



Airbnb Monitor Noord-Holland

Editie 2 – Ontwikkeling van vraag en aanbod tot en met december 2022

1 november 2023

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 Noord-Holland – Editie 2
51015347
Provincie Noord-Holland
1 november 2023
Dr. Egbert van der Zee (UU)
Susanne Brugman MSc (Sweco)
Drs. Arno Ruis (Sweco)
Daan Visser MSc
Pixabay en Elena Rodriguez



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	5
<i>Aanleiding</i>	<i>5</i>
<i>Context.....</i>	<i>5</i>
<i>Aanpak onderzoek</i>	<i>5</i>
<i>Leeswijzer</i>	<i>5</i>
1 Introductie	11
2 De staat van Airbnb in Noord-Holland	13
2.1 <i>Kerncijfers 2022 voor provincie en regio's</i>	<i>13</i>
2.2 <i>Ontwikkeling voor Noord-Holland en regio's in 2019-2022.....</i>	<i>15</i>
2.3 <i>Verhuurde nachten.....</i>	<i>17</i>
2.4 <i>Prijs en opbrengst accommodaties</i>	<i>20</i>
3 Spreiding Airbnb over Noord-Holland.....	25
3.1 <i>Hotspots en opvallende gemeenten.....</i>	<i>25</i>
3.2 <i>Airbnb's en aantal inwoners</i>	<i>28</i>
3.3 <i>Spreiding van vraag naar Airbnb.....</i>	<i>30</i>
3.4 <i>Bezettingsgraad en gemiddelde prijs.....</i>	<i>33</i>
3.5 <i>Verhouding woningen-kamers en activiteit op verschillende platforms</i>	<i>38</i>
4 Professionalisering Airbnb in Noord-Holland	41
4.1 <i>Verhuuractiviteit in 2022.....</i>	<i>41</i>
4.2 <i>Aanwezigheid van traditionele accommodatiesector.....</i>	<i>45</i>
4.3 <i>Aanwezigheid meeraanbieders.....</i>	<i>47</i>
5 Ontwikkeling Airbnb in Noord-Holland door de tijd	50
5.1 <i>Ontwikkeling aantal actieve accommodaties</i>	<i>50</i>
5.2 <i>Ontwikkeling aantal gereserveerde nachten.....</i>	<i>52</i>
5.3 <i>Effecten van veranderende vraag en aanbod.....</i>	<i>54</i>
Bijlage 1 Methodiek, analyse en visualisatie Airbnb data	59
Bijlage 4 Statistische bijlage kerncijfers per gemeente, periode 2019 t/m 2022.....	64





Managementsamenvatting

Aanleiding

De voorliggende rapportage betreft een actuele marktanalyse van vraag en aanbod rondom Airbnb in de provincie Noord-Holland. Separaat zijn factsheets (PDF) opgeleverd op schaalniveau van elke gemeente in Noord-Holland. Samen met de regiomonitor zorgen deze factsheets voor actuele feiten en cijfers, die kunnen worden gebruikt als basis om al dan niet beleid te ontwikkelen voor particuliere vakantieverhuur. De analyse moet tevens een beter beeld bieden van de impact van particuliere vakantieverhuur op de woningmarkt in Noord-Holland. De rapportage die nu voorligt, is de tweede editie van de provinciale monitor. Hierin zijn de data tot en met 2022 geanalyseerd. Een eerste monitor verscheen eind 2021 met data tot en met 2020.

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 woonvoorraad 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 factsheets geven een gedetailleerd inzicht in de 'eigen aardigheden' van de lokale markt van particuliere vakantieverhuur.

De deels tegenstrijdige effecten die kunnen optreden, maken Airbnb een veelbesproken thema in de media en politiek. Met de sinds 2021 beschikbare wetgeving kunnen gemeenten mogelijk bijdragen aan een eerlijker speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur (zie Hoofdstuk 1).

Aanpak onderzoek

Het voorliggende onderzoek betreft maatanalyse van de lokale markten van Airbnb in de Noord-Hollandse gemeenten op basis van de meest actuele datasets van AirDNA. Deze datasets zijn op basis van webscraping geanalyseerd. Het onderzoek stond onder begeleiding van een werkgroep met beleidsadviseurs van de provincie Noord-Holland.

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.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding over het onderzoek met informatie over de aanleiding, het fenomeen Airbnb en de beschikbare wetgeving als instrument om te sturen. Hoofdstuk 2 analyseert de huidige staat en de recente ontwikkeling van actieve accommodaties en de vraagvolumes op de platforms Airbnb en Vrbo in Noord-Holland. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke spreiding van accommodaties over Noord-Holland, inclusief opvallende kenmerken tussen de gebieden Amsterdam, Metropoolregio Amsterdam (MRA) en NHN (NHN). In hoofdstuk 4 worden de kenmerken van de verhuuractiviteiten in 2022 en het aandeel van actieve en zeer actieve verhuurders hierin. 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 patronen in de volumes van aantal actieve accommodaties, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde prijs.



Universiteit
Utrecht

SWECO 





Belangrijkste bevindingen

Conclusies over de staat van Airbnb

Ruim 20.200 actieve aanbieders en 1,9 miljoen gereserveerde overnachtingen

- In 2022 telde de provincie Noord-Holland 20.217 accommodaties die ten minste éénmaal verhuurd zijn geweest: 82% betreft een volledige woning en 18% een kamer. Het jaar 2022 was in Noord-Holland goed voor 1.924.000 overnachtingen, waarvan 1.398.000 (73%) in gehele woningen en 526.000 (27%) in kamers.
- Accommodaties realiseerden in Noord-Holland in 2022 een totale omzet van € 334 miljoen. Woningen realiseerden met € 264 miljoen 79% van de omzet en kamers waren goed voor € 70 miljoen (21%).
- In Amsterdam waren in 2022 8.532 accommodaties ten minste één nacht verhuurd. Dit is 42% van het totaal aantal accommodaties in Noord-Holland. In Noord-Holland buiten de gemeente Amsterdam worden relatief meer gehele woningen aangeboden.
- Een ander opvallend verschil is dat de gemiddelde prijs per overnachting in het overige deel van Noord-Holland aanzienlijk lager ligt dan in Amsterdam. In het overige deel van de provincie betaalt men gemiddeld € 162,70 voor een overnachting en in de gehele provincie gemiddeld € 185,10. Waar in de gehele provincie kamers juist een hogere omzet realiseerden dan woningen is dit voor de provincie buiten Amsterdam juist niet het geval.
- Indien we de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergelijken met Noord-Holland Noord (NHN), zijn er interessante verschillen zichtbaar. Het aantal actieve accommodaties ligt met respectievelijk 5.741 en 5.944 op een vergelijkbaar niveau, net als de gemiddelde bezetting die in beide regio's 57% is. Waar de MRA in 2022 531.000 gereserveerde nachten realiseerde, was dit volume in NHN met 685.000 beduidend meer. Gemiddeld is het aantal gereserveerde nachten in woningen in de MRA met 88 opvallend lager dan 116 in NHN. De gemiddelde prijs is in MRA met € 196,70 opvallend hoger dan de € 156,70 in NHN.

Fors dalende trend zichtbaar: actieve accommodaties (-43%) en gereserveerde overnachtingen (-41%)

- In 2022 waren er in vergelijking met het jaar 2019 in Noord-Holland 15.155 minder accommodaties actief: een afname van 35.372 actieve aanbieders in 2019 naar 20.217 in 2022, ofwel een forse daling van 43%. In Amsterdam nemen de aantallen sterker af dan in de MRA (exclusief de regio Amsterdam), al is ook hier in de coronajaren 2020 en 2021 een duidelijke afname te zien. In NHN nemen de aantallen juist toe in 2020 en 2021. In tegenstelling tot de MRA en Amsterdam neemt het aantal actieve accommodaties in 2022 wel licht af in Noord-Holland.
- Tussen 2019 en 2022 is in Noord-Holland een sterke daling zichtbaar in het aantal gereserveerde overnachtingen, namelijk van circa 3,3 miljoen naar circa 1,9 miljoen, ofwel een sterke daling van 41%. In 2020 is voor de vraagontwikkeling een duidelijk coronaeffect te zien: het aantal overnachtingen neemt met 64% af. Dit is een relatief grote daling in vergelijking met de afname van 25% in het aantal accommodaties in dat jaar. NHN is de enige regio waar in 2022 meer gereserveerde nachten waren dan in 2019.

Gemiddelde verhuuractiviteit in 2022 hoger dan precorona, verschillen tussen gebieden zichtbaar

- In 2022 wordt een actieve accommodatie in Noord-Holland gemiddeld 95 keer verhuurd. Dit is hiermee hoger dan de 92 keer in 2019 voorafgaand aan de coronapandemie.
- In Amsterdam is de gemiddelde activiteit in 2022 het laagste van de vergeleken gebieden. De MRA valt op met een relatief lage gemiddelde activiteit in 2022: 92 nachten. De gemiddelde bezettingsgraad, ontwikkelt zich tussen 2019 en 2022 in de verschillende regio's vergelijkbaar. In 2022 valt vooral Amsterdam op vanwege een hoge bezettingsgraad: deze is met 60% bijna op het niveau van 2019.



Recordprijzen en opbrengsten in 2022, NHN wint terrein in aandeel opbrengst

- In 2022 kostte een accommodatie in Noord-Holland gemiddeld € 185,10 per nacht. Een kamer kostte € 134,85, een volledige woning kostte zelfs € 200,95 per nacht. Dit zijn niet alleen de hoogste gemiddelde prijzen sinds het begin van de monitoring, maar de prijsstijging zelf is opvallend hoog.
- De gemiddelde opbrengst is in 2022 met € 16.550,- ruim hoger dan in voorgaande jaren. De totale opbrengst is in 2022 is met 62% fors gestegen ten opzichte van 2021.
- In de ontwikkeling van de omzet door de tijd is goed te zien dat NHN een steeds groter deel van totale omzet voor zijn rekening neemt: van € 66 miljoen in 2019 (14%) naar € 100 miljoen in 2022 (30%). Het aandeel van Amsterdam in de totale opbrengst daalde juist sterk. Er is hiermee een gelijkmatigere verdeling tussen de gebieden Amsterdam, MRA en NHN ontstaan.

Conclusies over de spreiding van Airbnb

Amsterdam blijft grootste hotspot voor actieve aanbieders , aandeel in totaal afgenomen

- Amsterdam is en blijft de belangrijkste Airbnb-hotspot van Noord-Holland, maar het procentuele aandeel in het totaal aantal actieve aanbieders is duidelijk gedaald ten opzichte van 2019. Andere plaatsen in Noord-Holland met hoge dichtheden zijn toeristische bestemmingsgebieden aan de Noordzeekust zoals Zandvoort, Egmond aan Zee, Egmond aan den Hoef, Bergen aan Zee, Callantsoog, Julianadorp en De Koog. De lijst met top10 gemeenten met de meeste accommodaties is grotendeels onveranderd. Alleen Velsen en Zaanstad zijn verdwenen uit de top 10 en vervangen door Waterland en Castricum. Bergen neemt na Amsterdam de tweede plek in van gemeenten met meeste aanbieders. Zaanstad kende vanaf 2019 elk jaar een sterke afname van het aantal accommodaties. Castricum is de top 10 met meeste actieve accommodaties binnengekomen. Schagen en Zandvoort vallen op door een gestage en aanhoudende groei van het aantal actieve accommodaties.

Top 10 van meeste actieve aanbieders per 1.000 inwoners en aantal gereserveerde nachten redelijk onveranderd

- De vier gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners zijn in 2022 gelijk gebleven als in de eerste monitor in 2020. Wel zijn de verschillen kleiner geworden, omdat het aantal accommodaties in Bergen is afgenomen en in Zandvoort en Schagen toegenomen. Vooral de eerste drie gemeenten, namelijk Bergen (51,8), Zandvoort (48,7) en Texel (43,8) ontlopen elkaar weinig qua dichtheid. Haarlem en Koggenland zijn uit de lijst verdwenen in deze editie. Castricum en Den Helder hebben de positie van Haarlem en Koggenland overgenomen.
- De lijst met top 10 gemeenten met de meeste gereserveerde nachten buiten Amsterdam is in grote mate gelijk aan de lijst in de vorige editie van de monitor (cijfers 2020). Alleen Zaanstad en Velsen hebben plaats gemaakt voor Waterland en Medemblik. Haarlem (plek 5) en Haarlemmermeer (plek 8) vallen op door een sterke afname van het aantal gereserveerde nachten. De overige gemeenten in de lijst laten eenzelfde patroon zien.

Forse verschillen tussen gemeenten in bezettingsgraad, Zandvoort hoogste bezettingsgraad met 65%

- Tussen de gemeenten onderling zijn relatief forse verschillen in gemiddelde bezettingsgraad waarneembaar. Er zijn 11 gemeenten met een bezettingsgraad van 60% of hoger. Zandvoort is de gemeente met de hoogste bezettingsgraad (65%). Voor de meeste gemeenten met een hoge bezettingsgraad geldt dat deze vooral in 2022 sterk is toegenomen en boven het niveau van 2019 is. De gemeenten waar de bezettingsgraad juist laag is zijn vooral in het geografisch centrum van de provincie te vinden. De gemiddelde bezettingsgraad kent minder sterke verschillen tussen gemeenten dan andere variabelen uit deze monitor.



Conclusies over de professionalisering van Airbnb

Verhuuractiviteit: gemiddeld 144 gereserveerde nachten voor kamer, 84 voor woning

- Een actieve accommodatie op Airbnb of Vrbo werd in 2022 in de provincie Noord-Holland gemiddeld 95 nachten gereserveerd. Voor een kamer was dit gemiddeld 144 nachten en voor een woning gemiddeld 84 nachten. In 2019 werden accommodaties gemiddeld 92 nachten gereserveerd. In 2022 neemt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten toe tot 95. Vooral kamers werden met 144 nachten opvallend vaak gereserveerd. Dit maakt dat in 2022 accommodaties gemiddeld niet alleen vaker werden gereserveerd dan tijdens de coronapandemie, maar ook vaker dan in 2019. De gemeenten waar accommodaties gemiddeld het vaakst worden gereserveerd liggen voornamelijk langs de kust of het IJssel- en Markermeer. Wanneer we de accommodaties uitsplitsen naar mate van verhuuractiviteit, valt op dat in Noord-Holland 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 49% van de actieve accommodaties 60 nachten of meer verhuurd. Dit aandeel is ongeveer gelijk met 2019, maar toegenomen ten opzichte van 2020 en 2021.
- De verdeling van het aantal accommodaties naar verhuurduur in 2022 verschilt tussen de verschillende regio's. In Amsterdam en in de MRA wordt een groter deel van de accommodaties beperkt gereserveerd in vergelijking met NHN. Vooral Amsterdam valt hier op: 25% van de accommodaties werd hier in 2022 meer dan 120 nachten gereserveerd, terwijl 43% minder dan 31 nachten werd gereserveerd. In de rest van de provincie is 29% van de accommodaties minder dan 31 nachten gereserveerd en in NHN slechts 22%. In NHN is 44% meer dan 120 nachten gereserveerd. De verschillen tussen de regio's zijn minder sterk wanneer gekeken wordt naar het aandeel van de verschillende verhuurcategorieën in het totaal aantal gereserveerde nachten.

Ten minste 22% onderdeel van reguliere logies, aanzienlijke lokale verschillen

- In 2022 maakte ten minste 22% van de actieve accommodaties in Noord-Holland onderdeel uit van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel nam afgelopen jaren met 8% toe. Het toegenomen aandeel van accommodaties als onderdeel van de reguliere sector komt vooral doordat dit aantal relatief stabiel blijft, terwijl het aantal overige accommodaties juist afneemt. De meerderheid van de accommodaties die volgens deze monitor onder de formele accommodatiesector vallen is gelegen op een vakantiepark (12%). Slechts een beperkt deel van de accommodaties presenteert zich in Noord-Holland als bed-en-breakfast. Dit was in 2022 3%. Zo'n 7% van de accommodaties presenteert zich als hotel of hostel.
- Tussen gemeenten onderling zijn de verschillen aanzienlijk. In acht gemeenten viel bijvoorbeeld meer dan de helft van het aanbod onder de formele accommodatiesector. In 24 gemeenten is dit minder dan 20%. Vooral vakantieparken zijn in enkele gemeenten goed voor een belangrijk aandeel van de actieve accommodaties. Met name in NHN is het aandeel van de vakantieparken relatief groot.

Afname aandeel meeraanbieders van 62% van 52%

- Het aanbieden van meerdere accommodaties wordt veelal gezien als een teken dat vakantieverhuur als investering of verdienmodel fungeert. Met 52% biedt iets meer dan de helft van de Noord-Hollandse aanbieders in 2022 slechts één accommodatie aan. Dit aandeel neemt af: in 2020 was dit 62%.
- Hoewel slechts een minderheid van de aanbieders meerdere accommodaties aanbiedt, neemt deze groep een groot deel van de accommodaties voor zijn rekening. Van 9% van de aanbieders is bekend dat ze meerdere accommodaties aanbieden. Deze groep is met 6.083 accommodaties goed voor 30% van het aanbod. In NHN wordt met 36% het grootste deel van de accommodaties uitgbaat door aanbieders met meerdere accommodaties. Amsterdam heeft met 25% het kleinste aandeel.



Conclusies over de ontwikkeling van Airbnb

Ontwikkelpatronen van actieve accommodaties door de tijd redelijk vergelijkbaar

- Het fenomeen Airbnb komt in Noord-Holland vooral sinds 2015 van de grond. Sinds het voorjaar van dat jaar neemt het aantal actieve accommodaties snel toe. In de eerste jaren is vooral sprake van toename met alleen in de wintermaanden een lichte dip. Vanaf 2017 verandert dit patroon en treedt er een meer seizoensgebonden beeld op. Er is een duidelijk patroon van toename in de lente- en zomermaanden, gevolgd door een lichte afname in de herfst en winter. De maand december vormt hierop steeds een uitzondering. Wanneer we de ontwikkeling in de MRA (exclusief Amsterdam) en NHN naast elkaar zetten, valt op dat beide patronen vergelijkbaar verlopen. De groei van het aantal accommodaties komt in NHN later op gang. Vanaf 2017 neemt hier het aantal accommodaties duidelijk toe, terwijl dit in de MRA al een jaar eerder gebeurde.

Ontwikkelpatronen gereserveerde nachten volgen ontwikkeling van actieve accommodaties

- De ontwikkeling van het aantal beschikbare en gereserveerde nachten vertoont eenzelfde patroon als het aantal actieve accommodaties, namelijk met een duidelijk seizoenspatroon en een stijgende lijn tot en met 2017 om vervolgens te stabiliseren in 2019. Verder zijn er opvallende verschillen. Het aantal gereserveerde nachten neemt bijvoorbeeld vooral in 2017 sneller toe dan het aantal accommodaties. Er ontwikkelt zich meer een seizoenspatroon met een groot aantal gereserveerde nachten in de zomermaanden. Het aantal gereserveerde nachten in de drukke zomermaanden verdubbelt ten opzichte van de rustige februari maand.
- Wanneer de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in de MRA en NHN tegen elkaar worden afgezet is eenzelfde patroon zichtbaar als in de ontwikkeling van het aantal accommodaties. Beide gebieden volgen een vergelijkbaar patroon, waarbij het aantal gereserveerde nachten in de MRA tot en met 2017 duidelijk groter is. Vanaf 2019 loopt NHN en vooral in de zomermaanden worden in beide regio's een vergelijkbaar aantal nachten gereserveerd.

Effecten van veranderende aanbod en vraag zichtbaar: vanaf 2022 zeer hoge prijsstijging

- Noord-Holland kent een duidelijk seizoenspatroon in de bezettingsgraad. Vanaf april tot en met september wordt gemiddeld een hoge bezettingsgraad gerealiseerd, die afneemt tot een jaarlijkse dip in januari. April kenmerkt zich van 2015 tot en met 2019 door een piek in de bezettingsgraad, maar ook in de volgende maanden blijft deze stabiel hoog. Sinds 2020 is in de bezettingsgraad een duidelijke zomerpiek zichtbaar, waar deze hiervoor gedurende het voor- en naseizoen stabiel hoog was.
- Wanneer we voor de seizoenspatronen de gebieden vergelijken, valt op dat de bezettingsgraad zowel in de MRA als in NHN hoger was dan in Amsterdam gedurende de coronapandemie.
- De hoge gerealiseerde bezettingsgraad is een resultaat van een afname van het aanbod aan Airbnb's en een groeiende vraag naar (dit type) accommodaties. Gedurende de coronapandemie was dit juist andersom, want toen nam de vraag sneller af dan het aanbod aan accommodaties. Deze veranderingen in de balans tussen vraag en aanbod hebben effect op de gemiddelde prijs die men voor een accommodatie betaalt. Vanaf 2022 is een ander patroon te zien. De gemiddelde prijs die voor een nacht werd betaald, stijgt enorm sterk. In maart 2022 is gemiddeld € 159,80 voor een nacht betaald en in augustus is dit € 196,70. Een combinatie van een hoge vraag naar accommodaties, een hoge bezettingsgraad, een afname van het aantal actieve accommodaties, stijgende energiekosten en de hoge inflatie in dat jaar zijn een verklaring voor deze zeer sterke prijsstijging.



1 Introductie

Aanleiding

Veel gemeenten in Noord-Holland zijn momenteel bezig met het ontwikkelen van beleid voor particuliere verhuur of hebben dit recent gedaan. Daarom is het relevant om ook voor deze vorm van verblijfsrecreatie data beschikbaar te stellen voor de afzonderlijke gemeenten. Er is behoefte aan een update van de eerste monitor uit 2021 met betrouwbare data rondom particuliere vakantieverhuur, waarmee meer inzicht ontstaat in de spreiding van vraag en aanbod in de gemeenten binnen Noord-Holland.

De voorliggende rapportage betreft een tweede regionale marktanalyse van vraag en aanbod rondom Airbnb in Noord-Holland. Separaat zijn factsheets (PDF) opgeleverd op schaalniveau van elke gemeente in Noord-Holland. Samen met de regiomonitor zorgen deze factsheets voor actuele feiten en cijfers, op basis waarvan goed onderbouwd beleid kan worden opgesteld. De analyse moet tevens een beter beeld bieden van de impact van particuliere vakantieverhuur op de woningmarkt.

Particuliere verhuur als relevant fenomeen

Het verhuren van kamers en woningen via platforms als Airbnb heeft niet alleen een belangrijke positie ingenomen in het Nederlands toeristisch landschap. Het kan gezien worden als een breder sociaaleconomisch fenomeen. 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 sociaaleconomische 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 bewust te zijn van de mogelijke negatieve effecten. Ze kunnen beleid ontwikkelen om het speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur gelijkjer te maken.

