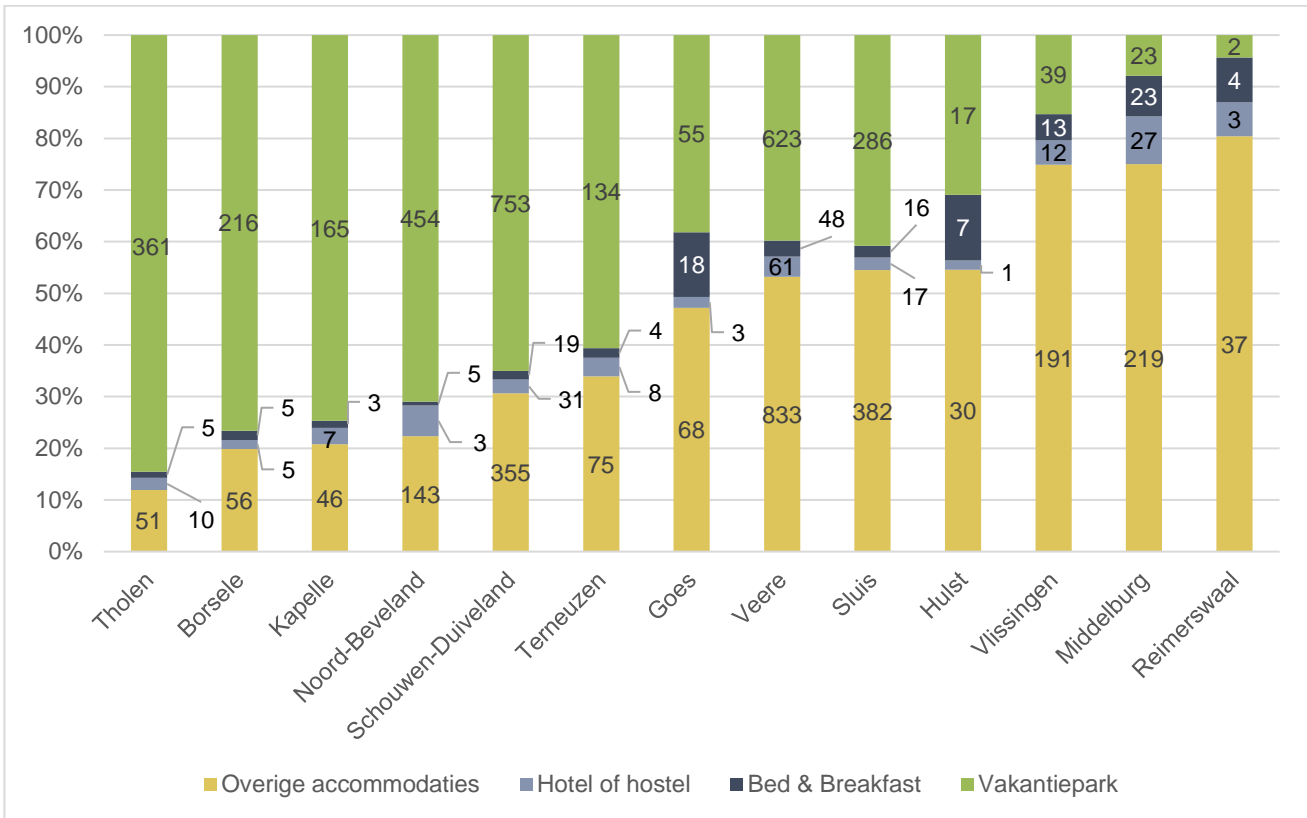
Figuur 30 Accommodaties onderdeel van formele logiessector en overige accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

In 2022 maakte ten minste 59% van de op Airbnb en Vrbo actieve accommodaties in Zeeland onderdeel uit van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel is tussen 2019 en 2021 redelijk stabiel, maar lijkt in 2022 juist toe te nemen. In 2019 tot en met 2021 was dit aandeel bijvoorbeeld 53%. Door de toename van het aantal accommodaties op vakantieparken zijn er in 2022 voor het eerst meer accommodaties op vakantieparken dan daarbuiten. Het aantal overige accommodaties (accommodaties die bij de formele sector lijken te horen) neemt in 2022 voor het eerst af. Het aantal accommodaties onderdeel van een hotel lijkt elk jaar iets toe te nemen en bedraagt in 2022 3,7% van het totale aanbod. Het aantal accommodaties dat zichzelf presenteert als bed-en-breakfastverstrekker schommelt en neemt in aandeel af. In 2022 ging dit om 2,8% van het totale aanbod, in 2019 was dit nog 4%. Dit zijn kleine aantallen vergeleken met het aantal accommodaties gelegen op een vakantiepark, huisjesterrein of camping. Dit segment neemt elk jaar toe in aantal en aandeel.

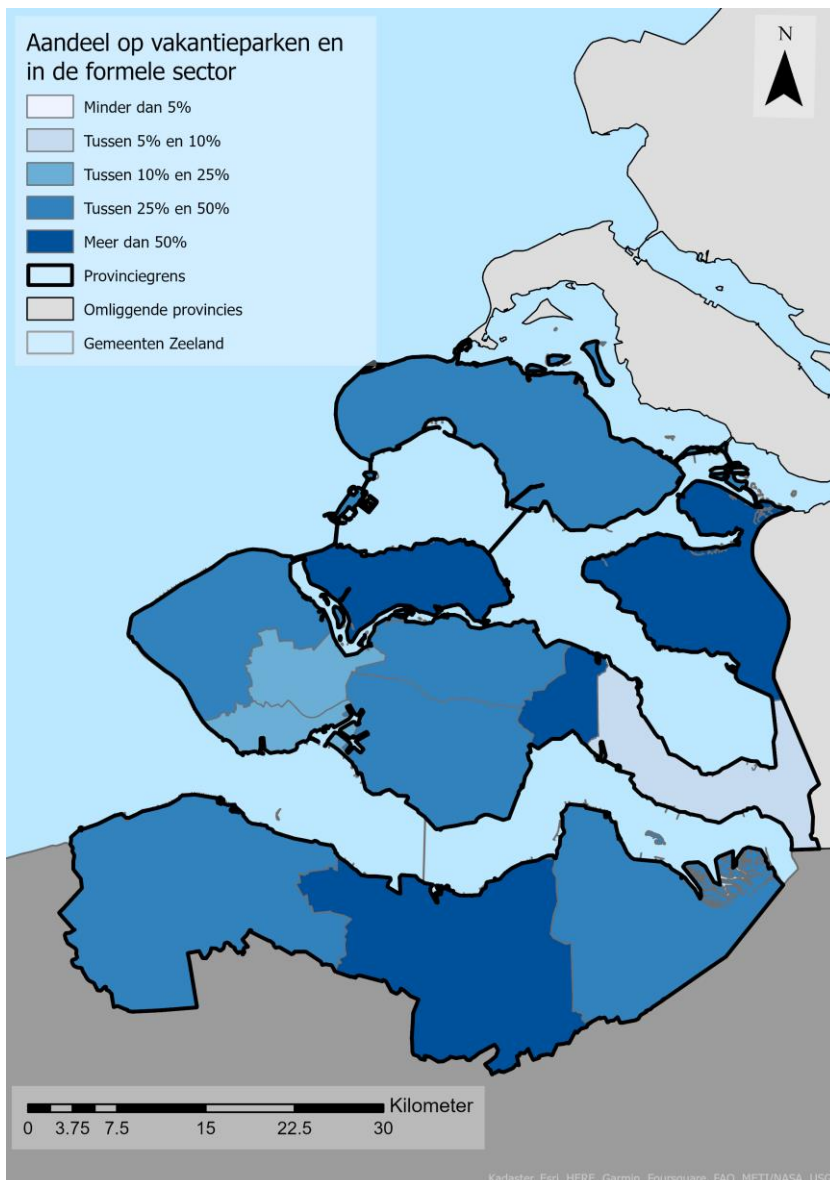
Accommodaties die onderdeel zijn van de formele sector werden in 2022 gemiddeld net iets vaker gereserveerd dan overige accommodaties, maar het verschil is klein: respectievelijk 123 en 120 nachten. De bezettingsgraad is vergelijkbaar: accommodaties die onderdeel zijn van de formele sector hebben een bezettingsgraad van 56%, overige accommodaties 54%. Dit duidt erop dat aanbieders buiten vakantieparken, campings, hotels en bed-en-breakfastverstrekkers in Zeeland een zeer hoge activiteit kennen en dat er bij overige accommodaties sprake is van structurele vakantieverblijf.

Het grootste deel van de accommodaties bevond zich in 2022 op een vakantiepark, huisjesterrein of camping (3.128 accommodaties, ofwel 52% van het totale aanbod). Dit verschilt wel sterk tussen gemeenten (Figuur 31). Vooral in **Tholen (361 accommodaties, 85%), Borsele (216, 77%), Kapelle (165, 75%), Noord-Beveland (454, 71%), Schouwen-Duiveland (753, 65%) en Terneuzen (134, 61%)** bevinden zich veel accommodaties op vakantieparken. Vooral in Borsele is dit aandeel toegenomen, mede omdat het aanbod op vakantieparken rond Heinkenszand sterk is toegenomen in 2022. In de vorige monitor was 41% in deze gemeente onderdeel van de formele sector, nu is dat 80%. De sterke toename van het aantal accommodaties in 2022 in Borsele vindt bijna volledig plaats op vakantieparken. In Noord-Beveland en Schouwen-Duiveland is het aandeel van de formele sector toegenomen in 2022. In Noord-Beveland is dit van 60% naar 78% en in Schouwen-Duiveland van 60% naar 69%. Vooral in Noord-Beveland is in 2022 een aanzienlijke toename geweest van het aantal accommodaties, wat deze verandering kan verklaren. In de overige gemeenten is de verdeling relatief vergelijkbaar met de vorige monitor.

In de stedelijke gemeenten Vlissingen (39 accommodaties, 15%) en Middelburg (23, 8%) is dit aandeel erg laag. Hier vormt een relatief groter aandeel van de accommodaties onderdeel van een hotel (respectievelijk 5% en 9%) of presenteert de accommodatie zich als bed-en-breakfast (achtereenvolgens 5% en 8%). Hulst en Goes kenmerkt zich met 13% een relatief groot deel van de accommodaties als bed-en-breakfast. In Veere zijn in absolute zin een redelijk groot aantal accommodaties onderdeel van hotels of als bed-en-breakfast vindbaar. Omdat hier in het algemeen veel accommodaties te vinden zijn, is hun aandeel laag: 3% presenteert zich als bed-en-breakfast en 3,9% als hotel. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met het Zeeuwse gemiddelde.



Figuur 31 Verdeling accommodaties over formele sector en overige accommodaties per gemeenten in Zeeland, periode 2019 – 2022



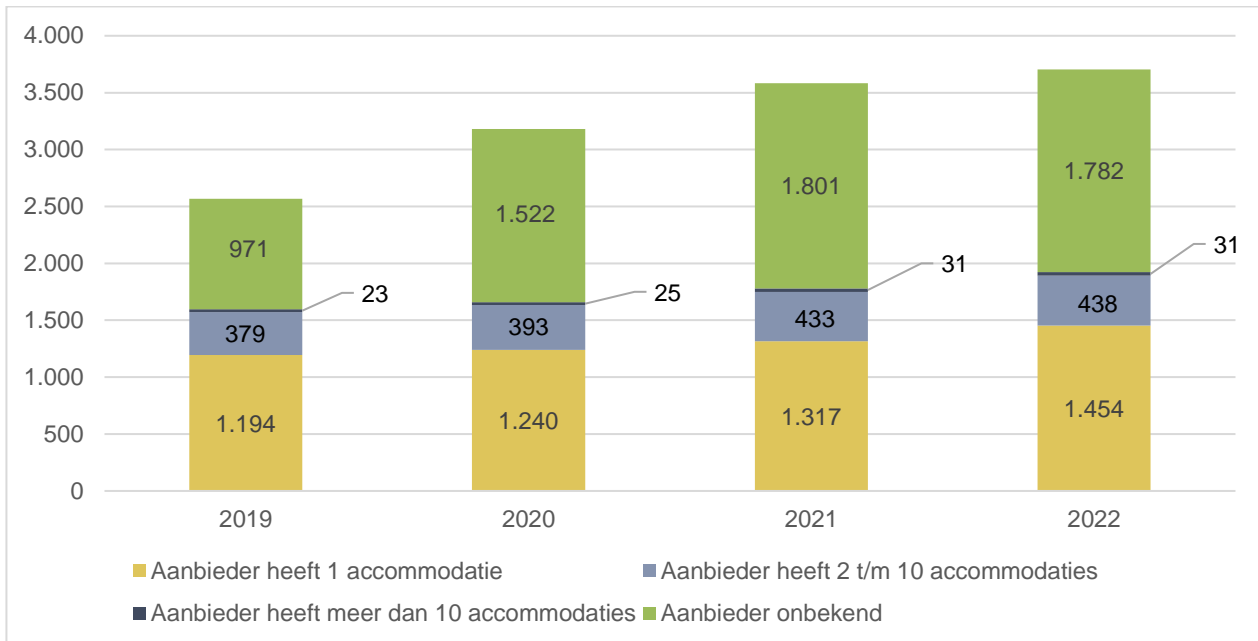
Figuur 32 Percentage accommodaties als onderdeel van formele accommodatiesector (hotel, B-en-B of vakantiepark) in Zeeland in 2022

4.3 Aanbieders met meer accommodaties

Het aanbieden van meerdere accommodaties door eenzelfde aanbieder is een andere indicatie van professionalisering. Hierbij plaatsen we een kanttekening: de aanbieder van een accommodatie hoeft niet per definitie de eigenaar te zijn. Het is mogelijk dat een tussenpersoon of instantie de verhuur van een accommodatie organiseert. Er zijn zogenoemde sleutelbedrijven actief, die de exploitatie van accommodatie voor eigenaars organiseren. Ook zijn er vakantieparken en huisjesterreinen waar particulieren eigenaar zijn van de woningen en de verhuur tegen betaling centraal wordt gemanaged. Deze monitor gaat uit van de aanbieder die bekend is op het platform. Vooral op het platform Vrbo zijn door de jaren heen minder aanbieders identificeerbaar. In de figuur 33 en 34 staat dit type aangegeven als 'aanbieder onbekend'.