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 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, nachtencriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en 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 Noord-Holland hebben diverse gemeenten intussen gebruik gemaakt van de instrumenten uit de Wet Toeristische Verhuur. Amsterdam heeft in 2021 een registratie-, meld- als vergunningsplicht ingevoerd en Amstelveen volgde hiermee in 2022. In Bergen, Diemen en Zaanstad werden in 2021 een registratieplicht ingevoerd en in Haarlem, Zandvoort en Texel gebeurde dit in 2022¹. In Landsmeer is in 2023 beleid aangescherpt en registratieplicht ingevoerd. De verwachting is dat in 2024 Weesp registratieplicht gaat invoeren.

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 Noord-Holland

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de huidige situatie en de recente ontwikkeling van actieve accommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo in Noord-Holland. 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. Het is belangrijk om voor een volledig beeld al deze jaren weer te geven vanwege de impact van de coronapandemie. De cijfers uit 2021 en 2022 zijn daarnaast beïnvloed door lokaal beleid (registratieplicht).

2.1 Kerncijfers 2022 voor provincie en regio's

In **2022** telde de provincie Noord-Holland **20.217 accommodaties** die ten minste éénmaal verhuurd zijn geweest via de platforms Airbnb en/of Vrbo (Tabel 1). Van deze accommodaties kenmerkt **82%** zichzelf op deze platforms als **volledige woning**. De overige 3.665 accommodaties (18%) kenmerken zich als kamer (zie ter duiding van het verschil tussen een woning en een kamer 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 min)	Gemiddelde bezettingsgraad
Woning	16.552	84	1.398	€ 200,95	€ 15.970	€ 265	57%
Kamer	3.665	144	526	€ 134,85	€ 19.170	€ 70	62%
Totaal	20.217	95	1.924	€ 185,10	€ 16.550	€ 335	58%

Tabel 1 Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst actieve accommodaties naar type in Noord-Holland in 2022

Een **woning** werd in 2022 gemiddeld **84 nachten verhuurd, een kamer 144 nachten**. Ook is de **bezettingsgraad bij kamers hoger: 62% tegenover 57% voor woningen**. Een mogelijke verklaring voor dit verschil is dat wanneer een gemeente actief beleid voert, dit vaak gehele woningen betreft. Denk aan een maximum van 30, 60 of 120 nachten. Voor kamers geldt vaak geen maximaal aantal nachten.

Het jaar **2022** was in Noord-Holland goed voor **1.924.000 overnachtingen, waarvan 1.398.000 in gehele woningen en 526.000 in kamers**. In percentages uitgedrukt: **73% van de nachten** zijn in een **gehele woning** gereserveerd, tegenover **27% in kamers**. Kamers zijn, vanwege hun hogere gemiddeld aantal gereserveerde nachten, goed voor een groter aandeel in het aantal gereserveerde nachten dan in het aandeel actieve accommodaties. Ondanks dat voor een kamer per nacht gemiddeld € 66,10 minder wordt betaald dan voor een gehele woning, was de gemiddelde omzet voor een kamer in 2022 € 3.200 hoger. Dit is te verklaren door het hogere aantal gereserveerde nachten. Bij woningen valt het daarnaast op dat woningen met een relatief lagere gemiddelde prijs per gereserveerde nacht vaker worden gereserveerd dan duurdere woningen.

Accommodaties actief op de platforms Airbnb en Vrbo realiseerden in Noord-Holland in 2022 een **totale omzet van € 334 miljoen**. Woningen realiseerden met € 264 miljoen 79% van de omzet en kamers waren goed voor € 70 miljoen, ofwel 21% van de totale omzet. De hogere activiteit van kamers zorgt ervoor dat de omzet voor kamers hoger is dan hun aandeel van 18% in het totaal aantal aangeboden accommodaties.



Het verschil tussen kamers en woningen

Zowel deze monitor als het beleid rond toeristische verhuur van woonruimte in de gemeentes 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 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 in niet te voldoen aan een maximum aantal gereserveerde nachten per jaar. Voor kamers gelden vaak wel aanvullende regels, bijvoorbeeld dat de voor verhuur aangeboden ruimte een beperkt deel van de woning mag beslaan.

In **Amsterdam** waren in **2022 8.532 accommodaties** ten minste één nacht verhuurd. Dit is **42% van het totaal aantal accommodaties** in Noord-Holland. Wanneer de accommodaties in Amsterdam buiten beschouwing worden gelaten, ontstaat een ander beeld (Tabel 2). Het aandeel van kamers in het overige deel van de provincie is beduidend lager: buiten Amsterdam worden relatief meer gehele woningen aangeboden.

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	10.124	103	1.041	€ 173,10	€ 16.690	€ 169	58%
Kamer	1.561	112	175	€ 101,10	€ 10.890	€ 17	51%
Totaal	11.685	104	1.216	€ 162,70	€ 16.550	€ 186	57%

Tabel 2 Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst actieve accommodaties naar type in Noord-Holland exclusief Amsterdam in 2022

Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in de provincie ligt hoger wanneer Amsterdam niet wordt meegenomen. Vooral het gemiddeld aantal nachten in **gehele woningen**, namelijk **103 in Noord-Holland exclusief Amsterdam** en **84 voor Noord-Holland**, ligt aanzienlijk hoger terwijl het gemiddeld aantal gereserveerde nachten voor kamers juist groter is wanneer Amsterdam wel wordt meegenomen (112 voor de provincie exclusief Amsterdam en 144 inclusief Amsterdam).

Een ander opvallend verschil is dat de gemiddelde prijs per overnachting in het overige deel van Noord-Holland aanzienlijk lager ligt dan in Amsterdam. In het overige deel van de provincie betaalt men gemiddeld **€ 162,70** voor een overnachting en in de gehele provincie gemiddeld **€ 185,10**. De hoge gemiddelde prijs per overnachting in de gemeente Amsterdam (€ 223,90 in 2022) zorgt voor dit verschil. Hoewel het verschil zich zowel bij woningen als kamers manifesteert, is het verschil bij kamers zowel absoluut als relatief het grootst. In het overige deel van Noord-Holland betaalt men met gemiddeld € 101,10 bijna € 34 minder per gereserveerde nacht dan in de gehele provincie. De gemiddelde omzet is voor kamers in de overige provincie door de combinatie van een lager gemiddeld aantal gereserveerde nachten en een lagere prijs per overnachting fors lager. **Waar in de gehele provincie kamers juist een hogere omzet realiseerden dan woningen is dit voor de provincie buiten Amsterdam juist niet het geval.** De omzet van een kamer was met € 10.890,- in 2022 € 5.800,- lager dan die van een woning waar het gemiddelde op € 16.550,- lag.

Accommodaties buiten de gemeente Amsterdam nemen 56% van de omzet van de gehele provincie Noord-Holland voor hun rekening. Dit is iets minder dan hun aandeel in het totaal aantal actieve accommodaties (58%) en aanzienlijk minder dan het aandeel van de gereserveerde nachten (63% in accommodaties)



gelegen in de provincie buiten de gemeente Amsterdam). Dit is te verklaren door de gemiddeld lagere prijs die accommodaties buiten de provincie Amsterdam realiseren.

Indien we de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergelijken met NHN (NHN), zijn er interessante verschillen zichtbaar. Het aantal actieve accommodaties ligt met respectievelijk 5.741 en 5.944 op een vergelijkbaar niveau, net als de gemiddelde bezetting die in beide regio's 57% is. **Waar de MRA in 2022 531.000 gereserveerde nachten realiseerde, was dit volume in NHN met 685.000 beduidend meer. Gemiddeld is het aantal gereserveerde nachten in woningen in de MRA met 88 opvallend lager dan 116 in NHN.** Een waarschijnlijke verklaring is dat diverse MRA-gemeenten recent beleid hebben ingevoerd om actiever te kunnen sturen op particuliere verhuur. Het gaat dan om Haarlem, Diemen, Amstelveen, Zaanstad en Zandvoort. Dit heeft waarschijnlijk het gemiddelde in de MRA gedempt. In NHN hebben eveneens verschillende gemeenten op basis van de nieuwe landelijke wetgeving beleid verscherpt (zoals Texel en Bergen), maar het gaat hier om minder gemeenten.

De gemiddelde prijs is in MRA met € 196,70 opvallend hoger dan de € 156,70 in NHN. Door een hogere gemiddelde activiteit is de omzet in NHN aanzienlijk hoger dan in de MRA, zowel relatief als absoluut. De gemiddelde bezettingsgraad voor kamers is in NHN met 49% lager dan het provinciaal gemiddelde. In de MRA ligt het gemiddelde met 53% lager dan het provinciaal gemiddelde van 62%. Dit verschil is te verklaren omdat in Amsterdam relatief veel kamers zijn en deze een hoge bezettingsgraad realiseren.

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	4.689	88	413	€ 196,70	€ 15.730	€ 74	58%
Kamer	1.052	112	118	€ 105,20	€ 11.160	€ 12	53%
Totaal	5.741	104	531	€ 177,20	€ 14.890	€ 86	57%

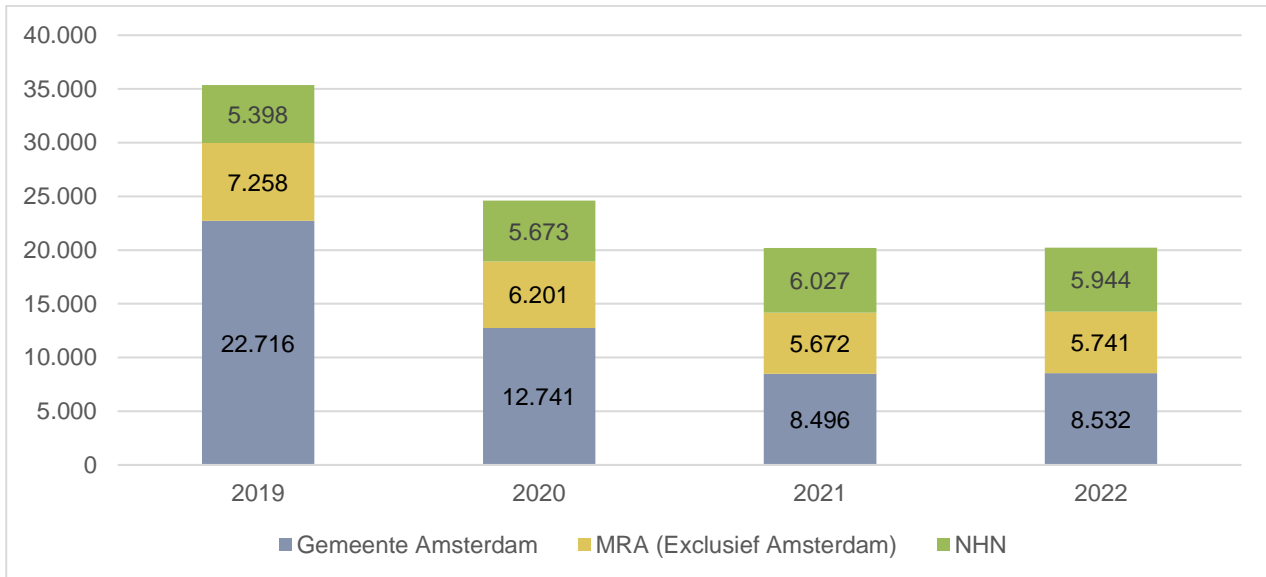
Tabel 3 Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst actieve accommodaties naar type in MRA exclusief Amsterdam in 2022

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	5.435	116	628	€ 156,70	€ 17.510	€ 95	58%
Kamer	509	112	57	€ 93,20	€ 10.330	€ 5	49%
Totaal	5.944	115	685	€ 151,00	€ 16.900	€ 100	57%

Tabel 4 Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst actieve accommodaties naar type in NHN in 2022

2.2 Ontwikkeling voor Noord-Holland en regio's in 2019-2022

Het aantal actieve accommodaties nam tussen 2019 en 2022 sterk af (Figuur 5). In 2019 waren er 35.372 actieve aanbieders en in 2021 nog 20.195. In 2022 neemt het aantal actieve accommodaties licht toe, namelijk tot 20.217. **In 2022 waren er in vergelijking met het jaar 2019 in Noord-Holland 15.155 minder accommodaties actief: een afname van 35.372 actieve aanbieders in 2019 naar 20.217 in 2022, ofwel een forse daling van 43%.**



Figuur 5 Aantal actieve accommodaties in de provincie Noord-Holland, verdeeld naar regio's, periode 2019 - 2022

Omdat de afname van het aantal accommodaties samenvalt met de uitbraak van de coronapandemie in 2020 is er waarschijnlijk sprake van een coronadip. In 2020 waren er bijvoorbeeld 10.757 minder accommodaties actief dan in 2019 (-30%). In 2021 nam het aantal accommodaties met nog eens 4.420 af ten opzichte van 2020 (-18%). **In 2022 stabiliseren de volumes actieve accommodaties en nemen ze zelfs licht toe: in 2022 waren er 22 accommodaties meer dan in 2021.**

De invloed van ontwikkelingen in de gemeente Amsterdam op het aantal actieve accommodaties in de provincie Noord-Holland is duidelijk zichtbaar. **In Amsterdam nemen de aantallen sterker af dan in de Metropoolregio (exclusief de regio Amsterdam)**, al is ook hier in de coronajaren 2020 en 2021 een duidelijke afname te zien. **In NHN nemen de aantallen juist toe** in 2020 en 2021. In tegenstelling tot de Metropoolregio Amsterdam en Amsterdam **neemt het aantal actieve accommodaties in 2022 licht af** in NHN. Er is hiermee duidelijk een andere trend zichtbaar dan in Amsterdam en de MRA.

In de verhouding woningen tot kamers neemt het aandeel kamers tussen 2019 en 2022 af: van 21,8% in 2019 naar 18,1% in 2022 in de gehele provincie. Amsterdam laat een ander beeld zien, want hier is een toename van het aandeel kamers zichtbaar: een stijging van 23,4% in 2019 tot 24,7% in 2022. Vooral de toename van het aandeel kamers in 2020 en 2021 valt op. In 2021 kenmerkt 30% van de accommodaties in Amsterdam zich als kamer, wat het hoogste percentage tot nu toe is. Dit valt gelijk met de invoering van de registratie-, meld- en vergunningsplicht. In dit jaar neemt het aantal woningen veel sterker af dan het aantal kamers, waardoor het aandeel kamers groeit.

In 2022 nemen het aantal en aandeel woningen in Amsterdam weer toe, ten koste van het aantal en aandeel kamers. NHN kenmerkt zich door weinig kamers, hun aantal en aandeel neemt in deze regio door de jaren af. In de MRA neemt het aandeel kamers sinds 2019 af, maar in 2022 stabiliseert dit.

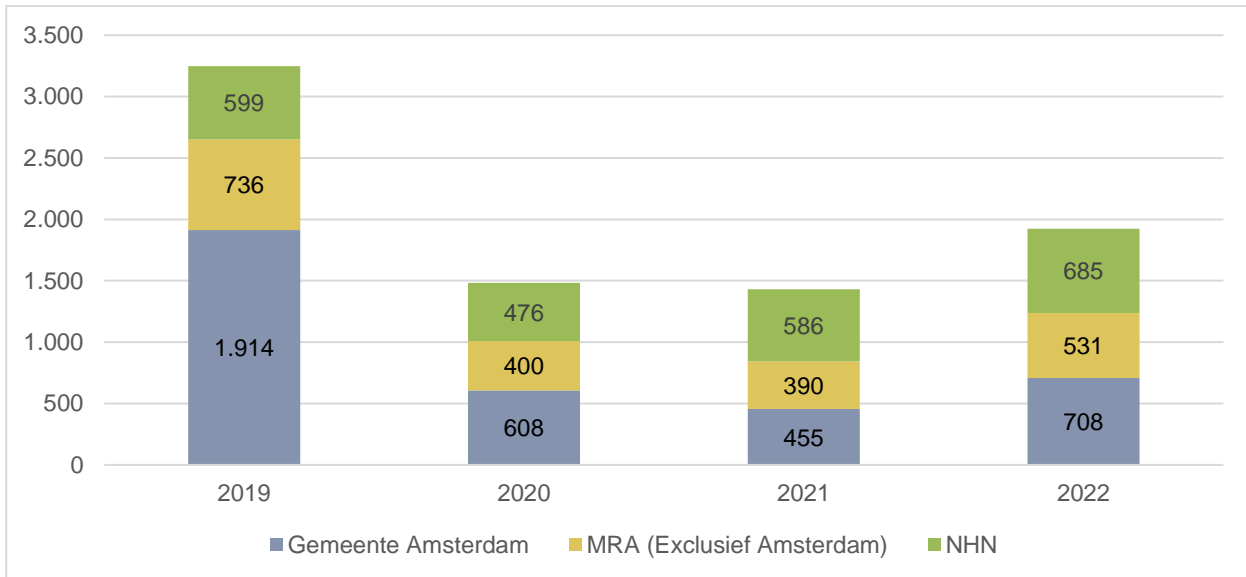


Figuur 6 Verhouding woningen en kamers in Noord-Holland, Amsterdam, NHN en MRA, periode 2019–2022

2.3 Verhuurde nachten

Tussen 2019 en 2022 daalt het aantal gereserveerde nachten met 41% sterk: in Noord-Holland waren in **2019** in totaal **3.248.917** nachten gereserveerd en in **2022** lag dit volume op **1.923.668**. Indien we inzoomen op de ontwikkeling binnen deze periode zijn de volgende zaken opvallend.

In 2020 is voor de vraagontwikkeling een duidelijk corona-effect te zien: het aantal overnachtingen neemt ten opzichte van 2019 met 64% af. Dit is een relatief grote daling in vergelijking met de afname in het aantal accommodaties in dat jaar (-25%). De afname is het sterkst in de gemeente Amsterdam (-68%), terwijl deze in NHN relatief gering is (-20%). In NHN waren in 2020 wel meer accommodaties actief (+5%), terwijl er in de gemeente Amsterdam juist 34% minder accommodaties actief waren. De MRA neemt een middenpositie in, want hier daalde het aantal overnachtingen met 46% en 14% minder accommodaties.

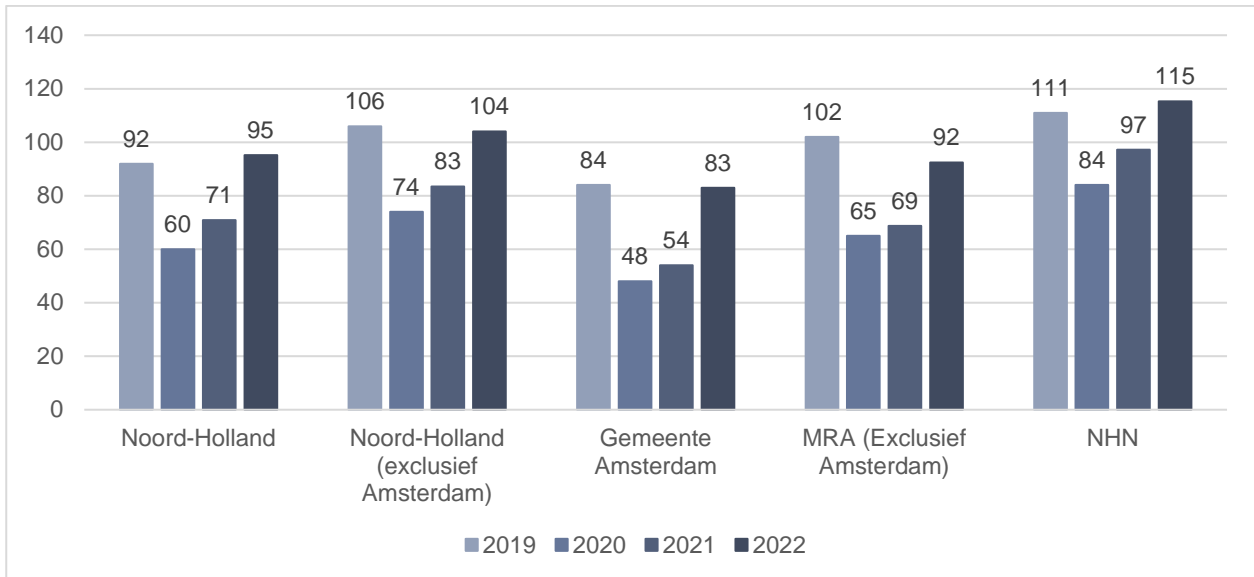


Figuur 7 Aantal gereserveerde nachten (x 1.000) naar regio's in Noord-Holland, periode 2019 – 2022

In 2021 stabiliseert het aantal gereserveerde nachten in Noord-Holland en de afname ten opzichte van 2020 bedraagt 4%. In Amsterdam zet de toename echter door -25% vergeleken met 2020, terwijl in NHN juist een toename te zien is (+23%). Dit correspondeert met de ontwikkeling van het aantal accommodaties: want in Amsterdam halveerde bijna het aantal accommodaties in 2021 ten opzichte van 2020 (afname van 46%), terwijl in het aantal accommodaties in NHN met 6% toenam. Dit heeft als gevolg dat 2021 goed was voor meer gereserveerde nachten in NHN dan in de MRA en in Amsterdam.

Het jaar 2022 laat voor alle regio's een toename zien in het aantal gereserveerde nachten in vergelijking met 2021, terwijl het aantal accommodaties in dit jaar in de gehele provincie niet steeg. Voor de gehele provincie nam het aantal **gereserveerde nachten toe met 35% ten opzichte van een jaar eerder tot 1,9 miljoen.** Amsterdam was in 2022 opnieuw goed voor het grootste deel van de gereserveerde nachten, op de voet gevolgd door NHN. Dit is de enige regio waar in 2022 meer gereserveerde nachten waren dan in 2019.

In de ontwikkeling van het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie is duidelijk een coroneffect te zien. In 2020 neemt het gemiddelde sterk af ten opzichte van 2019. In Amsterdam en de MRA is in 2021 slechts een geringe toename van het aantal gereserveerde nachten zichtbaar, waarbij in NHN juist een sterkere toename plaatsvindt. In deze regio is de afname in 2020 kleiner dan in de rest van de provincie. **In 2022 is het gemiddeld aantal gereserveerde nachten weer op of rond het niveau van 2019.** De accommodaties zijn wel weer ongeveer even actief, waarbij NHN opvalt door een hoge activiteit met gemiddeld 115 gereserveerde nachten. In deze regio zijn woningen iets actiever dan kamers (Figuur 7).