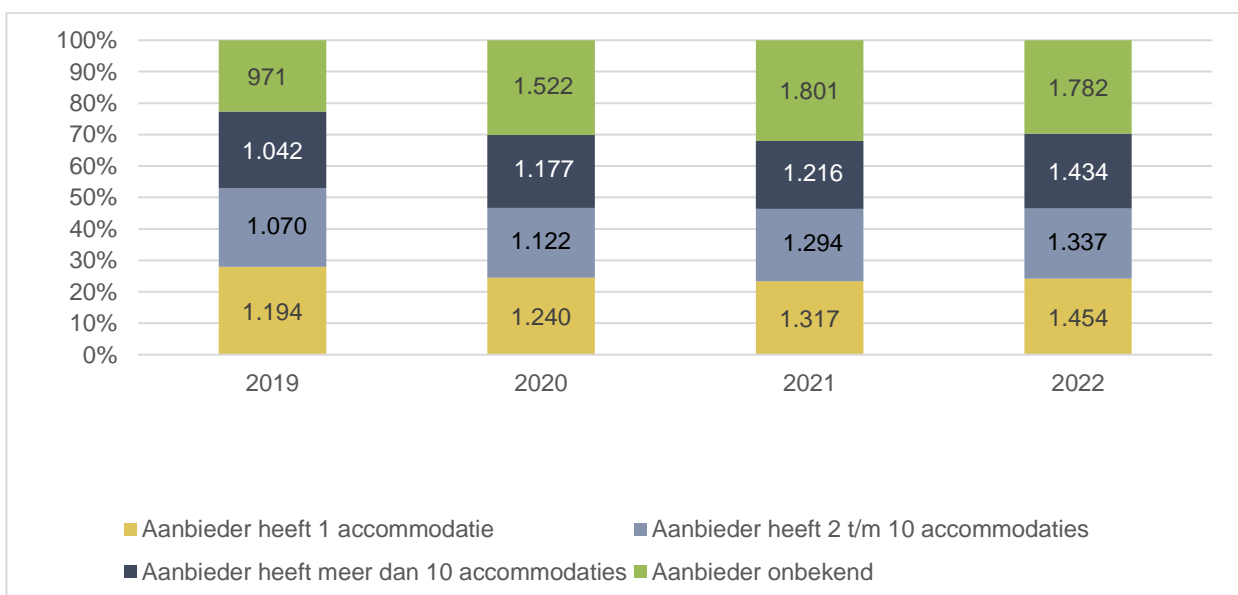
Met 39% biedt slechts een beperkt deel van de aanbieders in 2022 één accommodatie aan (Figuur 33). **Dit aandeel neemt af, want in 2019 was het aandeel 47%.** Vooral het aandeel aanbieders, waarvan niet bekend is hoeveel accommodaties ze aanbieden, groeit van 38% in 2019 tot 48% in 2022. Het aandeel aanbieders met twee tot en met tien accommodaties neemt juist af, van 15% in 2019 tot 12% in 2022. Het aandeel aanbieders met meer dan tien accommodaties neemt ook licht af, namelijk van 0,9% tot 0,8%. In totaal ging dit in 2022 om

31 aanbieders. Onder deze groep vallen ketens als Belvilla, Interhome, Roompot en Landal Green Parks. Omdat van een groot deel niet bekend is wie de aanbieder is, kan dit aandeel hoger uitvallen.



Figuur 33 Aantal aanbieders verdeeld naar aantal per aanbieder aangeboden accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

Hoewel slechts een minderheid van de aanbieders meerdere accommodaties aanbiedt, neemt deze groep een groot deel van de accommodaties voor zijn rekening (Figuur 34). Van 13% van de aanbieders is bekend dat ze meerdere accommodaties aanbieden. Deze groep is met 2.771 accommodaties goed voor 46% van het aanbod. Dit aandeel neemt door de jaren heen iets af: in 2019 bedroeg dit aandeel 49% van het aanbod. Het aandeel accommodaties van een aanbieder met slechts één accommodatie is sinds 2020 stabiel rond de 24%. Dit laat zien dat de meerderheid van de accommodaties in Zeeland wordt aangeboden door een relatief klein aantal aanbieders met meerdere accommodaties. Het aandeel accommodatie met onbekende aanbieders neemt in 2022 voor het eerst af, namelijk van 32% in 2021 naar 30% in 2022.



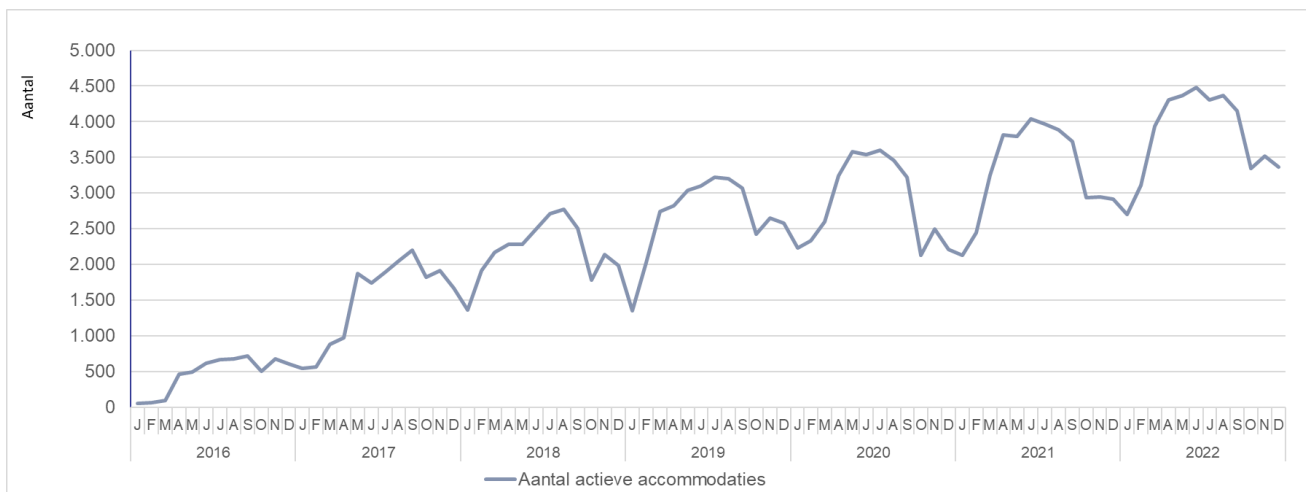
Figuur 34 Aantal accommodaties (relatief) verdeeld naar aantal per aanbieder getoonde accommodaties in Zeeland, periode 2019 – 2022

5 Ontwikkeling van Airbnb in Zeeland door de tijd

Het laatste hoofdstuk plaatst de ontwikkeling van Airbnb over een langere periode vanaf 2016. We zoomen hierbij in op cijfers per maand om seizoenspatronen te duiden en gaan in op de ontwikkeling door de tijd van het aantal actieve accommodaties, de beschikbare en gereserveerde nachten, de bezettingsgraad en de gemiddelde prijs per nacht.

5.1 Ontwikkeling van aantal actieve accommodaties

Hoewel Airbnb sinds 2008 accommodaties aanbiedt, komt dit fenomeen in Zeeland sinds 2017 pas echt van de grond. Sinds het voorjaar van 2017 neemt het aantal actieve accommodaties snel toe (Figuur 35). **Er is een duidelijk patroon van toename in de lente- en zomermaanden. Vanaf juni is het aanbod stabiel hoog. Deze periode wordt gevolgd door een afname van september tot en met februari. De maand december vormt hierop steeds een uitzondering**, want in deze maand worden iets meer accommodaties aangeboden dan in de maanden ervoor en erna. In november en februari is elk jaar een dip te zien in het aanbod. Het patroon van een toename van het aantal accommodaties vanaf maart tot juni, gevolgd door een afname vanaf september blijft ook gedurende de coronajaren 2020 en 2021 in stand.



Figuur 35 Aantal actieve accommodaties per maand in Zeeland, periode januari 2016 – december 2022

Elk jaar zijn er meer accommodaties actief dan in het jaar ervoor. Vooral in 2017 is een sterke toename van het aantal actieve accommodaties te zien. In februari 2017 waren er bijvoorbeeld 541 accommodaties actief en in juni 2017 verdrievoudigde dit tot 1.875. Ook in de volgende jaren is steeds een sterke toename in deze periode te zien. In 2019 verdubbelde het aantal tussen februari en juni. In februari 2019 waren er bijvoorbeeld 1.351 actieve accommodaties en in augustus 3.038. In **2022 nam het aantal toe van 2.701 in februari tot 4.480 in juli: dit is het grootste aantal actieve accommodaties in Zeeland tot nu toe.**

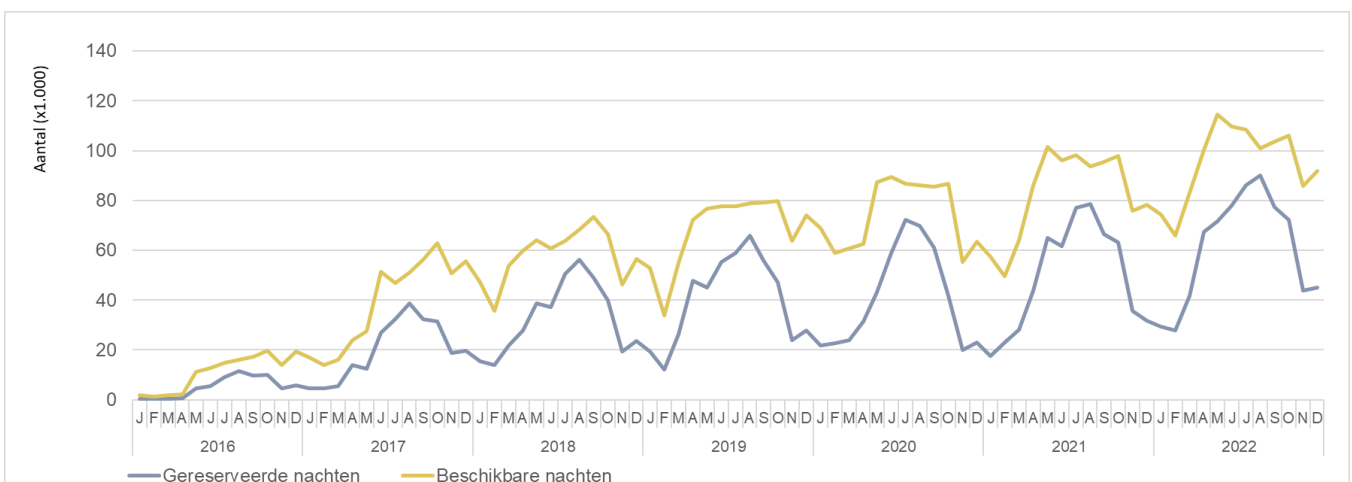
In de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties is geen duidelijk effect van de coronapandemie te zien. De ontwikkelingspatronen van de verschillende jaren lijken sterk op elkaar, al neemt het aantal accommodaties procentueel minder snel toe na 2019. Het aantal accommodaties in augustus 2020 was 12% hoger dan in augustus 2019. In augustus 2021 waren er 10% meer accommodaties actief dan een jaar eerder en in augustus 2022 nam het aantal met 9% toe. Dit beeld komt overeen met het aantal actieve accommodaties per jaar (zie Hoofdstuk 2).

De seizoenspatronen lijken door de tijd niet sterk te veranderen, met als uitzondering dat in 2021 voor het eerst geen decemberpiek zichtbaar was en dat het aantal actieve accommodaties in de winter van 2020 voor het eerst lager is dan in de winter ervoor. Hierop zal de uitbraak van de coronapandemie en de

(reis-)beperkende maatregelen van invloed zijn geweest. Vanaf 2020 is er duidelijk een groot aanbod aan actieve accommodaties vanaf mei tot en met oktober, waar er geen groot verschil is tussen de maanden in de zomervakantie en het voor- en naseizoen. Vanaf oktober neemt het aantal accommodaties snel af en dit blijft gedurende de maanden november tot en met maart laag om vervolgens weer snel toe te nemen.

5.2 Ontwikkeling van aantal gereserveerde nachten

De ontwikkeling van het aantal beschikbare en gereserveerde nachten vertoont in het algemeen eenzelfde patroon als het aantal actieve accommodaties, namelijk met een duidelijk seizoenspatroon en een stijgende trend en met 2022 (Figuur 36). Verder zijn er enkele opvallende verschillen. Zo is het seizoenspatroon met een groot aantal gereserveerde nachten in de zomermaanden en minder gereserveerde nachten in de herfst en winter sterker te zien. Waar het aantal accommodaties tussen de rustige februari maand en de drukke zomermaanden in de regel verdubbelt, vervier- of vervijfvoudigt in dezelfde periode het aantal gereserveerde nachten. Zo werden in februari 2019 bijvoorbeeld 12.044 nachten gereserveerd en in augustus 2019 65.802 nachten. Dit is de sterkste procentuele toename in de historie van Airbnb. In de periode februari 2022 tot augustus 2022 vindt de sterkste absolute toename plaats. In deze periode neemt het aantal gereserveerde nachten toe van 27.681 tot 89.913. Waar het aantal accommodaties tussen 2015 en 2019 redelijk geleidelijk toeneemt, groeit het aantal gereserveerde nachten vooral in de lente- en zomermaanden erg sterk, om vervolgens weer sterk af te nemen. **In het aantal gereserveerde nachten is duidelijker een verschil tussen het voor- en naseizoen en het hoogseizoen te zien: in juli en augustus worden duidelijk meer nachten gereserveerd dan in de maanden ervoor en erna.**



Figuur 36 Aantal beschikbare en gereserveerde nachten in actieve accommodaties per maand in Zeeland, periode januari 2016 – december 2022

Het aantal beschikbare nachten volgt nagenoeg het patroon van het aantal actieve accommodaties, met minder verschil tussen het voor- en naseizoen en het hoogseizoen. Vanaf mei is het aantal aangeboden nachten net zo hoog of zelfs hoger dan in de zomermaanden. In mei 2022 wordt voorlopig het grootste aantal nachten aangeboden. In deze maand waren in accommodaties 4.304 accommodaties 114.371 nachten beschikbaar. In totaal werd 71.772 van deze nachten daadwerkelijk gereserveerd. Dit betekent dat een in deze maand actieve accommodatie gemiddeld 27 dagen beschikbaar was voor verhuur en 17 nachten daadwerkelijk gereserveerd werd. Dit leidt tot een patroon met een groter verschil tussen het aantal beschikbare en gereserveerde nachten in het voor- en naseizoen dan in het hoogseizoen. In augustus 2022 waren er bijvoorbeeld 100.879 nachten beschikbaar in 4.301 accommodaties, waarvan er 89.913 nachten daadwerkelijk gereserveerd werden. In deze maand was een accommodatie gemiddeld 24 nachten beschikbaar met 21 gereserveerde nachten.