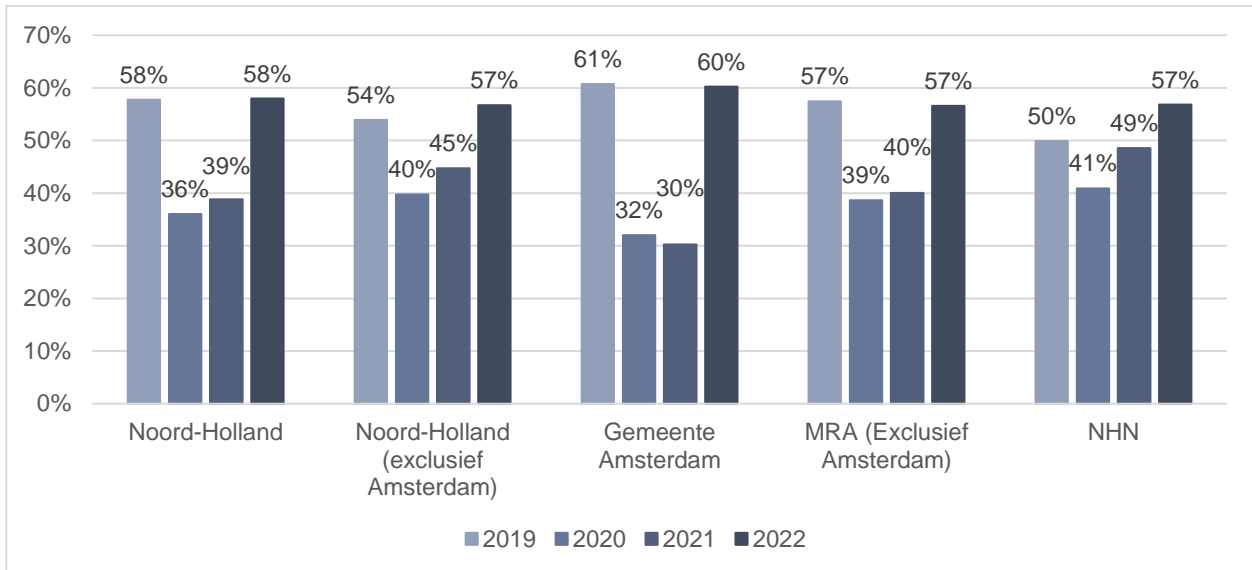


Figuur 8 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten verdeeld naar regio's in Noord-Holland, periode 2019–2022

In **2022** wordt een actieve accommodatie in Noord-Holland **gemiddeld 95 keer verhuurd**. Dit is hiermee iets hoger dan de 92 keer in 2019 voor de coronacrisis. **In Amsterdam is de gemiddelde activiteit in 2022 het laagste van de vergeleken gebieden**. Kamers kenden in 2022 wel een relatief hoge activiteit in Amsterdam: een kamer werd gemiddeld 167 nachten gereserveerd en een woning gemiddeld 55 nachten. Hierbij moet vermeld worden dat een accommodatie die op een platform als woning wordt aangeboden volgens gemeentebestuur een kamer kan zijn (zie tekstkader 'Het verschil tussen kamers en woningen'). Dit kan verklaren dat het gemiddeld aantal nachten van een woning in 2022 hoger ligt dan de in Amsterdam toegestane 30 nachten. **De MRA valt op met een relatief lage gemiddelde activiteit in 2022: 92 nachten en dit gemiddelde ligt ruim onder de 102 nachten van 2019**. De toepassing van de landelijke wetgeving in verschillende gemeenten in de MRA zouden invloed kunnen hebben op de gemiddelde verhuurduur.

De gemiddelde bezettingsgraad², te weten het aandeel gereserveerde nachten van het totaal aan beschikbare nachten van accommodaties, ontwikkelt zich tussen 2019 en 2022 in de verschillende regio's vergelijkbaar. Er is duidelijk sprake van een coronadip. Deze is vooral in Amsterdam opvallend, want in 2019 werd hier een accommodatie gemiddeld 61% van de beschikbare nachten gereserveerd. In de coronajaren 2020 en 2021 halveerde dit naar 32% (2020) en 30% (2021). In NHN is de bezettingsgraad het minst sterk teruggevallen tijdens de coronacrisis.

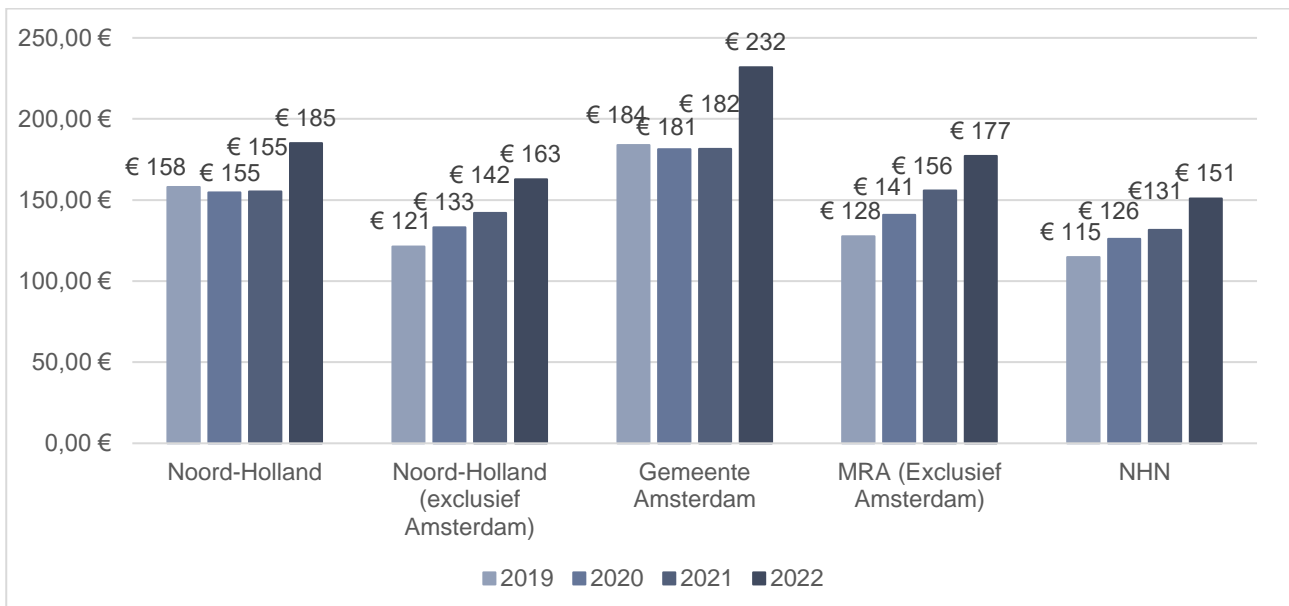
² De cijfers voor 2019 en 2020 wijken af van de cijfers uit de vorige monitor. In de vorige editie van de monitor zijn bij het berekenen van de bezettingsgraad alleen de maanden meegenomen waarin een accommodatie daadwerkelijk werd verhuurd. Beschikbare dagen in maanden waarin de accommodatie wel werd aangeboden, maar deze niet werd verhuurd vielen daarom weg. In deze editie van de monitor zijn alle beschikbare dagen van het betreffende kalenderjaar meegenomen, wat een eerlijker beeld geeft van de bezettingsgraad. Deze valt hierdoor wel lager uit dan in de vorige monitor.



Figuur 9 Gemiddelde bezettingsgraad naar regio's in Noord-Holland, periode 2019–2022

In 2022 valt vooral Amsterdam op vanwege een hoge bezettingsgraad: deze is met 60% bijna op het niveau van 2019. Ook NHN laat een behoorlijke stijging zien ten opzichte van 2019. Er moet hierbij wel opgemerkt worden dat er veel minder accommodaties actief waren in 2022 dan in 2019 (zie Figuur 9). Dit geldt ook voor de MRA. In NHN waren meer accommodaties actief in 2022 dan in 2019. Deze accommodaties worden ook een groter deel van hun beschikbare nachten daadwerkelijk gereserveerd, namelijk 57% in 2022 tegenover 50% in 2019. Dit leidt tot een sterke toename van het totaal aantal gereserveerde nachten in NHN in deze periode (Figuur 8).

2.4 Prijs en opbrengst accommodaties



Figuur 10 Gemiddeld aantal gereserveerde nachten naar regio's in Noord-Holland, periode 2019 – 2022

De toegenomen vraag naar accommodaties en het achterblijvende aanbod lijken effect te hebben op de gemiddelde prijs per nacht voor een kamer of woning. **In 2022 kostte een accommodatie in Noord-Holland gemiddeld € 185,10 per nacht. Een kamer kostte € 134,85, een volledige woning kostte zelfs € 200,95 per nacht.** Dit zijn niet alleen de hoogste gemiddelde prijzen sinds het begin van de

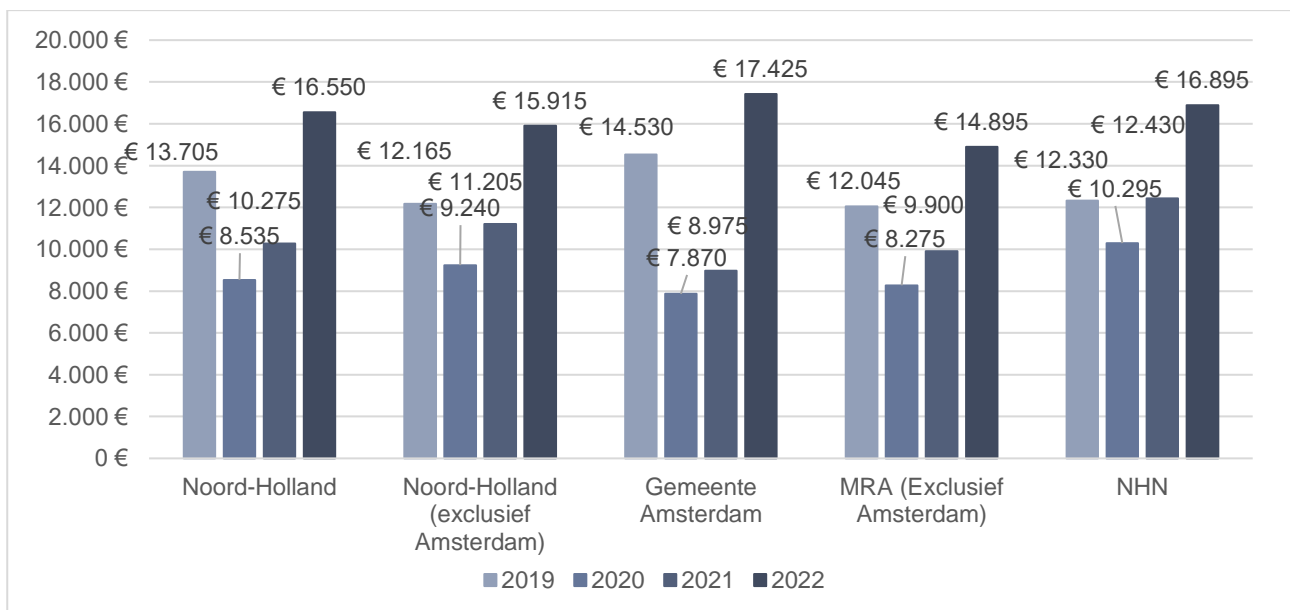
monitoring, maar de prijsstijging zelf is opvallend hoog (Figuur 10). Vergeleken met een jaar eerder nam de gemiddelde prijs voor gehele woningen met € 30,85 toe. Voor kamers bedroeg de stijging € 30,70. Dit is voor woningen een stijging van 18% en voor kamers een prijsstijging van 29%. Gedurende eerdere jaren nam de prijs voor accommodaties in de provincie Noord-Holland juist iets af. Dit werd vooral veroorzaakt door een afname van de prijzen in de gemeente Amsterdam. In 2022 namen de prijzen in de gemeente Amsterdam sterk toe. Zo kostte een accommodatie er in 2022 met gemiddeld € 50,30 per nacht 28% meer dan in het jaar ervoor.

In de regio's MRA en NHN verloopt de prijsstijging geleidelijk. In 2020 nam de prijs in beide regio's met 10% toe en in 2021 met 11% (MRA) en 4% (NHN). Hier valt het eveneens op dat in 2022 de prijs sneller toeneemt: in de regio MRA met € 21,40 toe (14%) en in NHN met € 19,50 (15%).

De prijsstijging in 2022 is opvallend hoger dan in eerdere jaren en is waarschijnlijk toe te schrijven aan een veranderende balans tussen vraag en aanbod: het aantal accommodaties bleef in 2022 nagenoeg gelijk aan 2021 en is aanzienlijk lager dan in 2019. Zowel de cijfers van het CBS als het aantal gereserveerde nachten in deze monitor laten zien dat de vraag naar accommodaties juist toe nam. Dit heeft ook een gestegen bezettingsgraad als gevolg, welke in 2022 weer rond het niveau van 2019 lag. Andere verklaringen zijn het hoge inflatiecijfer in 2022³ en het in diverse gemeenten verder toegepaste beleid rond toeristische verhuur van woonruimte. Het is waarschijnlijk dat dit beleid heeft gezorgd voor een selectie in de accommodaties.

De gemiddelde opbrengst is in 2022 met € 16.550,- ruim hoger dan in voorgaande jaren. Een actieve accommodatie zet in 2022 aanzienlijk meer om dan in 2019 (Figuur 11), ondanks dat het gemiddeld aantal gereserveerde nachten slechts met 3% toe is genomen. De belangrijkste verklaring is dat men voor een overnachting in 2022 meer betaalt dan in eerdere jaren. Dit geldt voor zowel de gehele provincie Noord-Holland als voor de verschillende regio's.

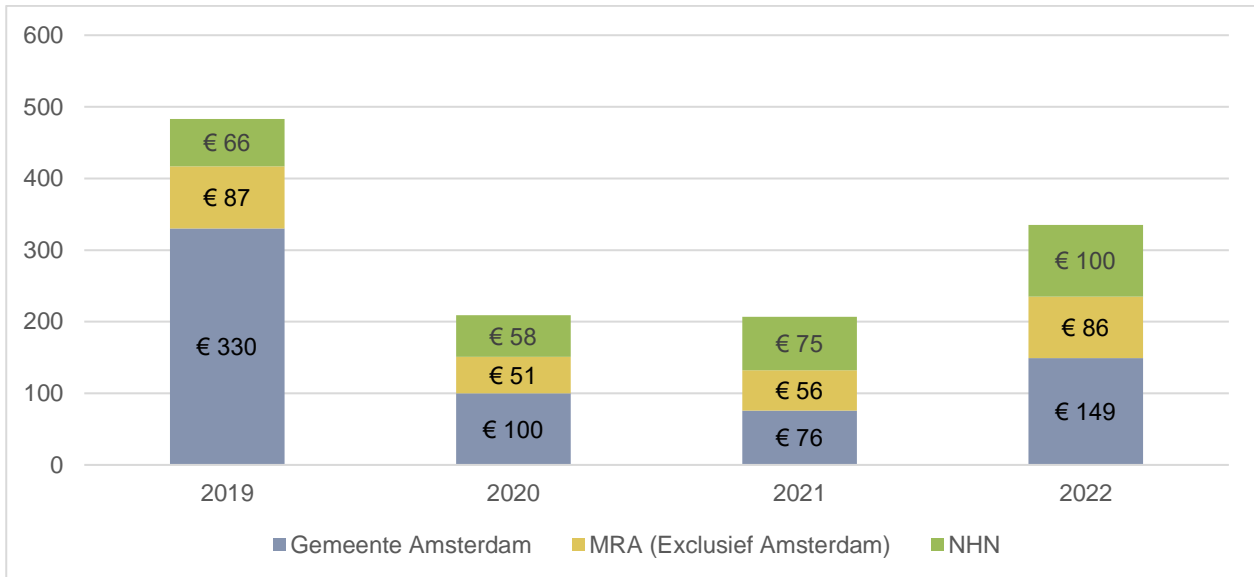
De omzet nam in NHN zowel absoluut als relatief het sterkste toe sinds 2019. Dit is opvallend, aangezien NHN de regio is waar de prijzen per overnachting het laagste liggen. De sterke omzetstijging is te verklaren door de combinatie van een aanzienlijke prijsstijging per nacht sinds 2019 (31%) en het kenmerk dat de enige regio is waar een accommodatie om 2022 gemiddeld meer overnachtingen realiseerde dan in 2019.



Figuur 11 Gemiddelde omzet verdeeld naar regio's in Noord-Holland, periode 2019–2022

De totale opbrengst van actieve accommodaties op Airbnb/Vrbo was in Noord-Holland in 2022 naar schatting ongeveer € 335 miljoen (Figuur 12). Dit betreft de directe opbrengst, ofwel het totale bedrag dat gebruikers van deze accommodaties aan de verhuurders betaalden.

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



Figuur 12 Totale omzet * € 1 miljoen verdeeld naar regio's in Noord-Holland, periode 2019–2022

De totale opbrengst is in 2022 is met 62% fors gestegen ten opzichte van 2021 (Figuur 12). Aangezien het aantal actieve accommodaties in 2022 nagenoeg gelijk is aan het volume in 2021 **komt de stijgende totale omzet vooral door een combinatie van een hoger aantal gereserveerde nachten en een hogere gemiddelde prijs per nacht**. Vooral de toename van het aantal gereserveerde nachten heeft in 2022 een sterke invloed op de stijging van de totale omzet. De totale opbrengst in 2022 zit ruim boven het niveau van de coronajaren 2020 en 2021, maar ligt nog 31% lager dan in 2019. In dit jaar waren er wel 43% minder accommodaties actief dan in 2022. Daarnaast telde het jaar 2022 ruim 40% minder overnachtingen dan 2019. Dit resulteert in 2022 in een flink hogere opbrengst per accommodatie vergeleken met zowel de coronajaren als de periode voor corona.

In de ontwikkeling van de omzet door de tijd is goed te zien dat NHN een steeds groter deel van totale omzet voor zijn rekening neemt. In 2019 was NHN goed voor € 66 miljoen van in totaal € 483 miljoen ofwel 14% en in 2022 wist NHN € 100 miljoen van € 335 miljoen te realiseren, ofwel 30% van het totale volume. Amsterdam ontwikkelt zich qua omzet sterk in 2022 in vergelijking met 2021 met bijna een verdubbeling van €76 miljoen naar €149 miljoen (+96%) in een jaar. Het coronajaar 2021 betekende voor Amsterdam het jaar met de laagste omzet, terwijl in zowel de regio MRA als NHN de omzet in dat jaar toenam. In het algemeen valt te concluderen dat de omzet zich steeds verder in de regio's weet te spreiden, waarbij de MRA 26%, NHN 30% en Amsterdam 44% wisten te realiseren. In 2019 was deze onderlinge verhouding nog 18%, 14% en 68%. In andere woorden: Amsterdam drukt wat de totale opbrengst betreft in 2022 een minder grote stempel op de gehele Airbnb-markt en vooral NHN laat een flinke stijging zien.



Belangrijkste conclusies

Ruim 20.200 actieve aanbieders en 1,9 miljoen gereserveerde overnachtingen

- In 2022 telde de provincie Noord-Holland 20.217 accommodaties die ten minste éénmaal verhuurd zijn geweest: 82% betreft een volledige woning en 18% een kamer. Het jaar 2022 was in Noord-Holland goed voor 1.924.000 overnachtingen, waarvan 1.398.000 (73%) in gehele woningen en 526.000 (27%) in kamers.
- Accommodaties realiseerden in Noord-Holland in 2022 een totale omzet van € 334 miljoen. Woningen realiseerden met € 264 miljoen 79% van de omzet en kamers waren goed voor € 70 miljoen (21%).
- In Amsterdam waren in 2022 8.532 accommodaties ten minste één nacht verhuurd. Dit is 42% van het totaal aantal accommodaties in Noord-Holland. In Noord-Holland buiten de gemeente Amsterdam worden relatief meer gehele woningen aangeboden.
- Een ander opvallend verschil is dat de gemiddelde prijs per overnachting in het overige deel van Noord-Holland aanzienlijk lager ligt dan in Amsterdam. In het overige deel van de provincie betaalt men gemiddeld € 162,70 voor een overnachting en in de gehele provincie gemiddeld € 185,10. Waar in de gehele provincie kamers juist een hogere omzet realiseerden dan woningen is dit voor de provincie buiten Amsterdam juist niet het geval.
- Indien we de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergelijken met Noord-Holland Noord (NHN), zijn er interessante verschillen zichtbaar. Het aantal actieve accommodaties ligt met respectievelijk 5.741 en 5.944 op een vergelijkbaar niveau, net als de gemiddelde bezetting die in beide regio's 57% is. Waar de MRA in 2022 531.000 gereserveerde nachten realiseerde, was dit volume in NHN met 685.000 beduidend meer. Gemiddeld is het aantal gereserveerde nachten in woningen in de MRA met 88 opvallend lager dan 116 in NHN. De gemiddelde prijs is in MRA met € 196,70 opvallend hoger dan de € 156,70 in NHN.

Fors dalende trend zichtbaar: actieve accommodaties (-43%) en gereserveerde overnachtingen (-41%)

- In 2022 waren er in vergelijking met het jaar 2019 in Noord-Holland 15.155 minder accommodaties actief: een afname van 35.372 actieve aanbieders in 2019 naar 20.217 in 2022, ofwel een forse daling van 43%. In Amsterdam nemen de aantallen sterker af dan in de MRA (exclusief de regio Amsterdam), al is ook hier in de coronajaren 2020 en 2021 een duidelijke afname te zien. In NHN nemen de aantallen juist toe in 2020 en 2021. In tegenstelling tot de MRA en Amsterdam neemt het aantal actieve accommodaties in 2022 wel licht af in Noord-Holland.
- Tussen 2019 en 2022 is in Noord-Holland een sterke daling zichtbaar in het aantal gereserveerde overnachtingen, namelijk van circa 3,3 miljoen naar circa 1,9 miljoen, ofwel een sterke daling van 41%. In 2020 is voor de vraagontwikkeling een duidelijk corona-effect te zien: het aantal overnachtingen neemt met 64% af. Dit is een relatief grote daling in vergelijking met de afname van 25% in het aantal accommodaties in dat jaar. NHN is de enige regio waar in 2022 meer gereserveerde nachten waren dan in 2019.

Gemiddelde verhuuractiviteit in 2022 hoger dan precorona, verschillen tussen gebieden zichtbaar

- In 2022 wordt een actieve accommodatie in Noord-Holland gemiddeld 95 keer verhuurd. Dit is hiermee hoger dan de 92 keer in 2019 voorafgaand aan de coronapandemie.
- In Amsterdam is de gemiddelde activiteit in 2022 het laagste van de vergeleken gebieden. De MRA valt op met een relatief lage gemiddelde activiteit in 2022: 92 nachten. De gemiddelde bezettingsgraad, ontwikkelt zich tussen 2019 en 2022 in de verschillende regio's vergelijkbaar. In 2022 valt vooral Amsterdam op vanwege een hoge bezettingsgraad: deze is met 60% bijna op het niveau van 2019.



Recordprijzen en opbrengsten in 2022, NHN wint terrein in aandeel opbrengst

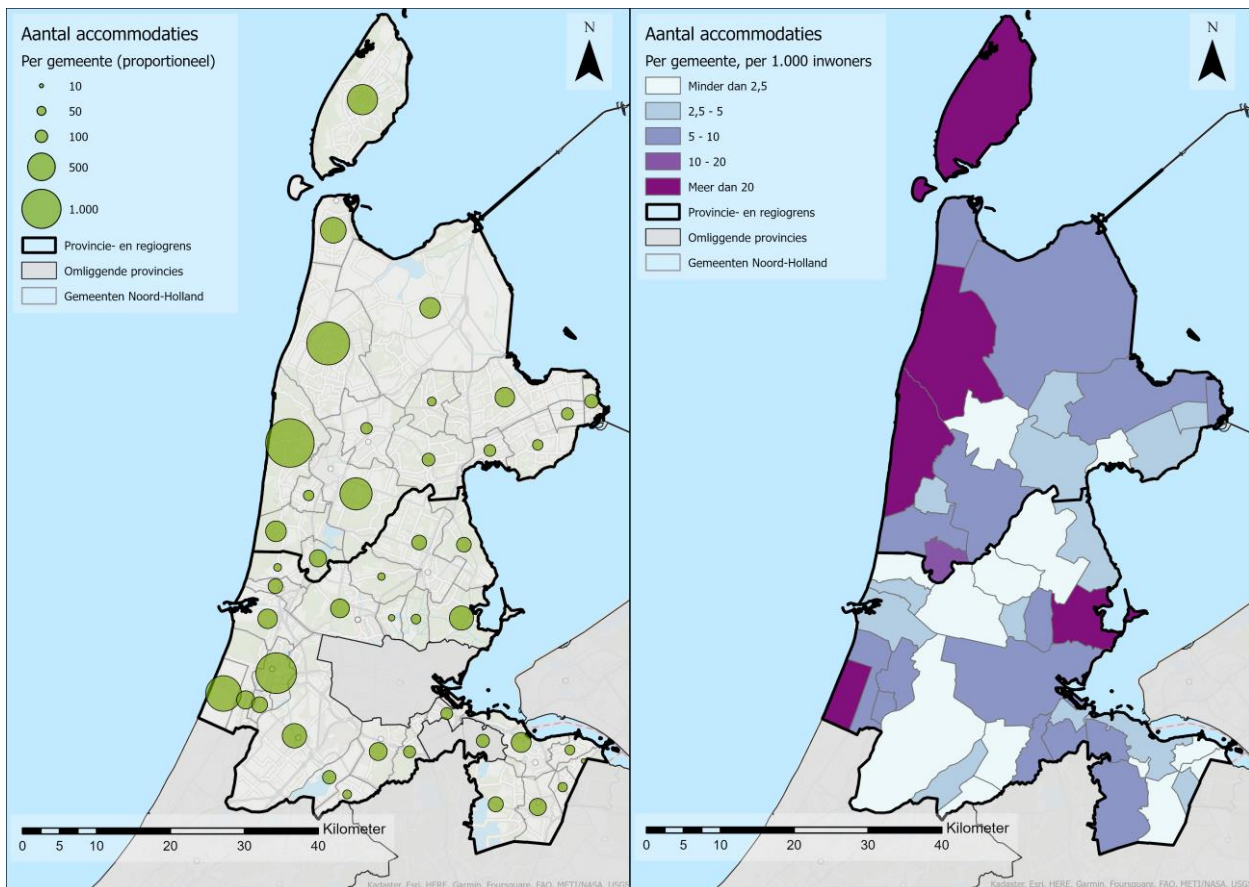
- In 2022 kostte een accommodatie in Noord-Holland gemiddeld € 185,10 per nacht. Een kamer kostte € 134,85, een volledige woning kostte zelfs € 200,95 per nacht. Dit zijn niet alleen de hoogste gemiddelde prijzen sinds het begin van de monitoring, maar de prijsstijging zelf is opvallend hoog.
- De gemiddelde opbrengst is in 2022 met € 16.550,- ruim hoger dan in voorgaande jaren. De totale opbrengst is in 2022 is met 62% fors gestegen ten opzichte van 2021.
- In de ontwikkeling van de omzet door de tijd is goed te zien dat NHN een steeds groter deel van totale omzet voor zijn rekening neemt: van € 66 miljoen in 2019 (14%) naar € 100 miljoen in 2022 (30%). Het aandeel van Amsterdam in de totale opbrengst daalde juist sterk. Er is hiermee een gelijkmatigere verdeling tussen de gebieden Amsterdam, MRA en NHN ontstaan.

3 Spreiding Airbnb over Noord-Holland

Dit hoofdstuk analyseert de spreiding van accommodaties en gereserveerde nachten over Noord-Holland. De aanwezigheid van accommodaties kan sterk verschillen tussen gemeenten en er is bovendien een dynamiek tussen gebieden door de tijd. Na een duiding van de hotspots en de gemeenten die opvallen vanwege de aanwezigheid van accommodaties (absoluut en relatief) volgt een analyse van aantallen overnachtingen, hoge prijzen per nacht en hoge totale opbrengst in 2022 en tussen 2019 en 2022.

3.1 Hotspots en opvallende gemeenten

Amsterdam is en blijft de belangrijkste Airbnb-hotspot van Noord-Holland (Figuur 13). Hier waren in 2022 8.532 accommodaties actief. Dit is ongeveer 42% van het totale volume van 20.217. Verspreid over Noord-Holland zijn verschillende kleinere hotspots te vinden. Een hotspot is in dit geval een (deel van een) stad of streek waar relatief veel accommodaties dichtbij elkaar liggen. Het grootste deel van de gemeente Amsterdam binnen de ringweg 10 is bijvoorbeeld zo'n hotspot. De stadscentra van Haarlem, Zaandam en Alkmaar kenmerken zich eveneens door een hoge dichtheid aan accommodaties.



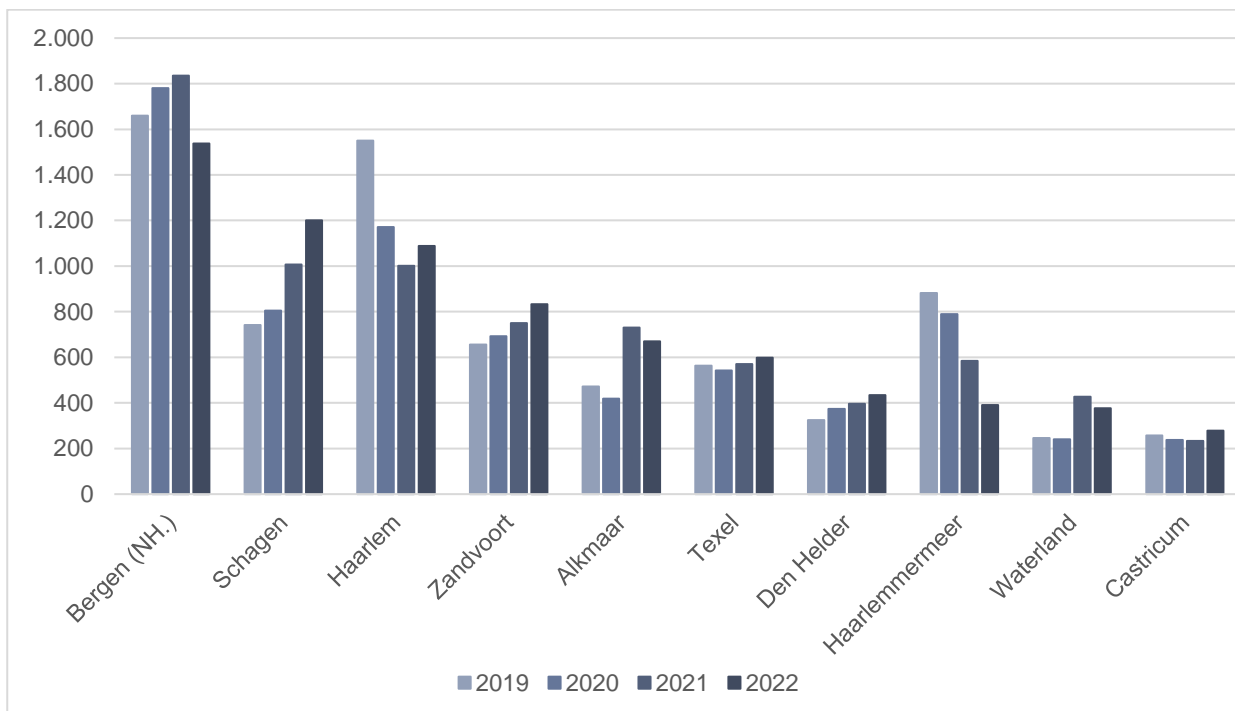
Figuur 13 en 14 Aantal actieve accommodaties* en aantal accommodaties per 1.000 inwoners in Noord-Holland, 2022

*de gemeente Amsterdam is hier vanwege het zeer grote aantal accommodaties (8.532) niet meegenomen.

Andere plaatsen in Noord-Holland met hoge dichtheden zijn toeristische bestemmingsgebieden aan de Noordzeekust zoals Zandvoort, Egmond aan Zee, Egmond aan den Hoef, Bergen aan Zee, Callantsoog, Julianadorp en De Koog. In de laatste drie plaatsen is de aanwezigheid van enkele vakantieparken met een groot aantal accommodaties een belangrijke oorzaak voor de hogere dichtheid. Andere hotspots in Noord-Holland met een ruime aanwezigheid van Airbnb's op vakantieparken bevinden zich bij Uitgeest, Spaarndam, Zwanenburg, De Cocksdorp en Hippolytushoef.

Ondanks dat de volumes van actieve accommodaties in de verschillende Noord-Hollandse gemeenten vanaf 2019 aan verandering onderhevig zijn, blijft **de lijst met top 10 gemeenten met de meeste accommodaties grotendeels onveranderd. Alleen Velsen en Zaanstad zijn verdwenen uit de top 10 en vervangen door Waterland en Castricum** (Figuur 11).

Bergen neemt na Amsterdam de tweede plek in van gemeenten met meeste aanbieders: in 2022 zijn er 1.535 geteld. Het aantal accommodaties is in Berge in 2022 afgenomen en ligt dan onder het niveau van 2019. De hier in april 2021 ingevoerde registratieplicht is een waarschijnlijke oorzaak van deze afname.



Figuur 15 De top 10 gemeenten (exclusief gemeente Amsterdam) naar aantal actieve accommodaties in Noord-Holland, periode 2019–2022. Amsterdam is buiten beschouwing gelaten vanwege het grote aandeel in het totaal. Dit grote verschil met de overige gemeenten maakt de grafiek anders minder goed leesbaar. De ontwikkeling van het aantal accommodaties in Amsterdam is in figuur 5 te zien.

Zaanstad kende vanaf 2019 elk jaar een sterke afname van het aantal accommodaties en in 2022 zijn er nog 232 accommodaties actief ten opzichte van 585 in 2019 (-60%). In Zaanstad werd op 1 april 2021 een registratieplicht ingevoerd, bovenop reeds andere beperkende beleidsregels. In Velsen is vooral vanaf 2021 een afname waar te nemen. Zo waren er in 2020 397 accommodaties actief, een jaar later 318 en in 2022 nam dit aantal verder af tot 248. Dit betekent een procentuele daling van 38% tussen 2019 en 2022. In Velsen is geen registratieplicht ingevoerd, maar gelden wel lokale beleidsregels en is onder andere een omgevingsvergunning vereist.

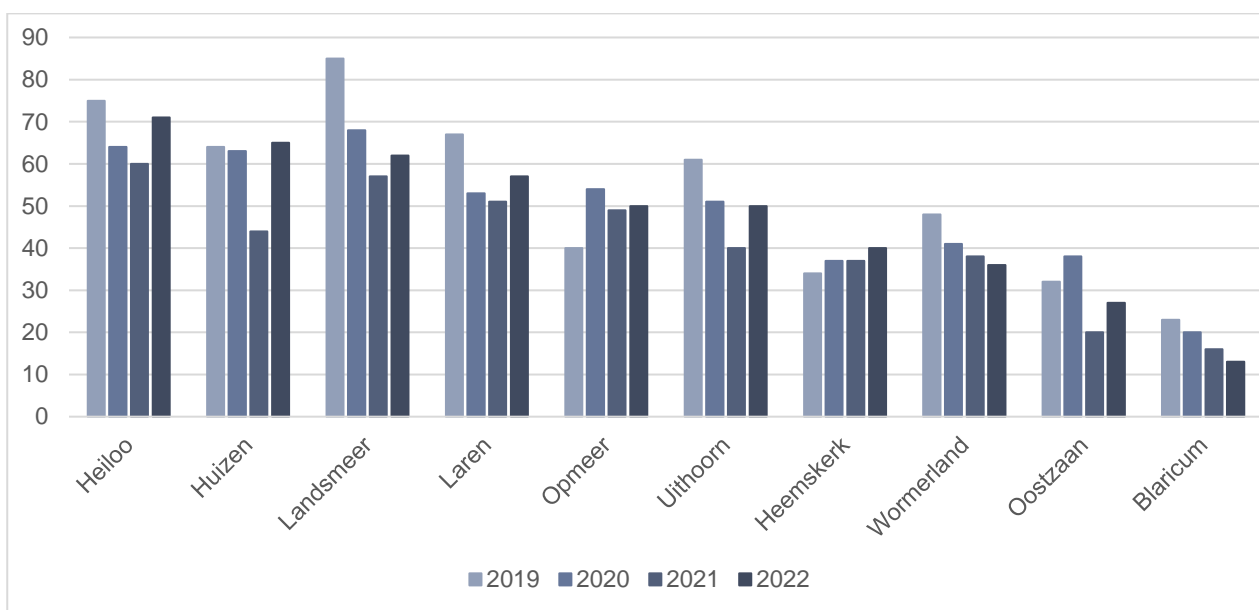
Castricum is de top 10 met meeste actieve accommodaties binnengekomen, omdat het aanbod in deze gemeente relatief stabiel is gebleven, waar dit in andere gemeenten (zoals Velsen en Zaanstad) juist af nam. In Waterland is na 2020 juist een sterke toename te zien, net als in de gemeente Alkmaar. Een waarschijnlijke verklaring hiervoor is dat een vakantiepark of andere aanbieder met veel accommodaties besloten heeft actief te worden op Airbnb of Vrbo.

Schagen en Zandvoort vallen op door een gestage en aanhoudende groei van het aantal actieve accommodaties. Schagen neemt de derde plaats in binnen de top 10. In de vorige editie van de monitor stond de gemeente Haarlem nog op deze positie. Ook Zandvoort schuift een plek op, ten koste van de

gemeente Haarlemmermeer waar juist een gestage en voortdurende afname plaatsvindt. Een bijdrage hieraan in Haarlemmermeer is waarschijnlijk het nachtenplafond van 30 en de geldende vergunningplicht voor B-en-B's.

In Haarlem is vooral in 2020 een sterke afname van het aantal actieve accommodaties te zien. Dit is waarschijnlijk voornamelijk veroorzaakt door de coronapandemie en de daaropvolgende (reis)beperkingen welke vooral onder internationale toeristen, die vooral reizen naar populaire steden, een groot effect hadden. Sinds de invoering van de registratieplicht op 1 januari 2022 is een kleine toename van het aantal actieve accommodaties te zien. Onduidelijk is wat hiervan een oorzaak kan zijn.

Indien we inzoomen op de gemeenten met de minste actieve aanbieders, dan zijn ook hier verschillende kenmerken zichtbaar. **Blaricum is met 13 actieve accommodaties de hekkensluiter met de minste actieve accommodaties in Noord-Holland. Naast Blaricum staan Oostzaan, Wormerland, Heemskerk, Uithoorn, Laren en Huizen net als de vorige editie in deze lijst.** Vooral in 2021 nam het aantal accommodaties in deze gemeenten af, om in 2022 weer iets toe te nemen. Alleen in Heemskerk (+1) en Huizen (+6) waren iets meer accommodaties actief in 2022 dan in 2019.

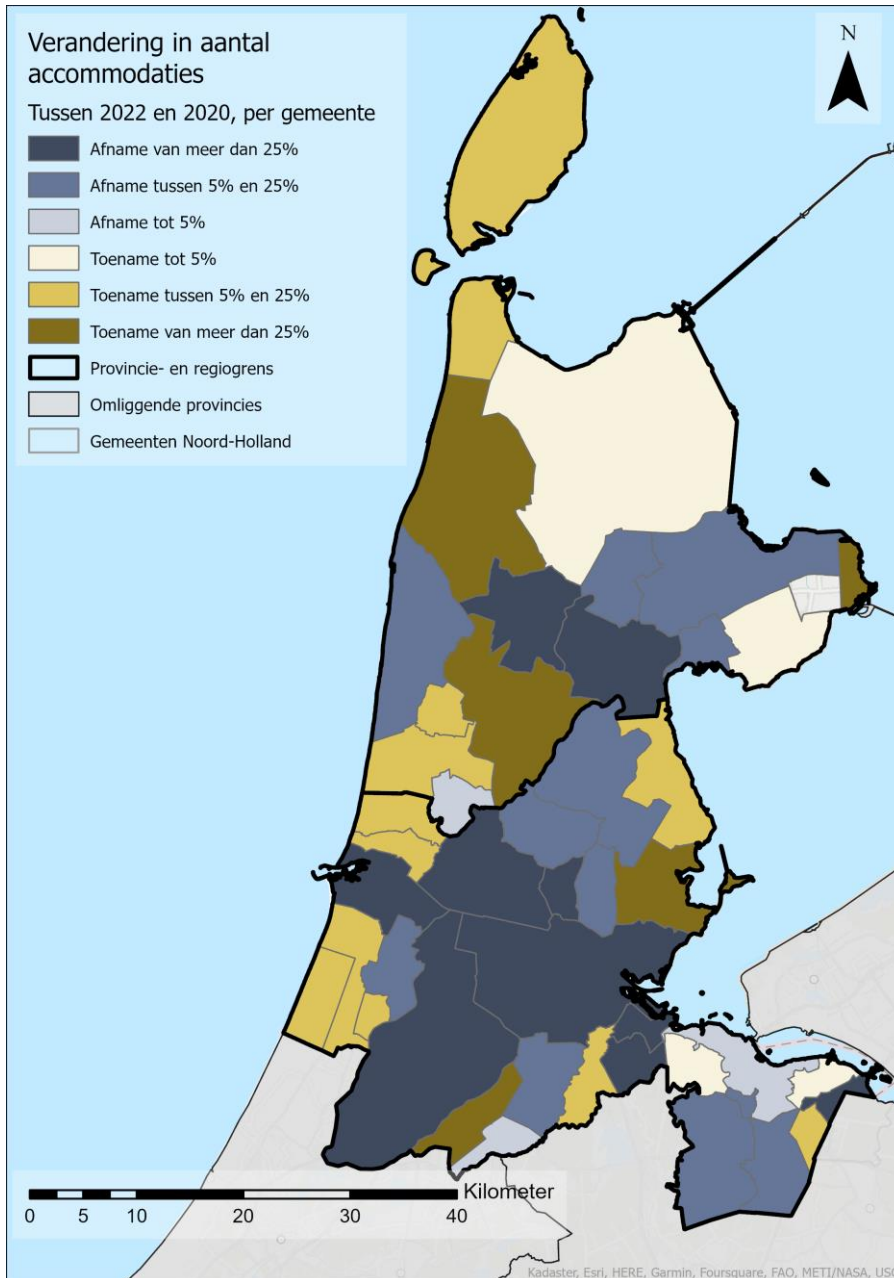


Figuur 16 De top 10 gemeenten met minste actieve accommodaties in Noord-Holland, periode 2019–2022

Landsmeer kent de sterkste afname van het aantal accommodaties onder de hekkensluiters. In 2019 waren er nog 85 accommodaties actief, in 2022 waren dit er nog 62. De gemeente Landsmeer heeft per mei 2023 een registratieplicht ingevoerd, maar aangezien deze monitor cijfers tot en met 2022 meeneemt, is dit effect niet te zien. In de vorige editie van de monitor stonden Beemster en Heerhugowaard in de lijst met gemeenten met de minste actieve accommodaties. Beide gemeenten zijn vanwege een gemeentelijke herindeling opgegaan in een grotere gemeente en staan zodoende niet meer in deze lijst.

De enige nog bestaande gemeente die in de vorige editie in deze lijst stond, maar in de huidige editie niet meer is Stede Broec. In 2021 bekleedde deze gemeente de voorlaatste positie met 19 actieve accommodaties, maar in 2022 zijn 96 accommodaties actief. Heiloo, Landsmeer en Opmeer zijn in deze editie van de monitor voor het eerst in de lijst met gemeenten met minste actieve accommodaties verschenen. Opmeer en Heiloo zaten in de vorige editie al dicht tegen deze lijst aan. Ze zijn vooral in de lijst verschenen vanwege het samengaan van enkele gemeenten (zoals Heerhugowaard met Langedijk). Landsmeer is in de lijst gekomen vanwege een sterke afname van het aantal accommodaties, vooral in 2020.

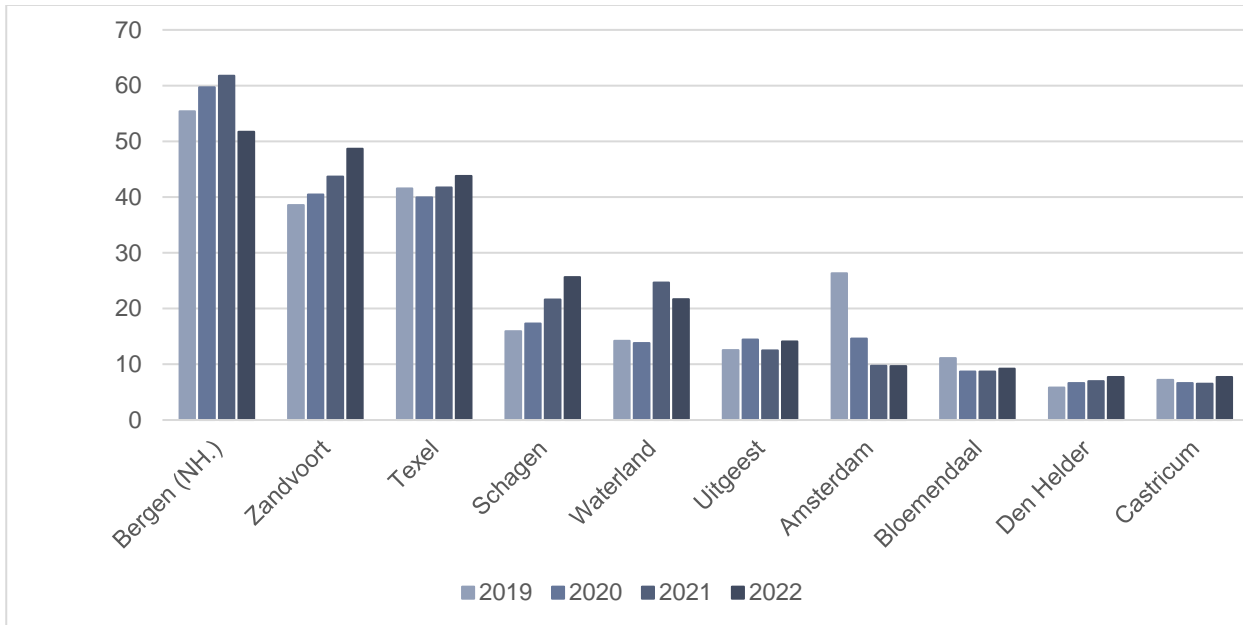
In het algemeen gelden voor Amsterdam en de MRA relatief forse afnames in het aantal actieve accommodaties tussen 2020 en 2022: veelal afnames per gemeente hoger dan 5% tot zelfs meer dan 25%. In NHN is het beeld gedifferentieerder, want in diverse gemeenten geldt hier zowel een toename zoals in de Kop van Noord-Holland en in een gedeelte van West-Friesland als een afname in Castricum en in Alkmaar (Figuur 17).