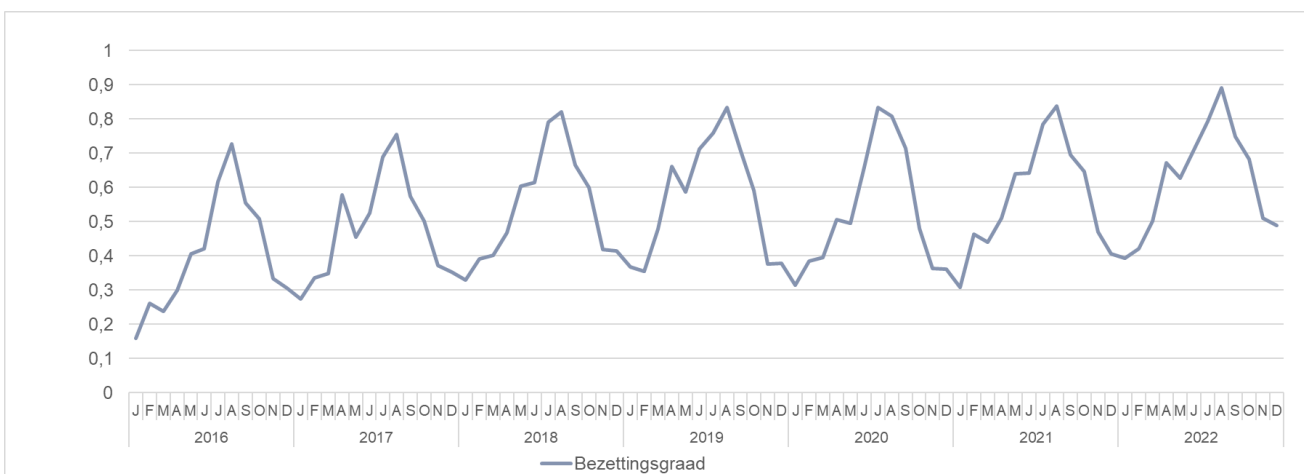
Het effect van de coronapandemie lijkt sterker door te werken bij het aantal gereserveerde nachten dan bij het aantal beschikbare nachten en actieve accommodaties. In het voorjaar van 2020 is een duidelijke dip in het aantal gereserveerde nachten, terwijl het aantal beschikbare nachten relatief hoog blijft. Het verschil tussen het aantal beschikbare nachten en gereserveerde nachten is in geen enkele periode zo groot geweest als in de

eerste maanden van 2020. Pas in juni 2020, tijdens corona bekend als het begin van de anderhalvemeterzomer, neemt het aantal gereserveerde nachten duidelijk toe. Opvallend worden in de zomermaanden meer nachten gereserveerd dan in 2019 en neemt het aantal gereserveerde nachten sneller toe dan het aantal beschikbare nachten. Dit is te verklaren als inhaalvraag. Buiten de zomermaanden juli en augustus is het aantal gereserveerde nachten in 2020 lager dan in 2019.

Net als het aantal actieve accommodaties daalt het aantal gereserveerde nachten in het najaar van 2020 sterk. Het aantal van 17.691 gereserveerde nachten in januari 2021 is lager dan het aantal nachten in januari 2020. Toen werden er 21.738 nachten gereserveerd. Dit is voorlopig het laagste aantal gereserveerde nachten, in 2021 en 2022 neemt het namelijk weer toe en volgt het aantal gereserveerde nachten een vergelijkbaar seizoenspatroon als voor 2020. Vooral de toename in 2022 is hier opvallend groot. Deze toename is groter dan het aantal accommodaties en beschikbare nachten (zie Hoofdstuk 2).

5.3 Bezettingsgraad en prijs

Zoals bleek uit de balans tussen enerzijds actieve accommodaties en beschikbare nachten en anderzijds het aantal gereserveerde nachten, **bestaat in Zeeland een duidelijk seizoenspatroon in de bezettingsgraad (Figuur 37). In de zomermaanden wordt gemiddeld een zeer hoge bezettingsgraad gerealiseerd, die afneemt tot een jaarlijkse dip in januari. De hoogste bezettingsgraad wordt steeds in augustus gerealiseerd**, met als uitzondering het jaar 2020 toen juist juli de hoogste bezettingsgraad had. Opvallend is dat de kleine piek in het aantal gereserveerde nachten in december niet correspondeert met een hoge bezettingsgraad in deze maand. Dit komt omdat in deze maand het aanbod toeneemt. **De bezettingsgraad neemt tot 2019 elk jaar toe, waarbij de pieken steeds hoger worden (van 73% in augustus 2016 tot 83% in augustus 2019) en de dalen minder diep worden (van 16% in januari 2016 tot 36% in januari 2019).**



Figuur 37 Bezettingsgraad per maand in Zeeland, periode januari 2016 – december 2022

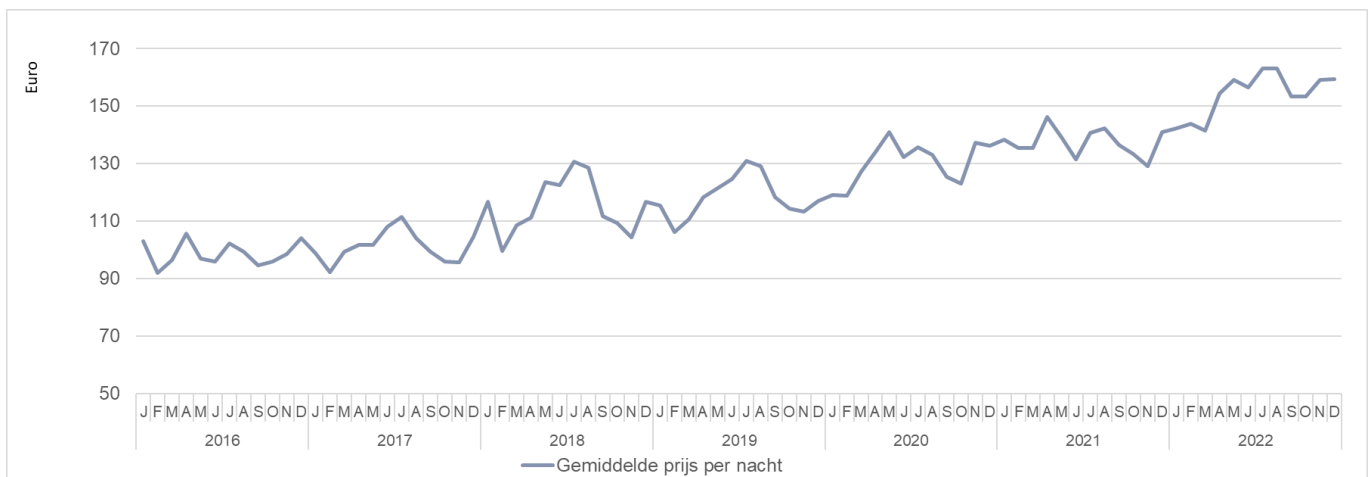
Vanaf 2020 stagneert de toename van de bezettingsgraad. Januari 2020 laat een duidelijke dip zien, die met 32% lager is dan de jaren ervoor. Waar deze in eerdere jaren herstelde, blijft de toename in het voorseizoen in 2020 beperkt. De bezettingsgraad schommelt in de periode november 2019 tot mei 2020 tussen de 32% en 50% om in de zomermaanden van 2020 weer toe te nemen tot het niveau van 2019. Dit is opvallend, want in deze periode waren reisbeperkende maatregelen van kracht. Hierbij maken we de nuancering dat het niet na is te gaan of een gereserveerde accommodatie ook daadwerkelijk gebruikt werd. Annuleringen zijn in de data wel meegenomen, maar dit geldt niet voor no-shows.