Figuur 17 Ontwikkeling aantal actieve accommodaties per gemeente in Noord-Holland, verschil tussen 2020 en 2022

3.2 Airbnb's en aantal inwoners

De vier gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners zijn in 2022 gelijk gebleven als in de eerste monitor in 2020. Wel zijn de verschillen kleiner geworden, omdat het aantal accommodaties in Bergen is afgenomen en in Zandvoort en Schagen toegenomen. Vooral **de eerste drie gemeenten, namelijk Bergen (51,8), Zandvoort (48,7) en Texel (43,8) ontlopen elkaar weinig qua dichtheid.**

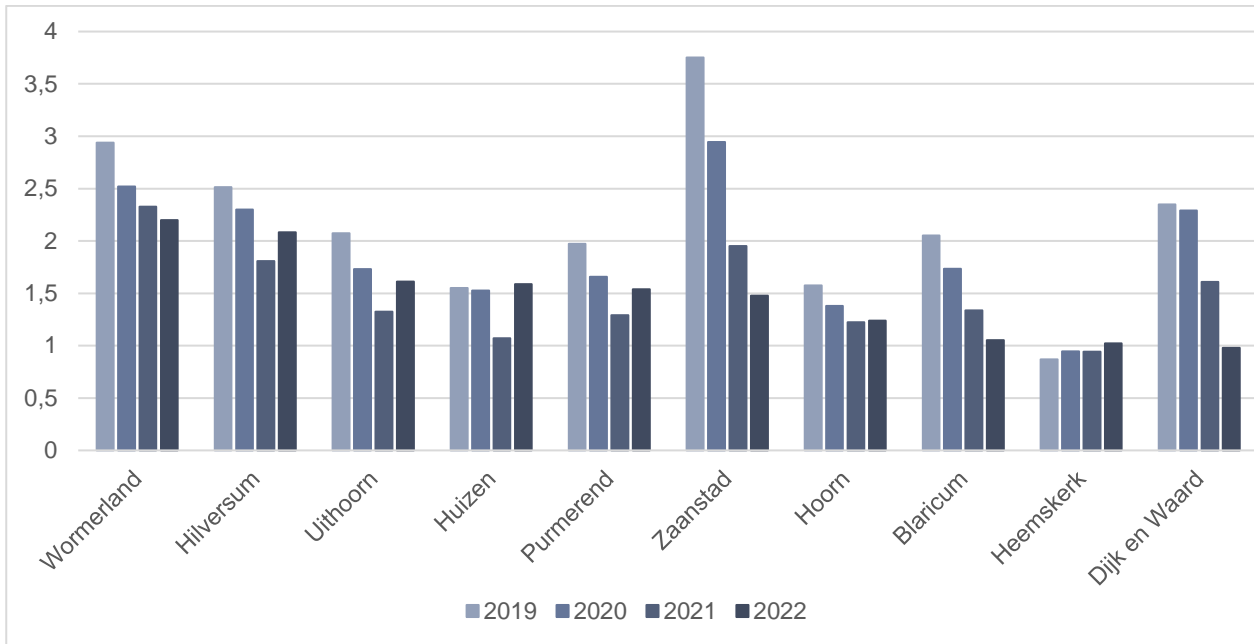


Figuur 18 Top 10 gemeenten met meeste accommodaties per 1.000 inwoners in Noord-Holland, periode 2019–2022

Haarlem en Koggenland zijn uit de lijst verdwenen in deze editie. In Koggenland komt dit door een relatief grote afname van het aantal accommodaties in zowel 2021 (-25) als in 2022 (-40). Deze afname volgt op een sterke toename in 2020 ten opzichte van 2019 (+61). Hier ontwikkelt het aantal accommodaties zich onstuimig. In Haarlem was juist in 2020 een sterke afname te zien (-379 accommodaties), gevolgd door een minder sterke afname in 2021 (-170). In 2022 nam het volume hier weer toe (+88 accommodaties), maar zelfs inclusief deze groei komt Haarlem uit de top 10 op een twaalfde positie in de lijst met gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners.

Castricum en Den Helder hebben de positie van Haarlem en Koggenland overgenomen in deze monitor. In beide gemeenten nam het aantal accommodaties iets toe (beide +45 en +45). In de vorige editie van de monitor stonden deze gemeenten op plaats 11 en 12. De lijst met de 10 gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners is nauwelijks veranderd in deze monitor. De meest opvallende verandering in de lijst is de stijgende positie van Waterland door een sterke toename van het aantal accommodaties in 2021. Verder is de daling van de positie van Amsterdam opvallend te noemen, vooral door een sterke afname in 2020 en in mindere mate in 2021.

De lijst met top 10 gemeenten met de minste accommodaties per 1.000 inwoners is grotendeels gelijk aan de vorige meting. Heerhugowaard, in de vorige editie van de monitor de gemeente met de minste accommodaties per 1.000 inwoners, is uit de lijst verdwenen vanwege het samengaan met de gemeente Dijk en Waard. Deze nieuwe gemeente is in deze editie van de monitor de gemeente met de minste actieve accommodaties per 1.000 inwoners.



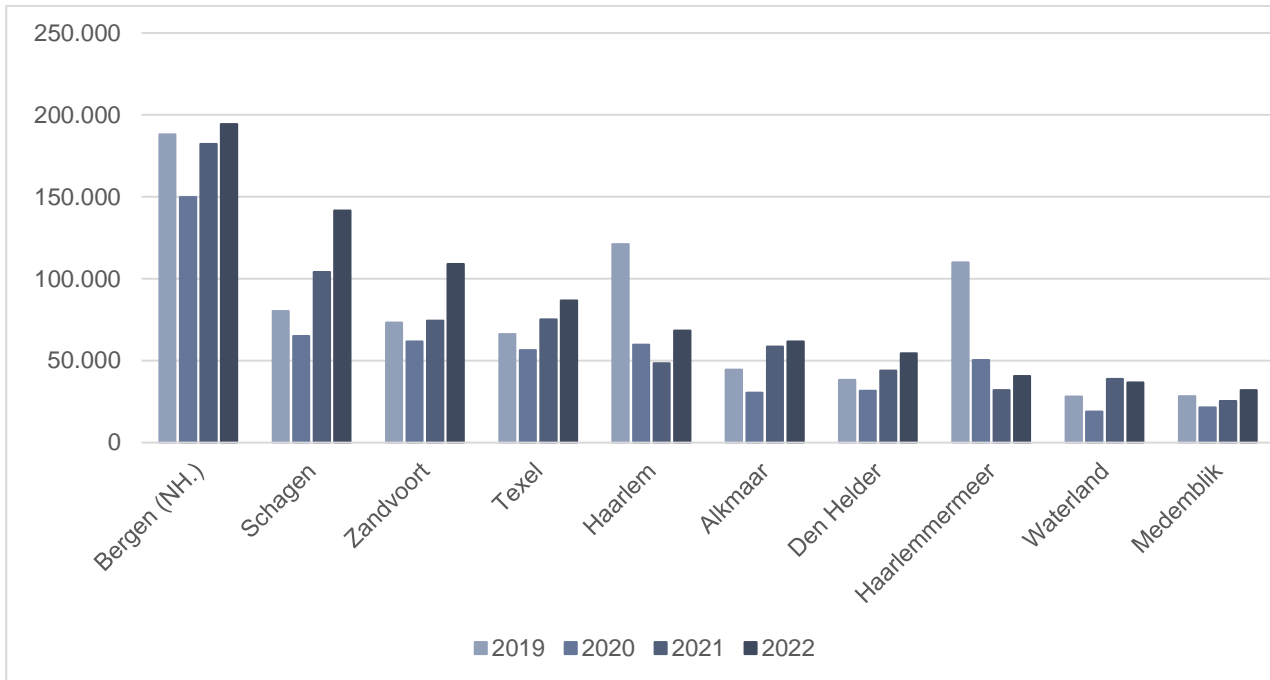
Figuur 19 Top 10 gemeenten met de minste accommodaties per 1.000 inwoners in Noord-Holland, periode 2019–2022

Stede Broec is, net als in de lijst met gemeenten met de minste accommodaties (Figuur 19), verdwenen uit de hekkensluiterslijst met de laagste dichtheden. Zaanstad heeft de plek van Stede Broec ingenomen. Dit komt doordat sinds 2019 het aantal accommodaties in Zaanstad sterk is gedaald. Voor de meeste gemeenten in deze lijst is een (licht) afnemende trend zichtbaar. Wel is er na een dip in 2021 voor enkele gemeenten (bijv. Hilversum, Uithoorn, Huizen en Purmerend) in 2022 een lichte groei te zien. De relatieve aanwezigheid van accommodaties in deze gemeenten lijkt daarmee te stabiliseren. Uitzonderingen hierop zijn Zaanstad, Blaricum, Dijk en Waard en in mindere mate Wormerland: in deze gemeenten is gedurende de laatste jaren een behoorlijke afname te zien.

3.3 Spreiding van vraag naar Airbnb

Vooraf langs kust en in (middel-) grote steden veel gereserveerde nachten

Het aantal gereserveerde nachten in de provincie Noord-Holland is tussen 2022 en 2021 toegenomen, terwijl het aantal accommodaties nagenoeg stabiel bleef. Dit zorgt voor een hogere volumes van gemiddeld aantal overnachtingen per accommodatie. Dit is in de verschillende gemeenten terug te zien.



Figuur 20 Top 10 gemeenten met meeste gereserveerde nachten (exclusief de gemeente Amsterdam) in Noord-Holland, periode 2019-2022

De gemeente Amsterdam is in figuur 17 niet openomen. In deze gemeente waren in 2022 namelijk 707.866 nachten gereserveerd en in 2019 zelfs bijna 2 miljoen. Dit grote verschil met de overige gemeenten maakt de grafiek onleesbaar. De ontwikkeling van het aantal accommodaties in Amsterdam is in figuur 3 te zien.

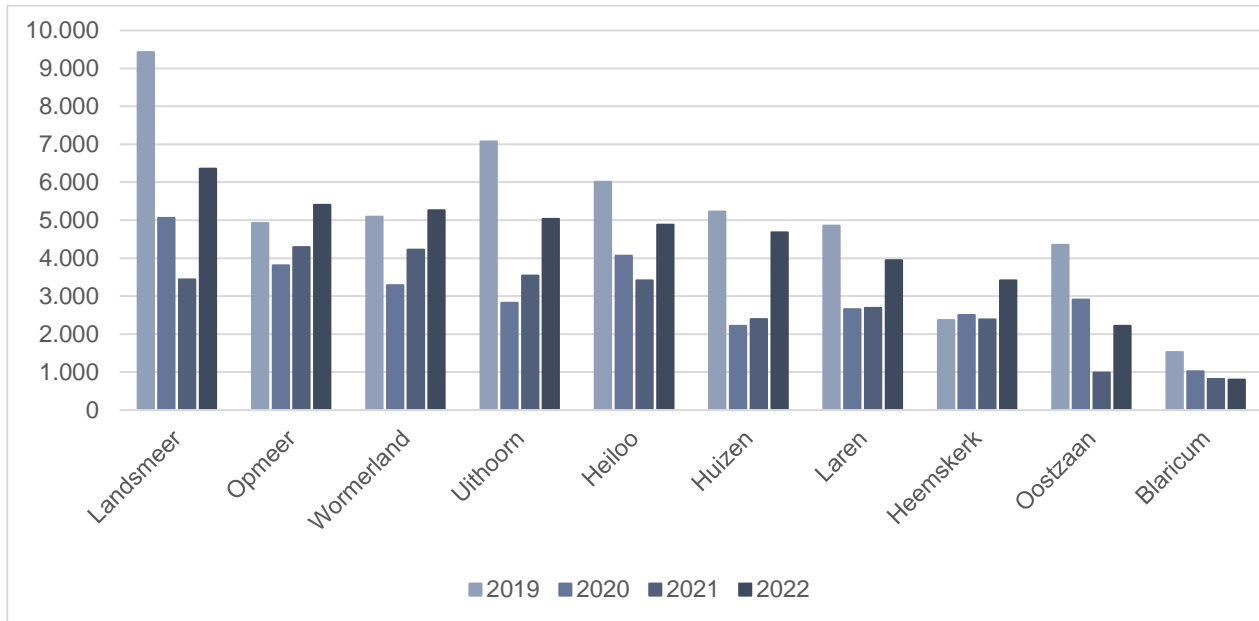
De lijst met de 10 gemeenten met de meeste gereserveerde nachten buiten Amsterdam is in grote mate gelijk aan de lijst in de vorige meting. Alleen Zaanstad en Velsen hebben plaats gemaakt voor Waterland en Medemblik (Figuur 20). In Zaanstad en Velsen namen in zowel 2020 (respectievelijk -39.286 nachten en -22.636 nachten) als in 2021 (-13.881 nachten en -8.798 nachten) het aantal gereserveerde nachten sterk af. In beide gemeenten daalde het volume gereserveerde nachten in deze periode sterker dan het aantal actieve accommodaties. In 2022 nam het aantal gereserveerde nachten in beide gemeenten weer toe (+7.361 in Zaanstad en +5.640 in Velsen), maar niet voldoende om een plek in de top 10 binnen te dringen. Vooral in Waterland nam het aantal gereserveerde nachten in 2021 sterk toe om in 2022 licht af te nemen. In Medemblik is sinds 2020 een toenemende trend zichtbaar.

Haarlem (plek 5) en Haarlemmermeer (plek 8) vallen op door een sterke afname van het aantal gereserveerde nachten. Vooral in 2020 nam dit sterk af en deze daling is veel sterker dan de afname van het aantal actieve accommodaties (zie ook Figuur 11). In beide gemeenten neemt het aantal gereserveerde nachten in 2022 weer toe. Deze trend komt overeen met de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in Amsterdam. Het zijn gemeenten waar actief beleid is ontwikkeld om meer grip te krijgen op particuliere verhuur en de cijfers laten zien dat deze aanpak zijn vruchten afwerpt.

De overige gemeenten in de lijst laten eenzelfde patroon zien. In 2020, het eerste coronajaar, was er in de meeste gemeenten een afname van het aantal gereserveerde nachten. In het tweede coronajaar 2021 nam dit weer toe. In enkele gemeenten, zoals in Schagen, Texel, Zandvoort, Alkmaar en Den Helder, werden in 2021 al meer nachten gereserveerd dan in 2019. Deze toename zet door in 2022, waar vooral Schagen en Zandvoort opvallen. Het aantal gereserveerde nachten neemt in deze gemeenten sneller toe dan het aantal actieve accommodaties.

De huidige lijst met de 10 gemeenten met minste gereserveerde nachten komt redelijk overeen met de top 10 gemeenten met de minste actieve accommodaties (Figuur 21). Alleen de volgorde van de gemeenten verschilt iets. De ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten (vraag) verloopt wel anders dan de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties (aanbod). Waar het aantal accommodaties in de meeste van deze gemeenten relatief stabiel blijft, is er bij het aantal gereserveerde nachten duidelijk een coronadip te zien. In 2020 en 2021 werden in de meeste gemeenten duidelijk minder nachten gereserveerd.

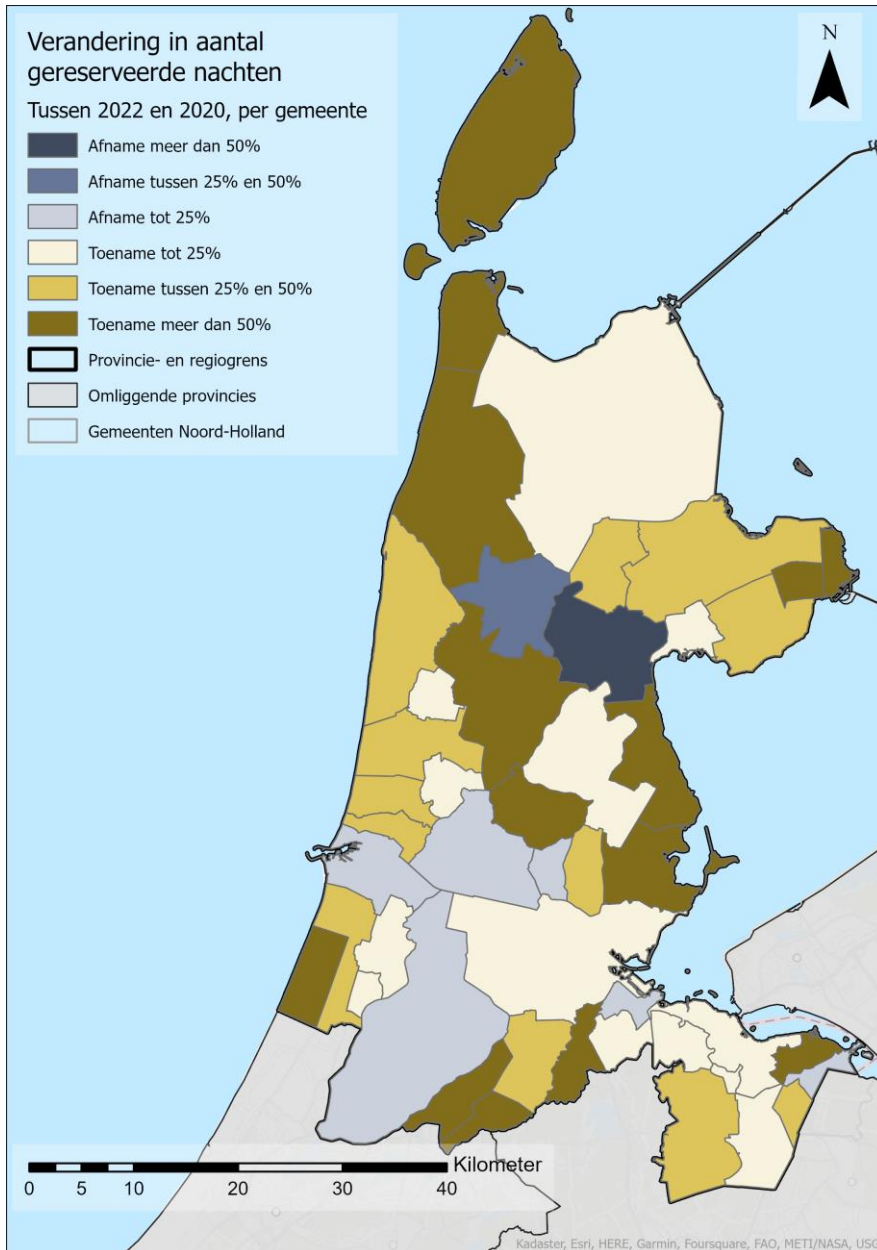
In 2022 lijkt dit in alle gemeenten te herstellen, met uitzondering van Blaricum. Alleen in Opmeer, Wormerland en Heemskerk komt het aantal gereserveerde nachten boven het volume van 2019 uit.



Figuur 21 Top 10 gemeenten met minste gereserveerde nachten in Noord-Holland, periode 2019-2022

Stede Broec, in 2020 de gemeente met na Blaricum het minste aantal gereserveerde nachten, staat niet meer in de hekkensluiterslijst vanwege een sterke toename van het aantal gereserveerde nachten. In 2022 werden in Stede Broec namelijk ruim 10.000 nachten meer gereserveerd dan in 2020. In 2020 was het aantal gereserveerde nachten 1.620. Het aantal gereserveerde nachten stijgt in Stede Broec zelfs sneller dan het aantal actieve accommodaties: van een factor 4 naar factor 25 in 2020 tot 96 in 2022.

Landsmeer, Opmeer en Heiloo zijn nieuw in de hekkensluiterslijst van gereserveerde nachten. In de vorige editie van de monitor vielen deze gemeenten net buiten de top 10 van gemeenten met de minste reserveringen. Er zijn drie gemeenten verdwenen uit de lijst met top 10 gemeenten met de minste gereserveerde nachten vergeleken met de vorige editie van de monitor. De gemeenten Beemster en Heerhugowaard komen niet meer in de lijst voor omdat ze door een gemeentelijke herindeling op zijn gegaan in een andere gemeente.



Figuur 22 Verandering van aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland tussen 2020 en 2022

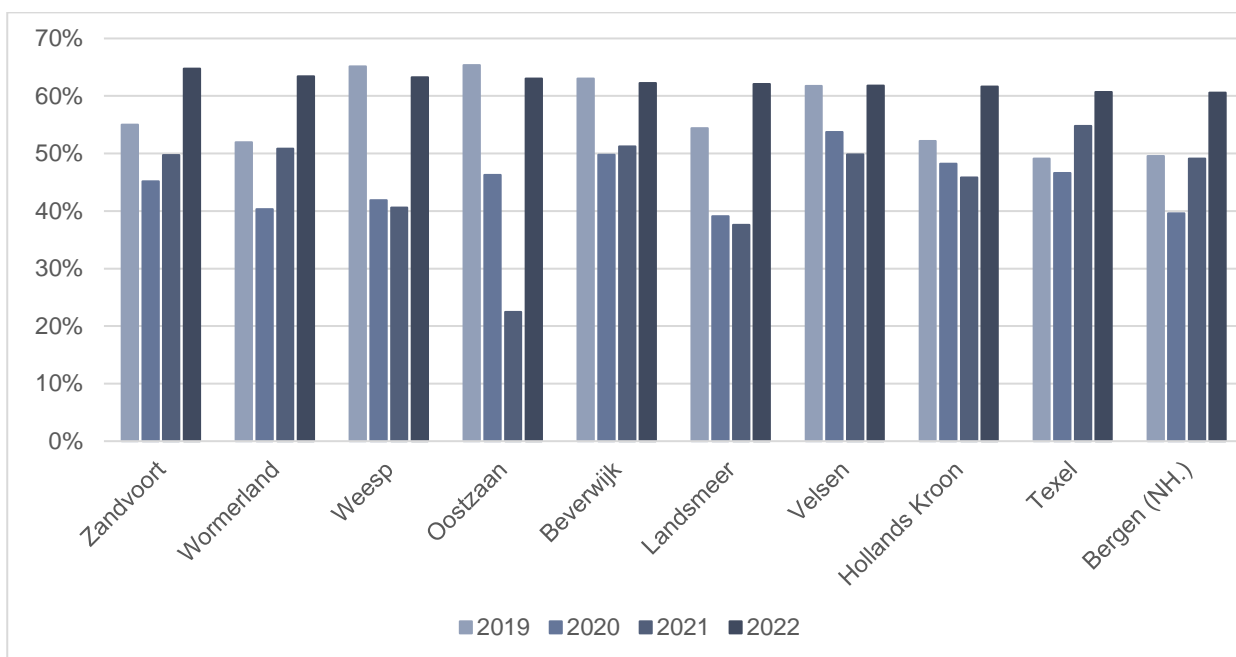
Indien we de lijst met de 10 gemeenten met de minste gereserveerde nachten (Figuur 21) vergelijken met de minste actieve accommodaties (Figuur 19), komen ze nagenoeg overeen. Alleen de volgorde van de gemeenten verschilt iets. De ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten verloopt wel anders dan de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties. Waar het aantal accommodaties in de meeste van deze gemeenten relatief stabiel is, is er bij het aantal gereserveerde nachten duidelijk een coronadip te zien. In 2020 en 2021 werden in de meeste gemeenten duidelijk minder nachten gereserveerd. In 2022 lijkt dit in alle gemeenten behalve Blaricum te herstellen. Alleen bij Opmeer, Wormerland en Heemskerk komt het aantal gereserveerde nachten boven het aantal van 2019 uit.