Net als bij het aantal gereserveerde nachten is een duidelijke dip zichtbaar in de periode na de zomer van 2020. Omdat zowel het aantal accommodaties en beschikbare nachten als het aantal gereserveerde nachten afnamen, is de daling van de bezettingsgraad enigszins beperkt gebleven. Deze ligt met 38% in november en december net iets onder het niveau van eerdere jaren. In het voorjaar van 2021 lijkt de bezettingsgraad te herstellen en wordt weer eenzelfde seizoenspatroon als in eerdere jaren zichtbaar. De relatief sterke toename van het aantal gereserveerde nachten in 2022 zorgt er zelfs voor dat in de zomer van **2022 de hoogste bezettingsgraad is gerealiseerd: in augustus 2022 was deze met 89% uitzonderlijk hoog. Dit betekent**

dat de balans tussen vraag en aanbod in deze maanden onder druk staat: de overgrote meerderheid van de aangeboden accommodaties wordt daadwerkelijk verhuurd. Deze bezettingsgraad geldt voornamelijk in juli, augustus en september, om vervolgens snel af te nemen. De afname van de bezettingsgraad in het najaar van 2022 is minder sterk dan in eerdere jaren. **In december 2022 wordt met een gemiddelde bezettingsgraad van 49% de hoogste bezettingsgraad in een decembermaand gerealiseerd.** Deze is ruim hoger dan de bezettingsgraad van 41% in december 2021 en van 36% in december 2020.

In de ontwikkeling van de betaalde prijs per overnachting is eveneens een seizoenspatroon te zien (Figuur 38). In de zomermaanden en rond de kerstvakantie wordt in de regel meer betaald dan in de overige maanden. Elk jaar neemt de gemiddelde prijs toe. Vooral in 2022 lijkt de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod impact te maken op de gemiddeld gerealiseerde **prijs voor een overnachting. Deze passeert in april 2022 voor het eerst de grens van € 150,- per nacht en komt daar later niet meer onder. In juli 2022 wordt met gemiddeld € 163,15 de hoogste prijs tot nu toe betaald.**

De sterkste relatieve prijsstijging werd in 2018 en 2020 gerealiseerd. Vooral de prijsstijging in 2020 is opvallend, omdat dit samenvalt met de uitbraak van de coronapandemie. De prijs neemt toe van € 118,75 in februari 2020 tot € 140,95 in mei dat jaar, een toename van 19%. In 2018 neemt de prijs in dezelfde periode toe van € 99,65 tot € 123,45, dit is zelfs een toename van 24%. De toename in 2018 is wellicht te verklaren doordat het aantal gereserveerde nachten dat jaar sneller stijgt dan het aanbod. In 2020 is deze prijsstijging lastig te duiden. Vanaf het voorjaar van 2020 blijft de prijs relatief stabiel tot het voorjaar van 2022. In de periode februari 2022 tot mei 2022 neemt de prijs toe met 11%, een prijsstijging van € 15,35.



Figuur 38 Gemiddelde prijs per maand in Zeeland, periode januari 2016 – december 2022

Bijlage 1 Methodiek, analyse en visualisatie van de Airbnb data

Oorsprong en kwaliteit data

De dataset waarop deze monitor zich baseert, is afkomstig van het Amerikaanse bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt zijn data door de website van Airbnb en Vrbo elke drie nachten te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een door AirDNA ontwikkeld algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk is verhuurd. De verwerkte data worden opgeslagen in een database waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb terug te vinden is. Voor Zeeland zijn deze data beschikbaar vanaf oktober 2014, maar pas vanaf januari 2016 is een aanzienlijk aantal Airbnb's actief in deze provincie.

AirDNA data worden 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 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 onder andere een panel van 35.000 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 volgt, indien nodig, de scrapingsmethode of wordt 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. Op dit moment zien wij webscraping als de meest accurate methode voor de analyse van vraag- en aanbodgegevens van Airbnb.

Airbnb en andere platforms voor particuliere vakantieverbuur

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverbuur, maar niet het enige platform. Zo biedt Vrbo (onderdeel van de Expedia groep) woningen van particulieren aan. Dit platform is in deze monitor meegenomen. Booking.com (ooit ontstaan als platform om hotels te vinden, vergelijken en reserveren) biedt de afgelopen jaren steeds meer particuliere accommodaties aan. 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, is verhuurd zal de verhuurder deze op Airbnb eveneens 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 Airbnb en Vrbo

Naast particuliere woningen en kamers zijn er ook regelmatig formele (reguliere) accommodaties actief op het platform van Airbnb en Vrbo. Hotels, hostels en bed-en-breakfastaanbieders bieden bijvoorbeeld ook kamers aan op deze platformen. Deze zijn doorgaans te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatiennaam of bij het type accommodatie. Deze monitor bespreekt het aantal en de ontwikkeling van identificeerbare formele accommodaties in de provincie Zeeland om een inzicht te geven in hoe het platform door verschillende partijen wordt gebruikt. Vakantiewoningen op beheerde vakantieparken maken deel uit van het aanbod. Deze monitor onderscheidt woningen op vakantieparken middels een ruimtelijke analyse. Aan de hand van een ruimtelijke dataset van de vakantieparken, huisjesterreinen en campings in de provincie Zeeland, ter beschikking gesteld door HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, is bepaald of een accommodatie op of buiten een vakantiepark ligt. Omdat de gegeven locatie van accommodaties tot maximaal 150 meter kan afwijken van de daadwerkelijke locatie hanteert deze monitor een buffer rond de vakantieparken. Er is gekozen voor een buffer van 35 meter rond de vakantieparken om een groot deel van de accommodaties die vanwege de afwijking in de data abusievelijk buiten een park geplaatst zijn toch mee te kunnen nemen. Er is gekozen voor 35 meter, omdat in Zeeland een aanzienlijk deel van de campings, vakantieparken en huisjesterreinen zich binnen of dicht bij

woonkernen bevinden. Middels een handmatige check zijn accommodaties die via deze methode abusievelijk buiten een vakantiepark, camping of huisjesterrein zijn geplaatst gecorrigeerd. Dit blijft echter een benadering, en de resultaten dienen als zodanig geïnterpreteerd te worden.

Indicatoren van professionalisering

De filosofie van de deeleconomie is oorspronkelijk 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 2023 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 onderdeel zijn 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.

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 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. Voor actieve aanbieders op Vrbo kan deze afstand zelfs nog wat groter zijn. Gegevens van de aanwezigheid van accommodaties per gemeente, woonkern of buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties zijn gemaakt met het programma ArcGIS Pro 3.0 en FME en de berekeningen zijn gedaan in de programmeertaal Python. Hierbij werden de door Airbnb-locaties gebruikt en geaggregeerd naar gemeente, woonkern en de meest gedetailleerde administratieve indeling van het CBS, namelijk de buurten. De privacybeschermingsmaatregelen van Airbnb kunnen ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde gemeente, woonkern of buurt zijn geplaatst.

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 dollars (US\$). In deze monitor worden de bedragen volgens de op dat moment geldende wisselkoers naar euro's (€) omgerekend.

Bijlage 2 Begrippenlijst

- **Airbnb's / accommodaties** – Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor het sociaal-economische 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 niet alleen cijfers mee van kamers en woningen die voor verhuur aangeboden worden op het platform Airbnb, maar ook van woningen via Vrbo.
- **Actieve accommodaties** – De database waarop deze monitor gebaseerd is, behelst alle accommodaties die in de periode tussen januari 2016 en december 2022 voor verhuur zijn aangeboden op de platforms Airbnb en Vrbo. Wanneer wordt gesproken over een actieve accommodatie betekent dit dat deze in de besproken periode (maand of jaar) ten minste één keer gereserveerd is geweest. De keuze voor het gebruik van actieve accommodaties als eenheid in deze monitor is vanwege het feit dat bij deze accommodaties met een zeer grote waarschijnlijkheid kan worden aangenomen dat deze daadwerkelijk beschikbaar én actief zijn geweest in de besproken periode. Een advertentie van een kamer of woning kan beschikbaar ogen, maar wanneer een aanbieder bijvoorbeeld niet reageert op boekingsverzoeken, of wanneer de accommodatie vanwege een te hoge prijs, geringe beschikbaarheid of geringe aantrekkelijkheid niet verhuurd wordt kan niet worden aangenomen dat de accommodatie daadwerkelijk actief is. In 2022 werd in de provincie Zeeland 80% van de advertenties ten minste éénmaal gereserveerd.
- **Beschikbaarheid en verhuuractiviteit van accommodaties** – De beschikbaarheid van een accommodatie is het aantal nachten dat deze voor verhuur wordt aangeboden. Waar sommige accommodaties slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere accommodaties nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De verhuuractiviteit is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd. Hierin zijn niet alleen de reserveringen via Airbnb en Vrbo meegenomen, maar ook de reserveringen van deze accommodaties op andere platforms als Booking.com of TripAdvisor.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Accommodaties worden via Airbnb of Vrbo voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit in Zeeland rond de 3,4 nachten, maar dit 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 het CBS.
- **Bezettingsgraad** – De bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad van een beschikbare accommodatie duidt op meer reserveringen. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie daadwerkelijk veel is verhuurd. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar deze wel vaak wordt verhuurd wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht verhuurd zijn geweest in de betreffende periode.
- **Verhouding tussen accommodaties en inwoners** – Per regionale indeling (gemeente en woonkern in het rapport, buurt in de factsheets) is de verhouding tussen het aantal inwoners en het aantal actieve accommodaties getoond als een verhouding van het aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners. Dit laat de relatieve aanwezigheid van het fenomeen Airbnb zien. Het aantal inwoners is gebaseerd op data van het CBS. In het geval van de woonkernen zijn de door de provincie beschikbaar gestelde cijfers over inwoneraantallen gebruikt.
- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen worden 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 krijgen. In deze prijs zijn schoonmaakkosten meegenomen, maar kosten voor bemiddeling en toeristenbelasting niet.
- **Omzet van Airbnb's** – De omzet betreft de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie over het besproken tijdvlak (jaar of maand). 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, woonkern of provincie bij elkaar hebben opgebracht. Hierin zijn schoonmaak- en platformgerelateerde kosten meegenomen. Kosten die buiten het platform worden gemaakt, zoals toeristenbelasting, zijn niet meegenomen.

Bijlage 3 Leeswijzer factsheet

De afzonderlijke factsheets voor de verschillende gemeenten (te vinden op de website van HZ Kenniscentrum Kusttoerisme) 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 (met meerdere kamers, vaak met eigen keuken en badkamer) en een kamer in een woning. In de staafbalken 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 2021 en 2022.
- **Gemiddeld aantal nachten per accommodatie** – Het gemiddelde aantal nachten per accommodatie geeft het aantal nachten weer dat de gemiddelde actieve accommodatie gereserveerd is. Hier is onderscheid gemaakt tussen kamers en gehele woningen voor 2021 en 2022.
- **Gemiddelde prijs per nacht** – Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gemiddeld gezien gerealiseerd hebben. In deze prijs zijn schoonmaakkosten meegenomen, maar geen kosten die buiten het platform om gemaakt worden, zoals bemiddeling en toeristenbelasting. De factsheet maakt onderscheid tussen zowel enkele kamers als gehele woningen voor 2021 en 2022.
- **Spreiding van actieve accommodaties** – De kaart geeft de locaties weer van verhuurde kamers en verhuurde gehele woningen in 2022 binnen de gemeente. Op de kaart zijn, naast de actieve accommodaties, de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten weergegeven.
- **Aantal accommodaties per 1.000 inwoners** – Op deze kaart wordt het aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners weergegeven per buurt voor 2022. Dit is gedaan met behulp van verschillende classificaties in kleur. Op de kaart zijn, naast het aantal actieve accommodaties, ook de gemeentegrenzen en omliggende gemeenten weergegeven. Buurten met weinig inwoners, bijvoorbeeld in het buitengebied, kunnen een onevenredig hoog aantal accommodaties per 1.000 inwoners laten zien. De buurten met meer dan 1.000 accommodaties per inwoners (en dus een gelijk aantal accommodaties en inwoners tellen), geven we als >1.000 weer.
- **Cijfers per buurt** – In deze tabel zijn diverse cijfers van de top 10 van alle buurten gerangschikt naar het aantal actieve accommodaties in de gemeente. 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, zowel als totaal en als gemiddelde van de actieve accommodaties. In de vierde kolom staan de totale inkomsten uit alle accommodaties per buurt, waarna deze in de vijfde kolom als gemiddelde inkomsten per accommodatie worden gepresenteerd. In de zesde kolom wordt het aantal accommodaties op 1.000 inwoners weergegeven en tot slot wordt in de laatste kolom ook nog het aantal overnachtingen per 1.000 inwoners gepresenteerd.
- **Aantal actieve accommodaties en gereserveerde nachten per maand** – De grafiek geven het aantal actieve accommodaties en aantal gereserveerde nachten weer tussen 2016 en 2022.
- **Totale opbrengst** – In deze staafdiagram wordt de totale opbrengst van tijdelijke verhuur in de gemeente weergegeven door de jaren heen tussen 2016 tot en met 2022. Met de totale opbrengst wordt de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie bedoeld, aangegeven in duizenden euro's.
- **Gemiddelde gerealiseerde prijs** – In deze grafiek wordt dezelfde methode gehanteerd als voor het berekenen van de gemiddelde prijs per nacht. Deze is vervolgens over de jaren heen gepresenteerd in een staafdiagram, zowel voor de gemeente als voor de provincie.
- **Vergelijking met regio en provincie** – De matrix laat het aantal actieve accommodaties, gereserveerde nachten en gemiddelde gereserveerde nachten zien ten opzichte van regio en provincie in 2021 en 2022.
- **Gemiddelde bezettingsgraad** – In deze staafgrafiek wordt de gemiddelde bezettingsgraad in procenten weergegeven over de jaren heen. De bezettingsgraad van een accommodatie is het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat de accommodatie beschikbaar is geweest. Een hoge bezettingsgraad duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar de accommodatie wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht gereserveerd zijn geweest in de betreffende periode. Omdat er vanaf oktober 2014 pas gerekend wordt, is 2014 niet meegenomen als jaar. Hetzelfde geldt voor 2021, waardoor de jaren 2015 tot en met 2020 zijn weergegeven. Ook hierbij is een lijn van de gemiddelde bezettingsgraad in de gehele provincie Noord-Holland toegevoegd.
- **Verdeling naar formele en overige aanbieders** – Deze staafdiagram geeft weer in welke mate actieve accommodaties actief onder de formele accommodatiesector vallen. Onder de formele accommodatiesectors vallen Airbnb's die zelf aangeven onderdeel van een hotel, hostel of b-en-b te zijn en Airbnb's die gelegen zijn op een vakantiepark. Overige accommodaties zijn Airbnb's waarvoor deze criteria niet gelden.