3.4 Bezettingsgraad en gemiddelde prijs

Tussen de gemeenten onderling zijn relatief forse verschillen in gemiddelde bezettingsgraad waarneembaar. Er zijn 11 gemeenten met een bezettingsgraad van 60% of hoger (Figuur 23). Zandvoort is de gemeente met de hoogste bezettingsgraad (65%), gevolgd door drie gemeenten met

een bezettingsgraad van 63% (Wormerland, Weesp en Oostzaan) en drie gemeenten met een bezettingsgraad van 62% (Beverwijk, Landsmeer en Velsen). De meeste van deze gemeenten hebben een relatief laag aantal accommodaties, waarbij Zandvoort met 833 accommodaties een duidelijke uitschieter is. Vooral in de gemeenten Wormerland (36 accommodaties), Oostzaan (27 accommodaties) en Landsmeer (27 accommodaties) is het aantal gering. In de gemeenten die de lijst met de hoogste bezettingsgraad afsluiten zijn juist veel accommodaties te vinden. Texel heeft bijvoorbeeld een bezettingsgraad van 61% en 599 accommodaties, Bergen heeft zelfs 1.538 accommodaties met eenzelfde bezettingsgraad. Amsterdam, de gemeente met de meeste accommodaties, staat net niet in de lijst, maar is de 11^e gemeente met een bezettingsgraad van 60% of hoger. Gemeenten met een hoge bezettingsgraad liggen vooral langs de Noordzeekust en in het noorden van de provincie (zie Figuur 27).

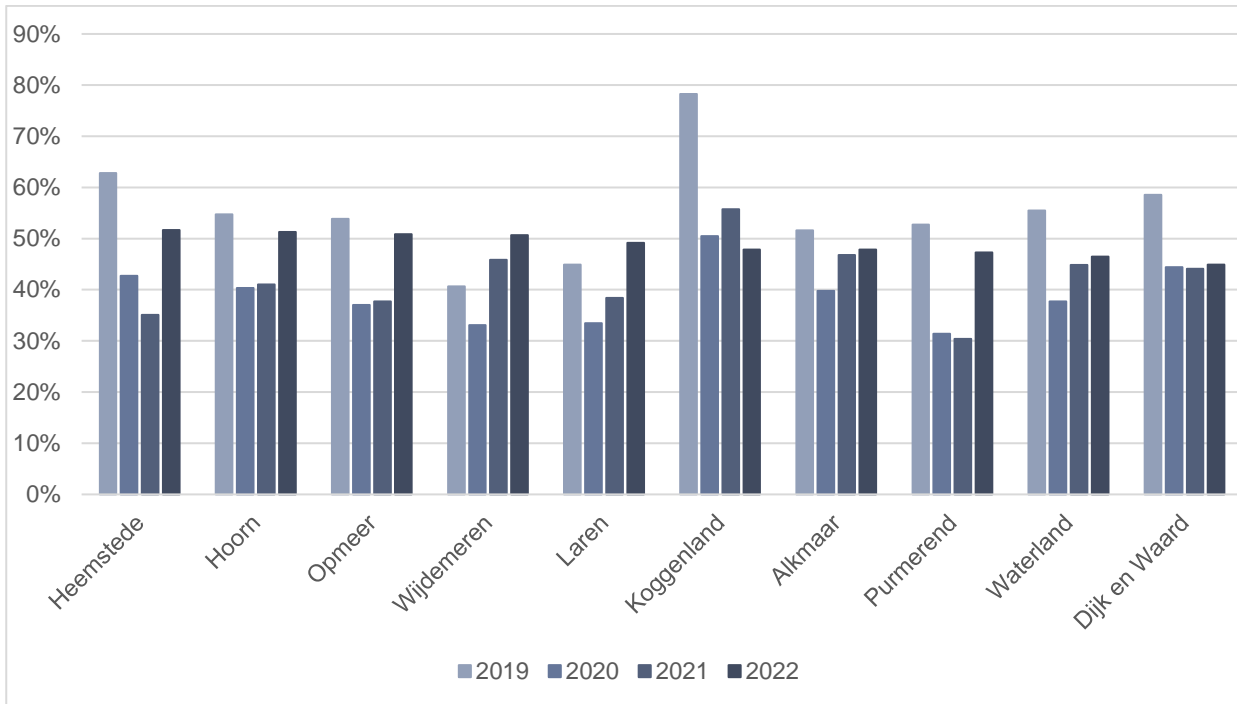
Voor de meeste gemeenten met een hoge bezettingsgraad geldt dat deze vooral in 2022 sterk is toegenomen en boven het niveau van 2019 is. Uitzondering hierop zijn Oostzaan, Weesp en Beverwijk. In deze gemeenten is vooral gedurende de coronajaren de bezettingsgraad heel sterk afgenomen, om in 2022 weer toe te nemen. Enkele gemeenten gelegen langs de Noordzeekust en gekenmerkt door een groot aantal accommodaties zagen al in 2021 een herstel van de bezettingsgraad, om in 2022 het niveau van 2019 te overtreffen. Voorbeelden hiervan zijn Zandvoort, Texel en Bergen.



Figuur 23 Top 10 gemeenten met de hoogste bezettingsgraad, periode 2019 - 2022

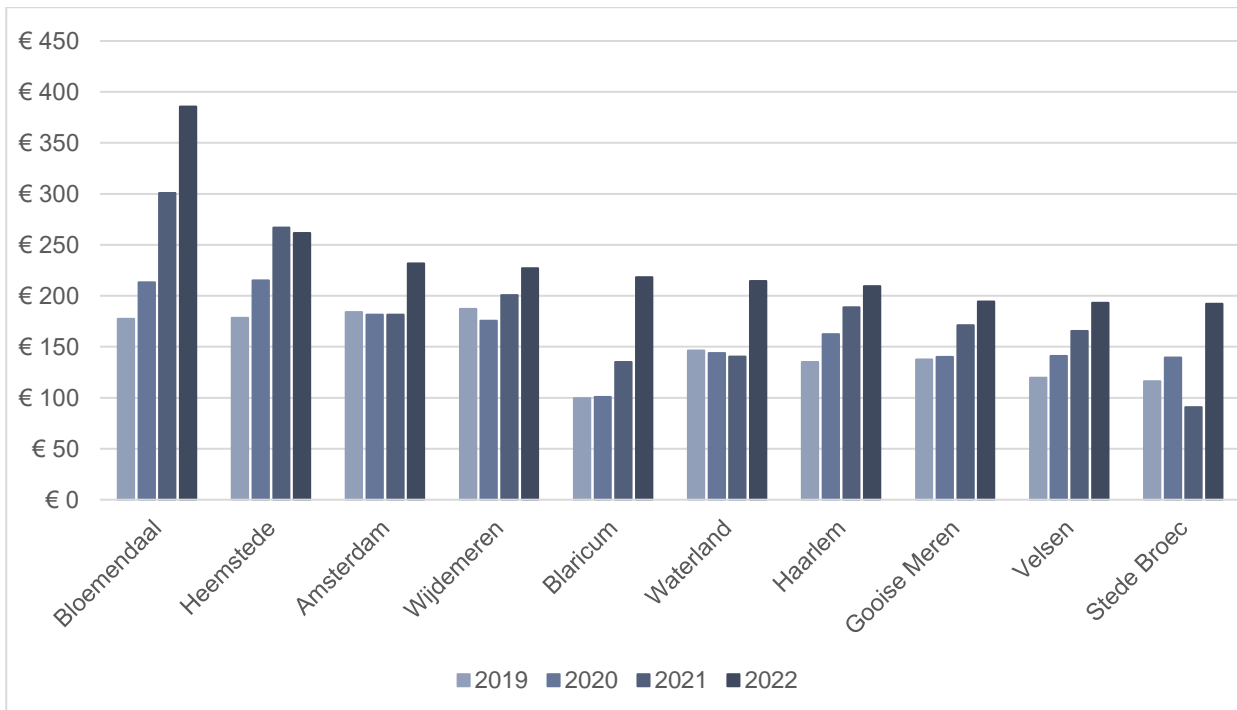
De gemeenten waar de bezettingsgraad juist laag is zijn vooral in het midden van de provincie te vinden (Figuur 24). Deze gemeenten kenmerken zich door een gemiddeld laag aantal accommodaties. De gemeente Alkmaar (670 accommodaties) en Waterland (376 accommodaties) vormen hierop een uitzondering. De ontwikkeling van de bezettingsgraad in gemeenten met een relatief lage bezettingsgraad lijkt minder stormachtig dan bij gemeenten met een hoge bezettingsgraad. Wel valt op dat bij weinig gemeenten de bezettingsgraad in 2022 hoger is dan in 2019, met uitzondering van Laren en Wijdmeren, twee gemeenten met een laag aantal accommodaties. De gemeente Koggenland valt op door een zeer hoge bezettingsgraad in 2019, gevolgd door een sterke afname. In 2020 nam in deze gemeente het aantal accommodaties sterk toe, wat een oorzaak van de sterke afname van de bezettingsgraad kan zijn.

De gemiddelde bezettingsgraad kent minder sterke verschillen tussen gemeenten dan andere variabelen uit deze monitor. Het verschil tussen een positie in de top 10 gemeenten met de hoogste bezettingsgraad en top 10 gemeenten met de laagste bezettingsgraad is slechts 8 procentpunt.



Figuur 24 Top 10 gemeenten met de laagste bezettingsgraad, periode 2019 - 2022

De lijst met gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per overnachting wordt gedomineerd door gemeenten met gemiddeld hoge WOZ-waardes van woningen: Bloemendaal, Heemstede, Wijdemeren, Blaricum en Gooise Meren staan zowel in de lijst van de 10 gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per overnachting als van de top 10 gemeenten met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde in de provincie.

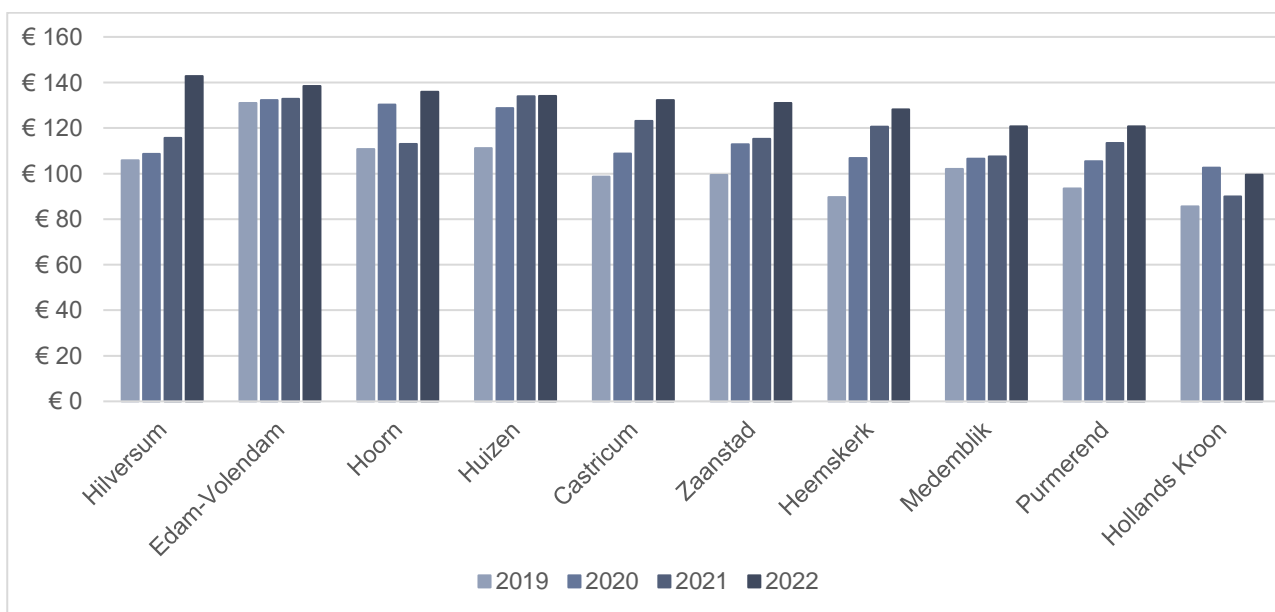


Figuur 25 Top 10 gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per nacht, periode 2019 - 2022

In de steden Amsterdam en Haarlem wordt voor een relatief hoog bedrag per gereserveerde nacht betaald. Dit is opvallend, aangezien deze steden juist een groot aandeel kamers in hun aanbod hebben (zie Figuur 29). Een afname van het aantal accommodaties en een toename van het aantal gereserveerde nachten drijft in deze steden de prijs op.

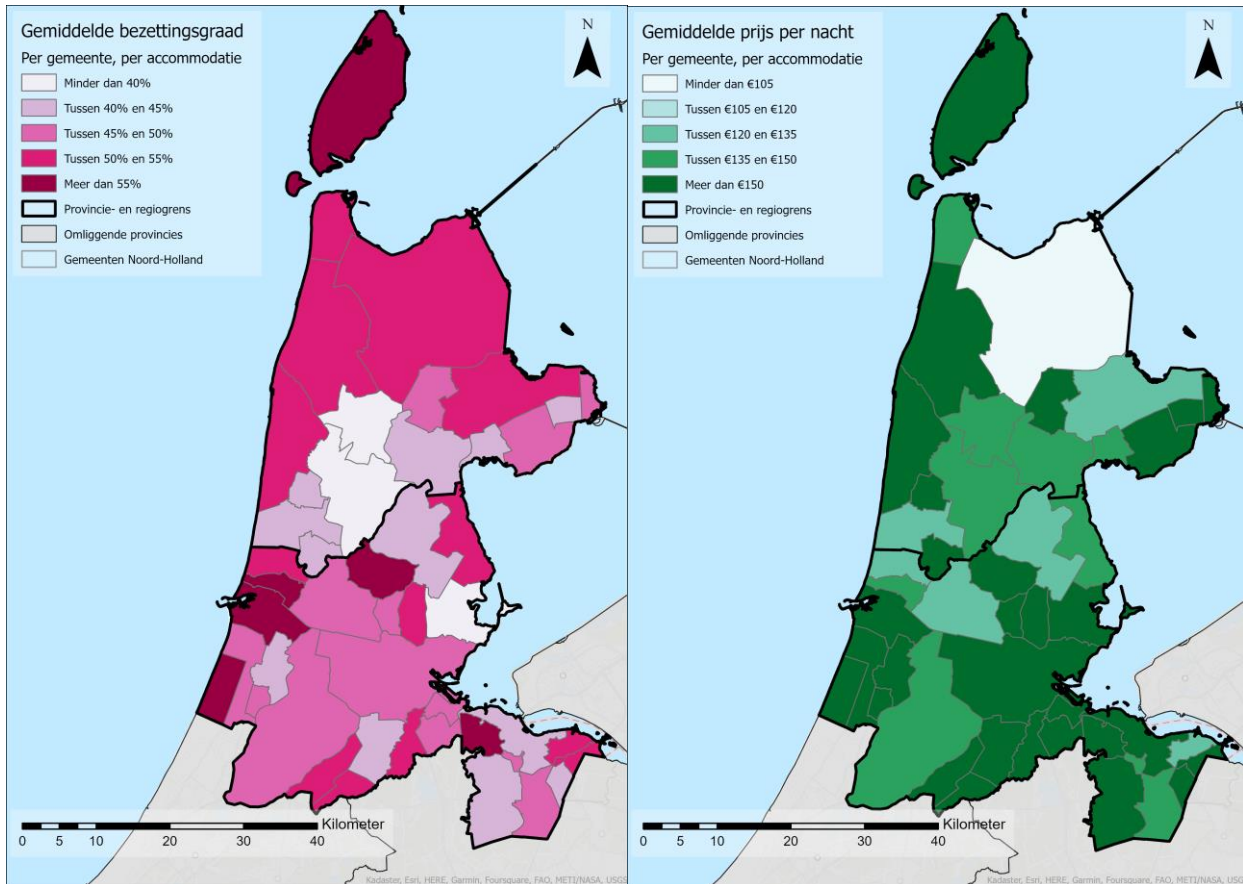
Stede Broec, die al opviel omdat deze een sterke toename kende van het aantal accommodaties én het aantal gereserveerde nachten, zag ook een sterke toename van de prijs per gereserveerde overnachting. Deze gemeente stond in de vorige editie van de monitor niet in deze lijst. Velsen is voor het eerst in de top 10 lijst van hoge prijzen te vinden. Dit is opvallend, aangezien in deze gemeente juist het aantal accommodaties en het aantal gereserveerde nachten de laatste jaren sterk is afgenomen. Hier lijkt een verband te zijn met het in IJmuiden geopende ecoresort aan het strand (met 33 tiny houses voor recreatie).

In gemeenten met de laagste gemiddelde prijs zien we in het algemeen een prijsstijging door de jaren heen (Figuur 26). In alle gemeenten, uitgezonderd Hollandse Kroon, werd in 2022 gemiddeld een hogere prijs voor een nacht betaald dan in het jaar ervoor.



Figuur 26 Top 10 gemeenten met laagste gemiddelde prijs in Noord-Holland, periode 2019-2022

Vergeleken met de vorige monitor zijn er vier gemeenten uit de lijst verdwenen. Twee daarvan (Heerhugowaard en Langedijk) zijn opgegaan in Dijk en Waard. Deze staat met een gemiddelde prijs van € 145,05 net niet in deze lijst. De andere gemeenten zijn Blaricum en Beverwijk.

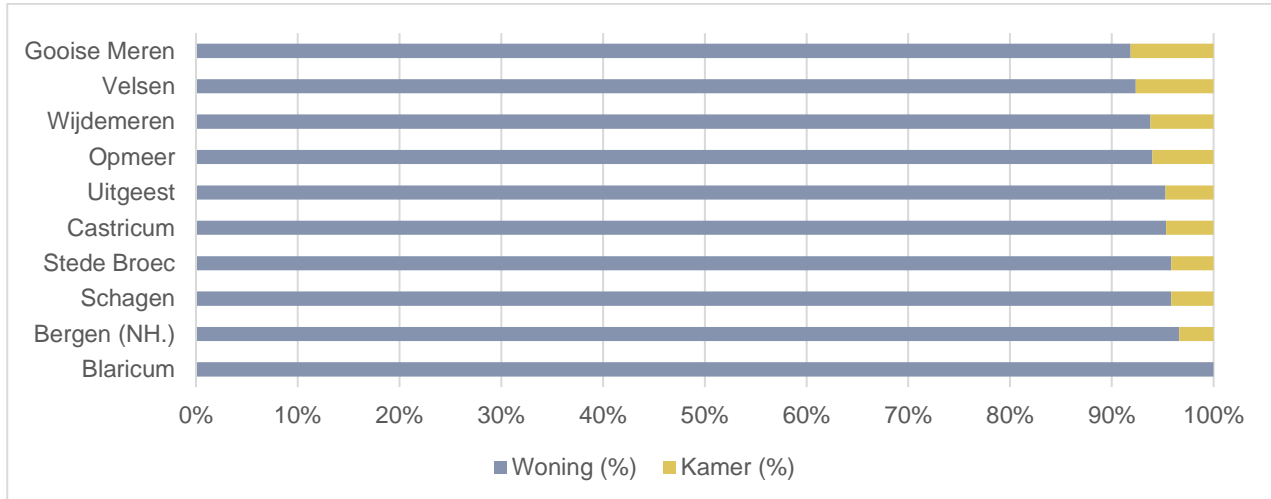


Figuur 27 en 28 Gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde prijs per overnachting per gemeente in Noord-Holland in 2022

Nieuw in de lijst met gemeenten met de gemiddeld laagste prijs per gereserveerde nacht zijn Edam-Volendam, Zaanstad, Huizen en Hoorn. Edam-Volendam, Purmerend en Zaanstad hebben een relatief groot aandeel kamers in hun aanbod ten opzichte van het aandeel woningen (Figuur 29). Huizen en Hoorn vallen op door een relatief laag aantal accommodaties. Hoewel een groot aandeel kamers niet direct leidt tot een lagere gemiddelde prijs, wordt voor een kamer gemiddeld minder betaald dan voor een gehele woning.

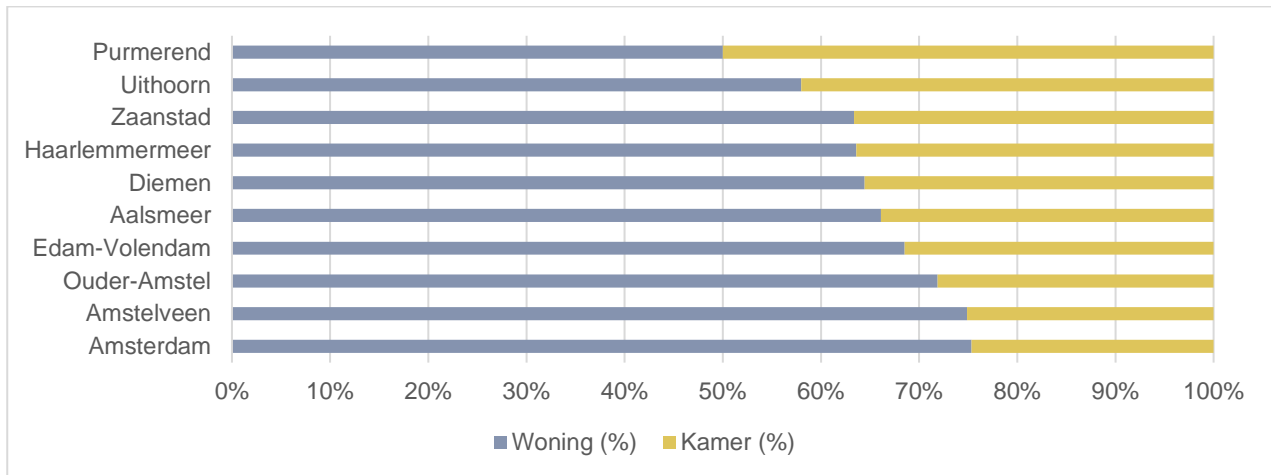
3.5 Verhouding woningen-kamers en activiteit op verschillende platforms

In Blaricum worden alleen gehele woningen aangeboden en geen kamers (100%), gevolgd door Bergen (97%), Schagen (96%), Stede Broec (96%), Castricum (95%), Uitgeest (95%), Opmeer (94%), Wijdmeren (94%), Velsen (92%) en Gooise Meren (92%).