Bijlage 4 Kerncijfers per gemeente, periode 2019-2022

Cijfers per gemeente 2019

Gemeente	Aantal actieve accommodaties	Aantal gereserveerde nachten (gemiddeld)	Aantal gereserveerde nachten	Gem. prijs per nacht	Omzet (gemiddeld)	Omzet (totaal, x € 1 mln)	Gemiddelde bezettingsgraad
Borsele	128	119	15.283	€ 94,45	€ 11.093,75	€ 1,42	53%
Goes	106	77	8.147	€ 98,70	€ 7.264,15	€ 0,77	40%
Hulst	38	109	4.140	€ 95,55	€ 8.157,89	€ 0,31	50%
Kapelle	147	127	18.731	€ 92,95	€ 12.108,84	€ 1,78	57%
Middelburg	270	97	26.306	€ 105,55	€ 9.592,59	€ 2,59	51%
Noord-Beveland	434	92	39.922	€ 105,55	€ 13.732,72	€ 5,96	42%
Reimerswaal	34	91	3.079	€ 105,65	€ 7.647,06	€ 0,26	45%
Schouwen-Duiveland	901	115	104.015	€ 124,55	€ 15.127,64	€ 13,63	50%
Sluis	680	117	79.776	€ 131,75	€ 14.191,18	€ 9,65	49%
Terneuzen	246	148	36.464	€ 76,70	€ 11.910,57	€ 2,93	62%
Tholen	156	110	17.130	€ 117,65	€ 12.179,49	€ 1,90	49%
Veere	945	118	111.854	€ 110,90	€ 12.666,67	€ 11,97	51%
Vlissingen	192	110	21.066	€ 107,60	€ 11.718,75	€ 2,25	55%
Zeeland	4.277	114	485.913	€ 116,50	€ 12.960,02	€ 55,43	50%

Cijfers per gemeente 2020

Gemeente	Aantal actieve accommodaties	Aantal gereserveerde nachten (gemiddeld)	Aantal gereserveerde nachten	Gem. prijs per nacht	Omzet (gemiddeld)	Omzet (totaal, x € 1 mln)	Gemiddelde bezettingsgraad
Borsele	157	95	14.972	€ 107,40	€ 9.363,06	€ 1,47	44%
Goes	108	96	10.368	€ 112,80	€ 11.111,11	€ 1,20	42%
Hulst	51	99	5.050	€ 88,25	€ 7.647,06	€ 0,39	50%
Kapelle	170	122	20.687	€ 99,10	€ 12.000,00	€ 2,04	53%
Middelburg	268	88	23.448	€ 112,45	€ 9.216,42	€ 2,47	50%
Noord-Beveland	524	77	40.476	€ 159,35	€ 12.614,50	€ 6,61	38%
Reimerswaal	35	86	3.009	€ 135,90	€ 10.285,71	€ 0,36	43%
Schouwen-Duiveland	986	103	101.418	€ 123,95	€ 13.255,58	€ 13,07	44%
Sluis	767	84	64.074	€ 134,40	€ 10.925,68	€ 8,38	47%
Terneuzen	314	93	29.278	€ 85,35	€ 8.471,34	€ 2,66	53%
Tholen	323	131	42.348	€ 179,35	€ 26.656,35	€ 8,61	62%



Veere	1160	98	113.756	€ 128,40	€ 11.336,21	€ 13,15	44%
Vlissingen	198	104	20.641	119,8705	€ 11.616,16	2,3	51%
Zeeland	5061	97	489.525	€ 128,70	€ 12.390,83	€ 62,71	47%

Cijfers per gemeente 2021

Gemeente	Aantal actieve accommodaties	Aantal gereserveerde nachten (gemiddeld)	Aantal gereserveerde nachten	Gem. prijs per nacht	Omzet (gemiddeld)	Omzet (totaal, x € 1 mln)	Gemiddelde bezettingsgraad
Borsele	185	105	19.339	€ 117,45	€ 11.945,95	€ 2,21	49%
Goes	141	105	14.792	€ 121,55	€ 14.822,70	€ 2,09	46%
Hulst	49	111	5.446	€ 80,55	€ 8.775,51	€ 0,43	50%
Kapelle	233	108	25.248	€ 101,15	€ 9.785,41	€ 2,28	56%
Middelburg	300	100	30.011	€ 129,45	€ 12.766,67	€ 3,83	49%
Noord-Beveland	543	97	52.746	€ 160,65	€ 16.298,34	€ 8,85	46%
Reimerswaal	42	105	4.393	€ 138,70	€ 13.809,52	€ 0,58	50%
Schouwen-Duiveland	1082	110	118.940	€ 123,35	€ 13.170,06	€ 14,25	50%
Sluis	682	98	67.136	€ 140,75	€ 13.944,28	€ 9,51	45%
Terneuzen	221	111	24.626	€ 83,40	€ 9.276,02	€ 2,05	55%
Tholen	429	124	53.181	€ 161,90	€ 21.445,22	€ 9,20	58%
Veere	1493	104	155.749	€ 141,45	€ 14.715,34	€ 21,97	50%
Vlissingen	228	117	26.755	€ 133,05	€ 15.570,18	€ 3,55	54%
Zeeland	5628	106	598.362	€ 134,50	€ 14.356,79	€ 80,80	50%

Cijfers per gemeente 2022

Gemeente	Aantal actieve accommodaties	Aantal gereserveerde nachten (gemiddeld)	Aantal gereserveerde nachten	Gem. prijs per nacht	Omzet (gemiddeld)	Omzet (totaal, x € 1 mln)	Gemiddelde bezettingsgraad
Borsele	282	97	27.368	€ 153,15	€ 15.985,62	€ 4,51	54%
Goes	144	135	19.424	€ 126,82	€ 17.907,80	€ 2,58	51%
Hulst	55	120	6.621	€ 115,33	€ 13.323,68	€ 0,73	51%
Kapelle	221	159	35.174	€ 109,23	€ 16.783,51	€ 3,71	68%
Middelburg	292	120	34.940	€ 133,31	€ 15.220,60	€ 4,44	55%
Noord-Beveland	640	104	66.690	€ 186,40	€ 21.232,51	€ 13,59	48%
Reimerswaal	46	115	5.309	€ 149,08	€ 16.345,61	€ 0,75	50%
Schouwen-Duiveland	1.158	128	148.488	€ 142,69	€ 17.812,98	€ 20,63	58%
Sluis	701	117	82.031	€ 169,99	€ 19.208,92	€ 13,47	51%



Terneuzen	221	77	17.063	€ 61,85	€ 5.874,02	€ 1,30	47%
Tholen	427	144	61.274	€ 166,80	€ 25.220,67	€ 10,77	62%
Veere	1.565	125	194.899	€ 159,21	€ 19.216,55	€ 30,07	55%
Vlissingen	255	121	30.925	€ 151,52	€ 17.806,31	€ 4,54	55%
Zeeland	6.007	122	730.206	€ 155,98	€ 18.493,18	€ 111,08	55%