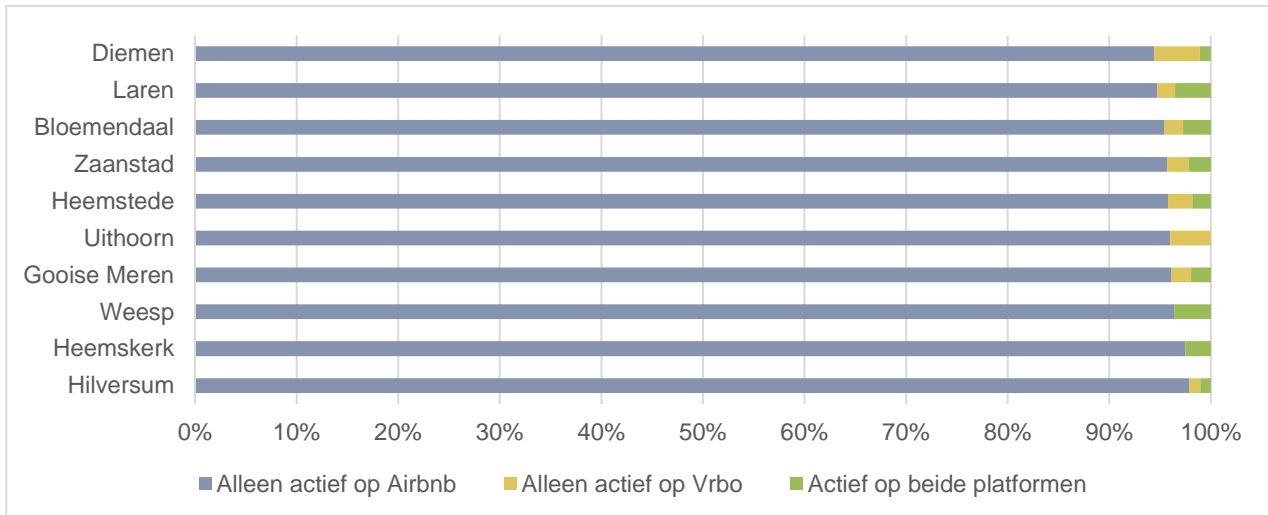
Figuur 29 Top 10 gemeenten met grootste aandeel gehele woningen in Noord-Holland in 2022

Amsterdam voert de top 10 aan van gemeenten met het grootste aandeel kamers ten opzichte van gehele woningen. Hier schaaft 75% van het aanbod zich onder kamers, gevolgd door Amstelveen (75%), Ouder-Amstel (72%), Edam-Volendam (69%), Aalsmeer (66%), Diemen (64%), Haarlemmermeer (64%), Zaanstad (63%), Uithoorn (58%) en Purmerend (50%).



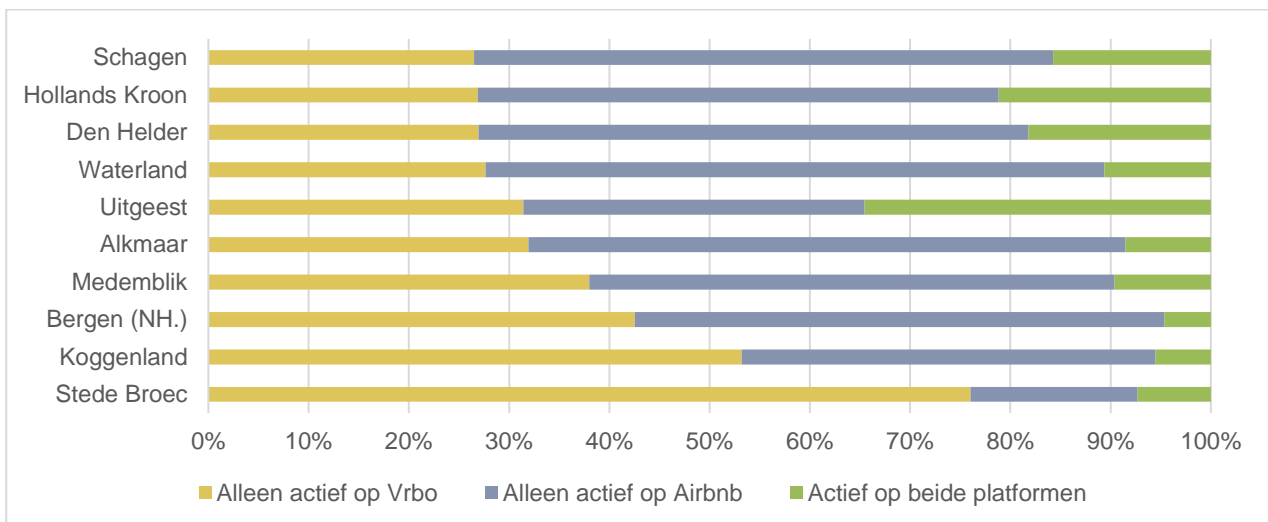
Figuur 30 Top 10 gemeenten met grootste aandeel kamers in Noord-Holland in 2022

In Hilversum is 98% van de actieve aanbieders alleen actief op Airbnb en niet op Vrbo, gevolgd door Heemskerk (98%), Weesp (96%), Gooise Meren (96%), Uithoorn (96%), Heemstede (96%), Zaanstad (96%), Bloemendaal (95%), Laren (95%) en Diemen (94%).



Figuur 31 Top 10 gemeenten met grootste aandeel aanbod via Airbnb in Noord-Holland in 2022

Stede Broec viel al op door een sterke toename aan accommodaties en nachten. Figuur 32 maakt duidelijk dat het grootste deel van het aanbod in deze gemeente actief is op het platform Vrbo. Dit platform wordt naast het gebruik van particulieren ook vaak gebruikt door commerciële partijen zoals vakantieparken.



Figuur 32 Top 10 gemeenten met grootste aandeel aanbod via Vrbo in Noord-Holland in 2022



Belangrijkste conclusies

Amsterdam blijft grootste hotspot voor actieve aanbieders , aandeel in totaal afgenomen

Amsterdam is en blijft de belangrijkste Airbnb-hotspot van Noord-Holland, maar het procentuele aandeel in het totaal aantal actieve aanbieders is duidelijk gedaald ten opzichte van 2019. Andere plaatsen in Noord-Holland met hoge dichtheden zijn toeristische bestemmingsgebieden aan de Noordzeekust zoals Zandvoort, Egmond aan Zee, Egmond aan den Hoef, Bergen aan Zee, Callantsoog, Julianadorp en De Koog. De lijst met top10 gemeenten met de meeste accommodaties is grotendeels onveranderd. Alleen Velsen en Zaanstad zijn verdwenen uit de top 10 en vervangen door Waterland en Castricum. Bergen neemt na Amsterdam de tweede plek in van gemeenten met meeste aanbieders. Zaanstad kende vanaf 2019 elk jaar een sterke afname van het aantal accommodaties. Castricum is de top 10 met meeste actieve accommodaties binnengekomen. Schagen en Zandvoort vallen op door een gestage en aanhoudende groei van het aantal actieve accommodaties.

Top 10 van meeste actieve aanbieders per 1.000 inwoners en aantal gereserveerde nachten redelijk onveranderd

- De vier gemeenten met de meeste accommodaties per 1.000 inwoners zijn in 2022 gelijk gebleven als in de eerste monitor in 2020. Wel zijn de verschillen kleiner geworden, omdat het aantal accommodaties in Bergen is afgenomen en in Zandvoort en Schagen toegenomen. Vooral de eerste drie gemeenten, namelijk Bergen (51,8), Zandvoort (48,7) en Texel (43,8) ontlopen elkaar weinig qua dichtheid. Haarlem en Koggenland zijn uit de lijst verdwenen in deze editie. Castricum en Den Helder hebben de positie van Haarlem en Koggenland overgenomen.
- De lijst met top 10 gemeenten met de meeste gereserveerde nachten buiten Amsterdam is in grote mate gelijk aan de lijst in de vorige editie van de monitor (cijfers 2020). Alleen Zaanstad en Velsen hebben plaats gemaakt voor Waterland en Medemblik. Haarlem (plek 5) en Haarlemmermeer (plek 8) vallen op door een sterke afname van het aantal gereserveerde nachten. De overige gemeenten in de lijst laten eenzelfde patroon zien.

Forse verschillen tussen gemeenten in bezettingsgraad, Zandvoort hoogste bezettingsgraad met 65%

Tussen de gemeenten onderling zijn relatief forse verschillen in gemiddelde bezettingsgraad waarneembaar. Er zijn 11 gemeenten met een bezettingsgraad van 60% of hoger. Zandvoort is de gemeente met de hoogste bezettingsgraad (65%). Voor de meeste gemeenten met een hoge bezettingsgraad geldt dat deze vooral in 2022 sterk is toegenomen en boven het niveau van 2019 is. De gemeenten waar de bezettingsgraad juist laag is zijn vooral in het geografisch centrum van de provincie te vinden. De gemiddelde bezettingsgraad kent minder sterke verschillen tussen gemeenten dan andere variabelen uit deze monitor.



4 Professionalisering Airbnb in Noord-Holland

Dit hoofdstuk analyseert de kenmerken van de verhuuractiviteiten in 2022 en het aandeel van actieve en zeer actieve verhuurders hierin. Verder gaat dit hoofdstuk in op de aanwezigheid van professionele accommodaties op de platforms Airbnb en Vrbo. Dit laatste bekijken we door onderscheid te maken tussen accommodaties die onderdeel zijn van de formele accommodatiesector (bijvoorbeeld hotels, B-en-B's of vakantieparken) en welke accommodaties aangeboden worden door aanbieders met meerdere advertenties op de platforms.

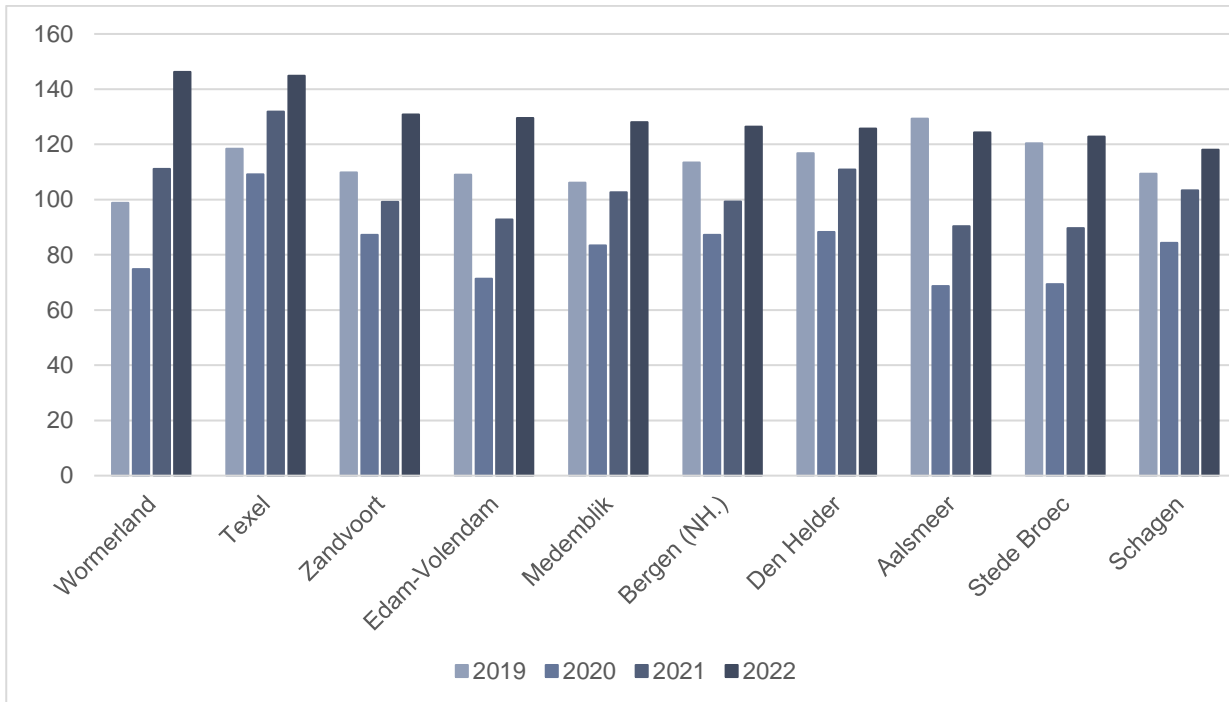
4.1 Verhuuractiviteit in 2022

Een **actieve accommodatie** op Airbnb of Vrbo werd in 2022 in de provincie Noord-Holland **gemiddeld 95 nachten gereserveerd**. Voor een **kamer** was dit gemiddeld **144 nachten** en voor een **woning** gemiddeld **84 nachten**. **In 2019 werden accommodaties gemiddeld 92 nachten gereserveerd**. Toen was het verschil tussen kamers en woningen al groot, een kamer werd toen 125 nachten gereserveerd en een woning 83 nachten. Vooral in 2020 neemt dit gemiddelde sterk af naar 60 nachten gemiddeld (57 voor een woning, 69 voor een kamer). In 2021 herstelt dit iets en wordt een accommodatie gemiddeld 71 nachten gereserveerd. In 2022 neemt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten sterk toe tot 95. Vooral kamers werden met 144 nachten opvallend vaak gereserveerd. Dit maakt dat in 2022 accommodaties gemiddeld niet alleen vaker werden gereserveerd dan tijdens de coronapandemie, maar ook vaker dan in 2019. In 2022 waren opvallend minder accommodaties beschikbaar, namelijk 20.217 in 2022 tegenover 35.372 in 2019.

Het grote verschil tussen kamers en woningen in gemiddelde activiteit is gedeeltelijk te verklaren, want in gemeenten waar beleid rond de toeristische verhuur van woonruimte is ingevoerd, geldt voor kamers doorgaans geen maximaal aantal te verhuren nachten. Voor woningen geldt dit in 2022 in acht Noord-Hollandse gemeenten, die samen goed zijn voor 66% van de accommodaties in 2022. 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 hotel, hostel of een bed-en-breakfast. Deze accommodaties zijn in de regel het gehele jaar beschikbaar voor verhuur en hebben vaak een hoge activiteit. Paragraaf 4.2 gaat verder in op deze kenmerken.

De gemeenten waar accommodaties gemiddeld het vaakst worden gereserveerd hebben gemeen dat ze zich vaak langs de kust of het IJssel- en Markermeer bevinden (Figuur 33). Opvallend is dat in drie van de gemeenten in de lijst met de gemeenten met het hoogste gemiddeld aantal gereserveerde nachten actief beleid voeren op dit thema. In Texel geldt een registratieplicht, in Bergen en Zandvoort geldt naast een registratieplicht een meldplicht voor vakantieverhuur van gehele woningen. Echter, op Texel is geen maximaal aantal nachten vastgesteld, maar is in bestemmingsplannen opgenomen welke vakantiehuizen verhuurd mogen worden. Zandvoort heeft een plafond van maximaal 120 nachten ingesteld. In Bergen geldt een maximum van 63 nachten en maakt een aantal accommodaties deel uit van grotere complexen. Opvallend is dat in deze gemeenten het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in 2022 aanzienlijk toe is genomen. In alle gemeenten is in 2022 het niveau van 2019 overstegen. Alleen Aalsmeer vormt hierop een uitzondering. Er is ook duidelijk een verschil tussen de gemeenten te zien, want in de top 10 gemeenten schommelt het gemiddeld aantal nachten tussen 118 (Schagen) en 146 (Wormerland), terwijl het gemiddelde voor de provincie 94 is.

Veel van de gemeenten in de top 10 van hoogste verhuuractiviteit hebben een relatief groot volume aan accommodaties. Bergen (1.538), Schagen (1.200), Zandvoort (833), Texel (599) en Den Helder (434) komen eveneens voor in de top 10 gemeenten met de meeste accommodaties. Zandvoort, Wormerland, Texel en Bergen staan daarnaast ook in de top 10 van de hoogste bezettingsgraad. Medemblik en Edam-Volendam vallen op, omdat er juist gemiddeld een lage prijs voor accommodaties wordt betaald.

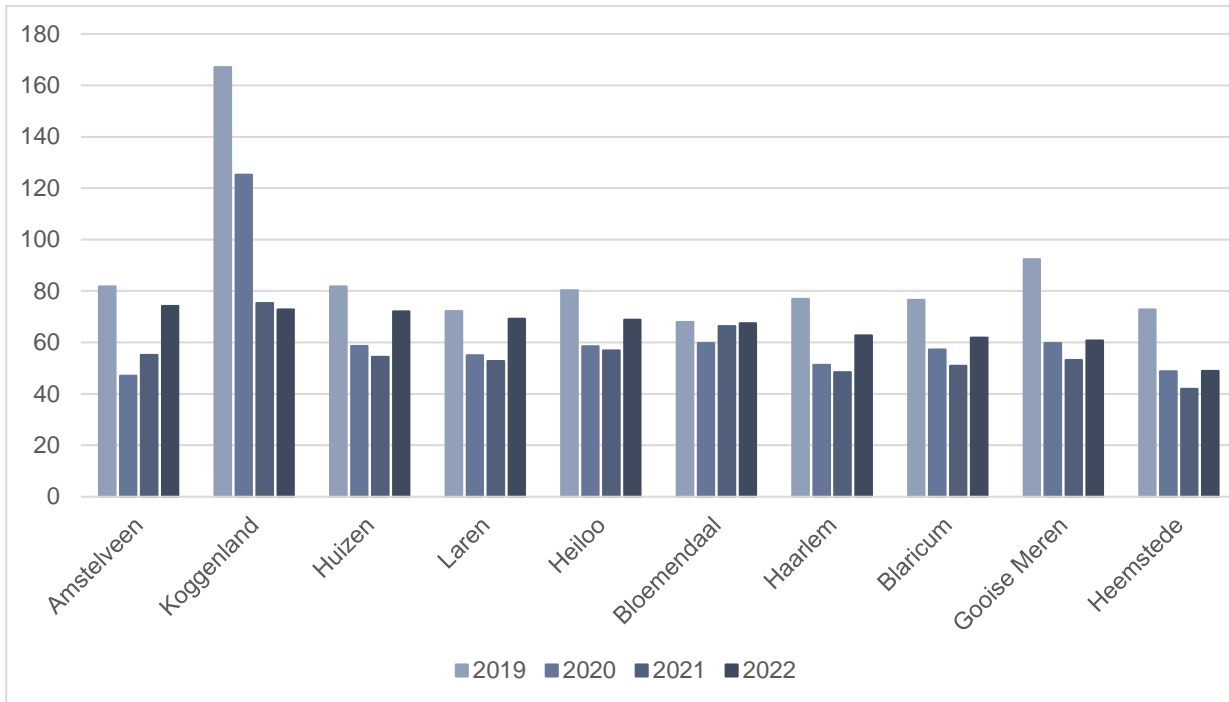


Figuur 33 Top 10 gemeenten met hoogste gemiddeld aantal gereserveerde nachten in Noord-Holland, periode 2019 - 2022

In gemeenten waar juist een laag gemiddeld aantal nachten wordt gereserveerd is de gemiddelde prijs vaak opvallend hoog. De gemeenten Bloemendaal (€ 386 per nacht), Heemstede (€ 262 per nacht), Blaricum (€227 per nacht) en Gooise Meren (€ 194 per nacht) komen bijvoorbeeld eveneens voor op de lijst met gemeenten met hoogste prijzen. Verder hebben gemeenten met een relatief laag aantal gereserveerde nachten vaak weinig actieve accommodaties. Uitzonderingen hierop vormen Haarlem (1.089 accommodaties), Gooise Meren (258 accommodaties) en Amstelveen (211 accommodaties). De aanwezigheid van Haarlem en Amstelveen in deze lijst valt te verklaren door de ingestelde registratie- en meldplicht met een nachtenmaximum van 30.

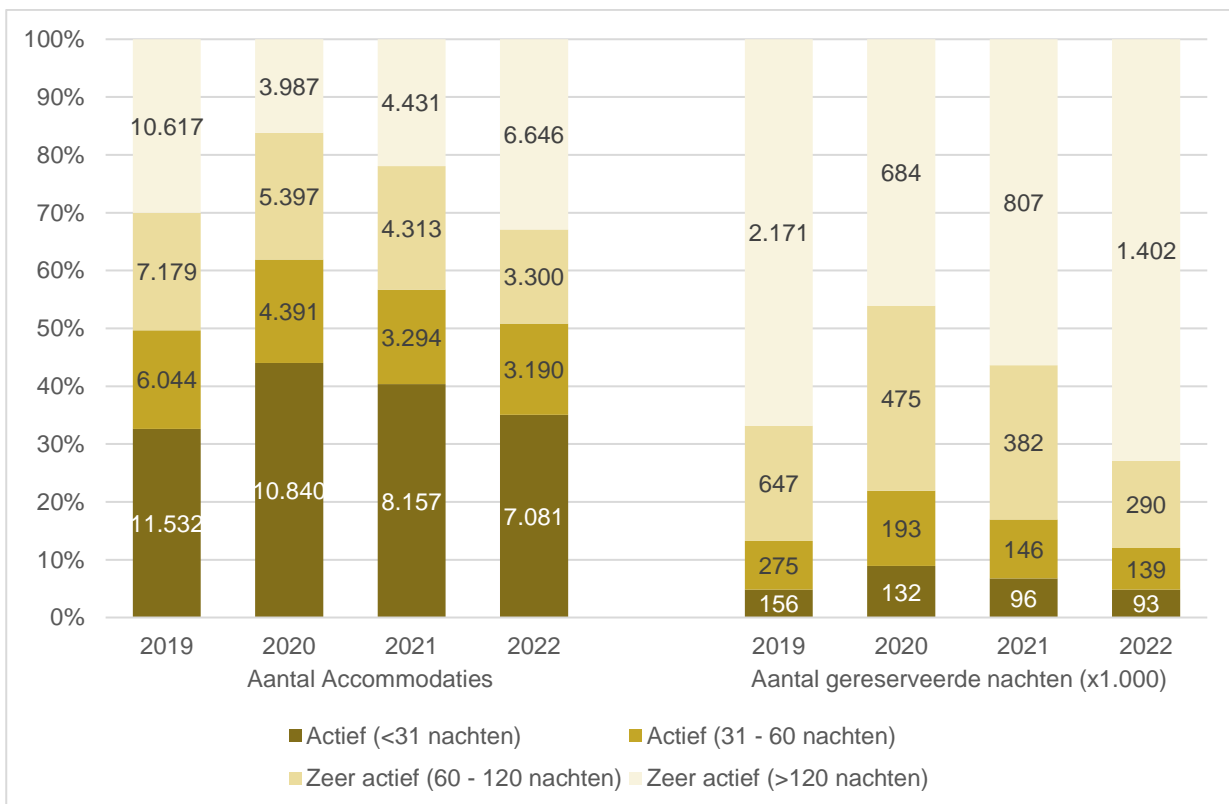
Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten in deze gemeenten verandert door de jaren heen vaak niet sterk. Een uitzondering hierop vormt Koggenland, waar na 2019 een sterke afname is geweest. Deze valt samen met een sterke toename van het aantal accommodaties in 2020 gevolgd door een afname. Deze ontwikkeling is ook te zien in de bezettingsgraad. In andere gemeenten heeft na 2019 een afname plaats gevonden, die in 2022 weer iets hersteld. Het niveau van 2019 wordt echter in geen enkele gemeente in 2022 gehaald.

Wanneer we de accommodaties uitsplitsen naar mate van verhuuractiviteit, valt op dat in Noord-Holland **accommodaties die vaker dan 60 nachten worden gereserveerd, zowel in getal als in aandeel van het aantal gereserveerde nachten sterk aanwezig zijn. In 2022 bestaat 49% van het aanbod uit veelverhuurders met meer dan 60 nachten, goed voor 88% van het totaal aantal gereserveerde nachten.** Dit aandeel is ongeveer gelijk met 2019, maar toegenomen ten opzichte van 2020 en 2021. Vooral de groep accommodaties met meer dan 120 reserveringen is toegenomen ten opzichte van de coronajaren, en bedraagt in 2022 33% van het aanbod. Deze groep is met zo'n 1,4 miljoen nachten goed voor 73% van het totaal aantal gereserveerde nachten in 2022. Accommodaties die minder dan 31 nachten worden gereserveerd (35% van het totaal), zijn slechts goed voor 5% van het totaal aantal gereserveerde nachten.



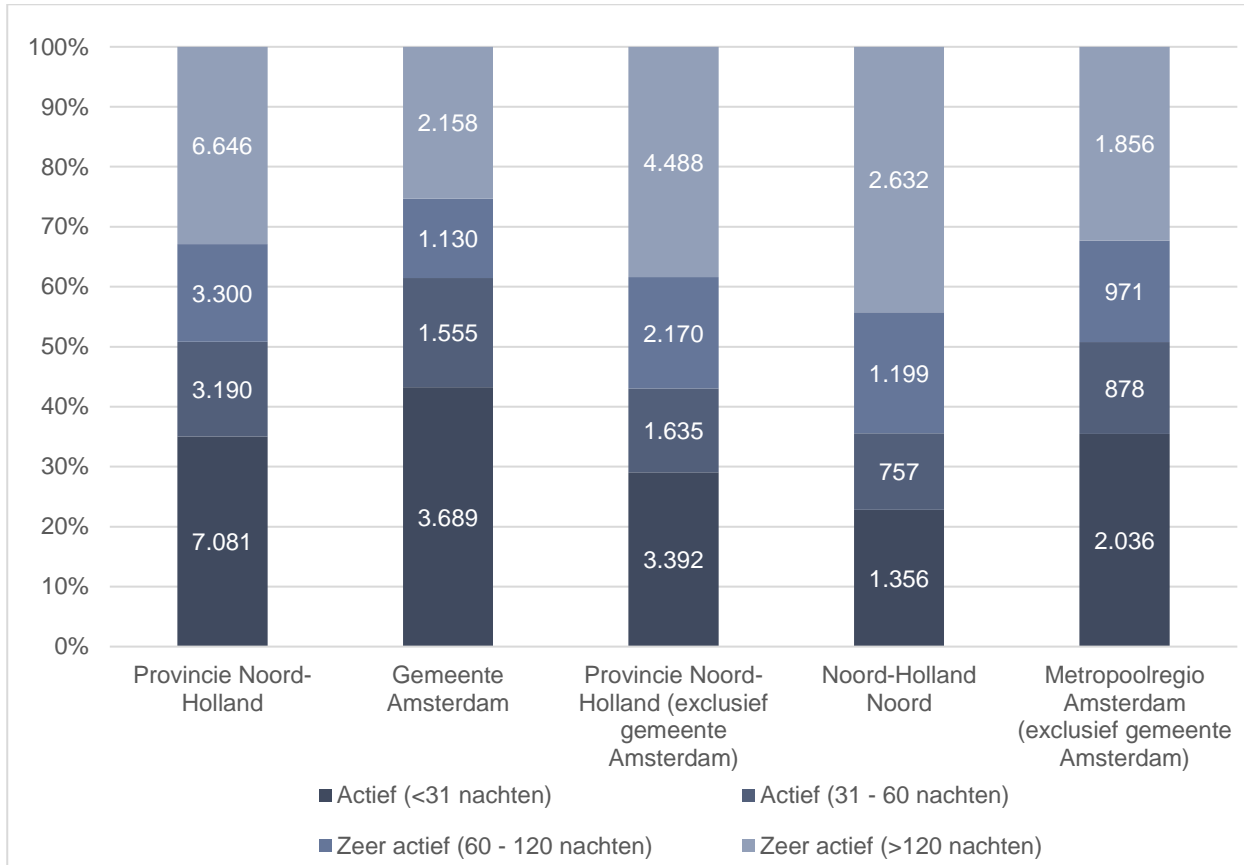
Figuur 34 Top 10 gemeenten met laagste gemiddeld aantal gereserveerde nachten in Noord-Holland, periode 2019 - 2022

Accommodaties die vaak worden gereserveerd nemen duidelijk steeds een groter deel van het aantal nachten voor hun rekening. Aanbieders die incidenteel actief zijn, nemen dus een zeer beperkt deel van het totaal aantal gereserveerde nachten voor hun rekening.



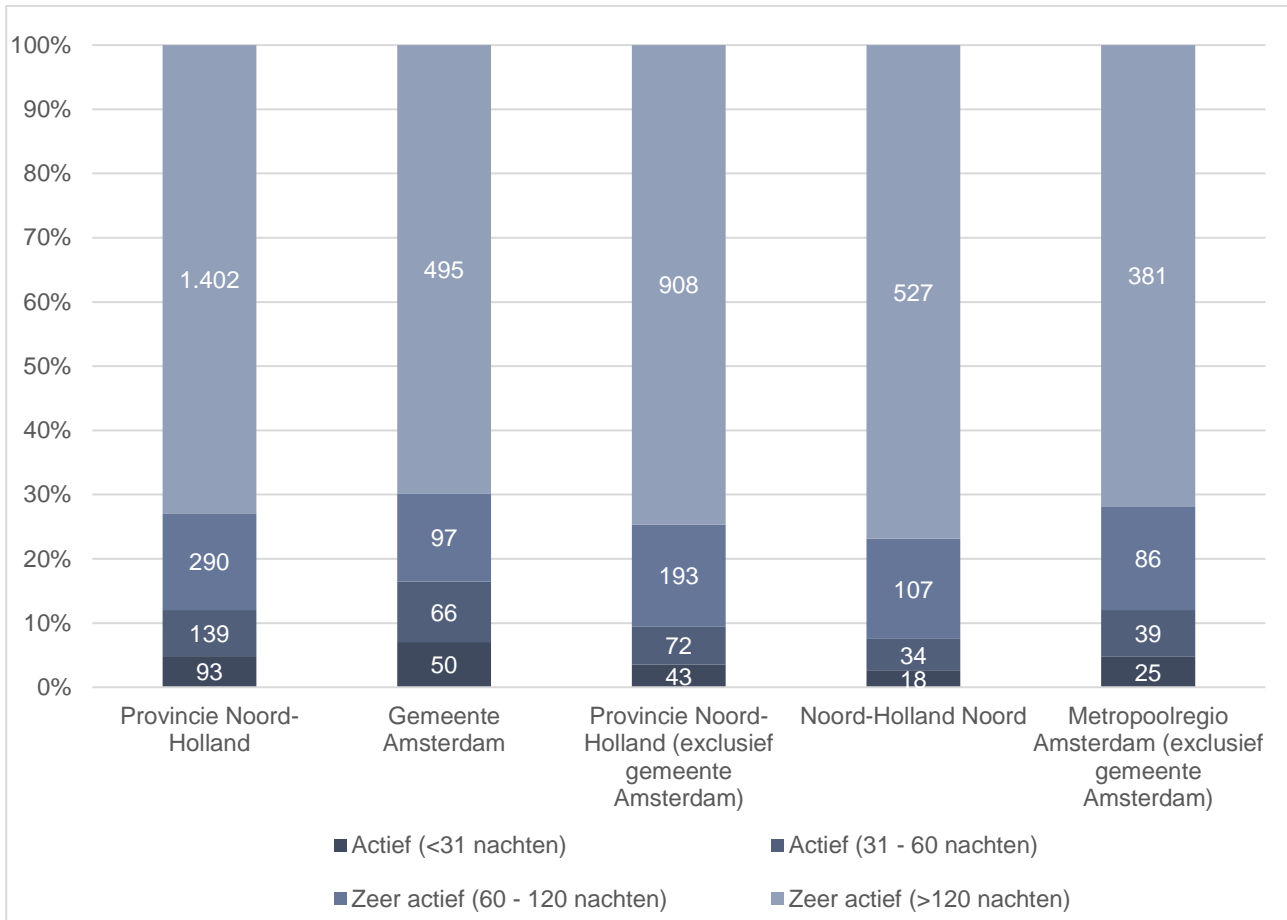
Figuur 35 Aantal accommodaties en gereserveerde nachten naar verhuurduur in Noord-Holland, periode 2019 – 2022

De verdeling van het aantal accommodaties naar verhuurduur in 2022 verschilt tussen de verschillende regio's. In Amsterdam en in de MRA wordt een groter deel van de accommodaties beperkt gereserveerd in vergelijking met NHN (Figuur 36). Vooral Amsterdam valt hier op: 25% van de accommodaties werd hier in 2022 meer dan 120 nachten gereserveerd, terwijl 43% minder dan 31 nachten werd gereserveerd. In de rest van de provincie is 29% van de accommodaties minder dan 31 nachten gereserveerd en in NHN slechts 22%. In NHN is 44% meer dan 120 nachten gereserveerd.



Figuur 36 Aantal accommodaties uitgesplitst naar verhuurduur voor verschillende regio's in Noord-Holland in 2022

De verschillen tussen de regio's zijn minder sterk wanneer gekeken wordt naar het aandeel van de verschillende verhuurcategorieën in het totaal aantal gereserveerde nachten (Figuur 37). **In alle regio's is de groep accommodaties met meer dan 120 gereserveerde nachten in 2022 goed voor meer dan 70% van het totaal aantal gereserveerde nachten. In NHN is dit aandeel met 77% het hoogste en in Amsterdam met 70% het laagste.** In Amsterdam zijn daarnaast accommodaties met minder dan 60 verhuurde nachten (62% van het aanbod) goed voor 16% van het totaal aantal gereserveerde nachten. Hoewel dit aandeel erg laag is, vormt het wel het hoogste aandeel in de provincie. In NHN is deze groep 36% van het aanbod en goed voor slechts 8% van het totaal aantal gereserveerde nachten.

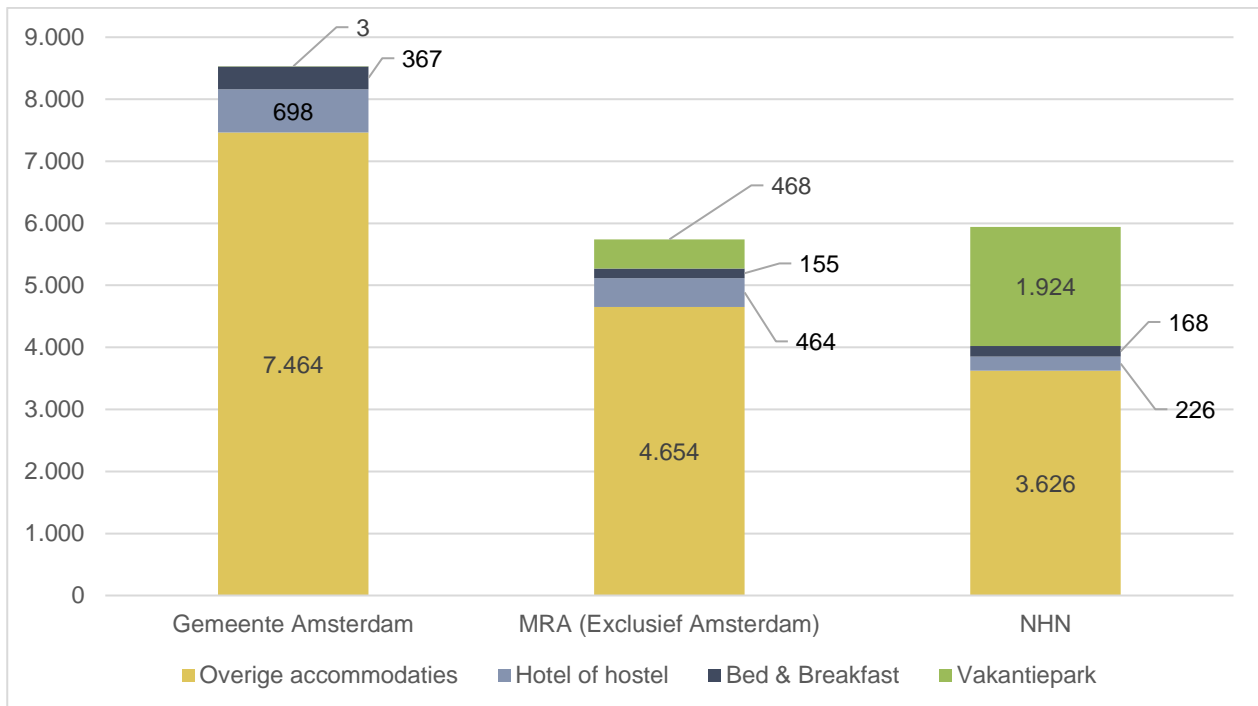


Figuur 37 Aantal gereserveerde nachten uitgesplitst naar verhuurduur voor verschillende regio's in Noord-Holland in 2022

4.2 Aanwezigheid van traditionele accommodatiesector

Er is een grote verscheidenheid aan accommodaties actief op platforms als Airbnb en Vrbo. Dit is bijvoorbeeld te zien aan de diversiteit aan verhuuractiviteit. Een groot deel van de accommodaties wordt slechts enkele nachten verhuurd, terwijl een kleiner deel juist zeer actief is. Gedeeltelijk is de hoge verhuuractiviteit van een deel van de accommodaties te verklaren doordat er naast particuliere aanbieders ook aanbieders uit de reguliere accommodatiesector actief. Dit gaat om kamers in (boetiek)hotels, hostels en B-en-B's. Dit kunnen ook accommodaties zijn die op de platforms als gehele woning zijn geregistreerd (bijv. studio-appartementen). Er is gekeken welk aandeel van de accommodaties op vakantieparken is gelegen. 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-breakfast-aanbieders, 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 regelkader valt dan hotels. Het tweede kenmerk is de locatie van een accommodatie. Wanneer een accommodatie binnen 75 meter van een vakantiepark, huisjesterrein of camping met (vakantie)woningen voorkomt, valt deze onder de reguliere accommodatiesector. In dit geval is voor 75 meter gekozen, omdat de daadwerkelijk locatie van een accommodatie vanwege privacyredenen tot 150 meter verwijderd kan zijn van de in deze monitor gebruikte locatie. Zodoende zou het gebruiken van alleen de exacte locatie van de vakantieparken leiden tot een behoorlijke onderschatting. Wanneer de accommodatie niet onder één van beide kenmerken valt hoeft dit overigens niet te betekenen dat het geen onderdeel van de reguliere accommodatiesector kan zijn of onder bed-en-breakfastregels kan vallen.



Figuur 38 Accommodaties uitgesplitst naar particuliere verhuur en formele accommodatiesector naar verschillende regio's in Noord-Holland in 2022

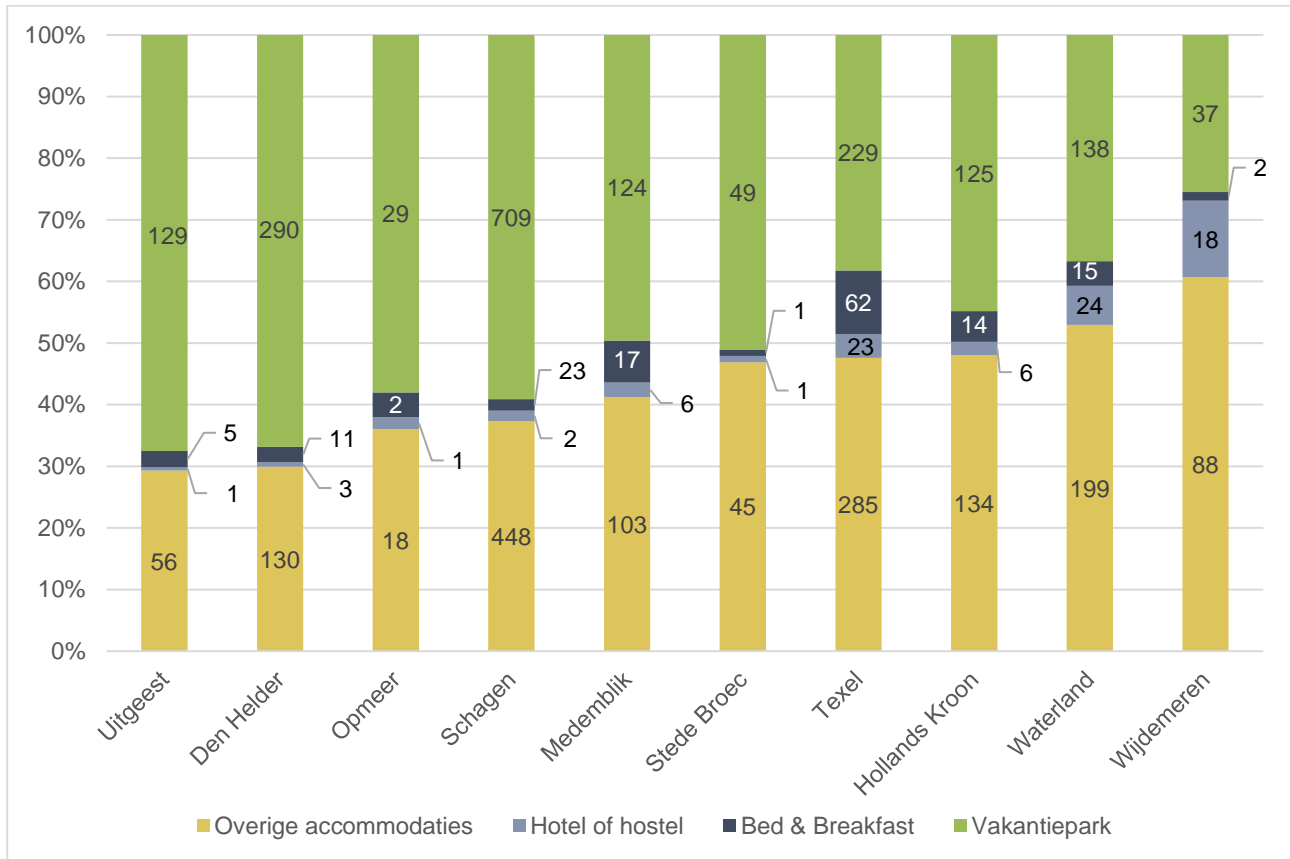
In 2022 maakte ten minste 22% van de op Airbnb en Vrbo actieve accommodaties in Noord-Holland onderdeel uit van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel nam afgelopen jaren toe (Figuur 38). In 2019 was dit aandeel 14%. Het toegenomen aandeel van accommodaties uit de reguliere sector komt vooral doordat dit aantal relatief stabiel blijft, terwijl het aantal overige accommodaties juist afneemt. De meerderheid van de accommodaties die volgens deze monitor onder de formele accommodatiesector vallen is gelegen op een vakantiepark (12%). Slechts een beperkt deel van de accommodaties presenteert zich in Noord-Holland als bed-en-breakfast. Dit was in 2022 3%. Zo'n 7% van de accommodaties presenteert zich als onderdeel van een hotel of hostel.

Er zitten grote verschillen tussen de regio's in de aanwezigheid van de formele accommodatiesector op de platforms Airbnb en Vrbo. In NHN bevindt bijvoorbeeld 32% van de accommodaties zich op een vakantiepark, terwijl dit in Amsterdam bijna niet voorkomt en in de MRA relatief zeldzaam is. In deze regio's zijn juist weer relatief veel hotels en hostels actief op Airbnb.

Tussen gemeenten onderling zijn de verschillen aanzienlijk (Figuur 39). In acht gemeenten viel bijvoorbeeld meer dan de helft van het aanbod onder de formele accommodatiesector. In 24 gemeenten is dit minder dan 20%. Vooral vakantieparken zijn in enkele gemeenten goed voor een belangrijk aandeel van de actieve accommodaties. Vooral in Uitgeest (191 accommodaties, 68%), Den Helder (434, 67%), Opmeer (50, 58%), Schagen (1.200, 59%), Stede Broec (96, 51%) en Medemblik (250, 50%) bevinden zich veel accommodaties op vakantieparken (figuur 39). In Medemblik en op Texel zijn veel accommodaties onderdeel van bed-en-breakfastaanbieders. Dit geldt eveneens voor Drechterland (13%) en Uithoorn (10%), welke niet in de top 10 staan. In Wijdmeren en Waterland zijn daarnaast relatief veel hotels actief op de platforms. Dit geldt ook voor enkele gemeenten die niet in de top 10 staan. Dit zijn Zaanstad (18%), Purmerend (17%), Edam-Volendam, Aalsmeer en Haarlemmermeer (alle 13%).

Enkele gemeenten met een aanzienlijke aanwezigheid van formele accommodaties vielen in hoofdstuk 2 van deze monitor al op. In Schagen en Waterland nam het aantal accommodaties en gereserveerde nachten bijvoorbeeld opvallend sterk toe, in Hollands Kroon was de bezettingsgraad opvallend hoog en in Wijdmeren, Waterland en Stede Broec werd een hoge prijs voor accommodaties betaald. Ook zijn in veel van deze gemeenten accommodaties vaker actief op Vrbo in plaats van alleen op Airbnb (Schagen, Hollands Kroon, Den Helder, Waterland, Uitgeest, Medemblik en Stede Broec). Texel, Medemblik, Den Helder, Stede Broec en Schagen kwamen daarnaast in dit hoofdstuk ook al voor in de top 10 gemeenten waar gemiddeld de meeste nachten worden gereserveerd per accommodaties. **Aanwezigheid van de**

formele accommodatiesector, en in het bijzonder vakantieparken, heeft een directe link met een grotere mate van activiteit.



Figuur 39 Top 10 gemeenten naar percentage accommodaties onderdeel van de formele accommodatiesector in Noord-Holland in 2022

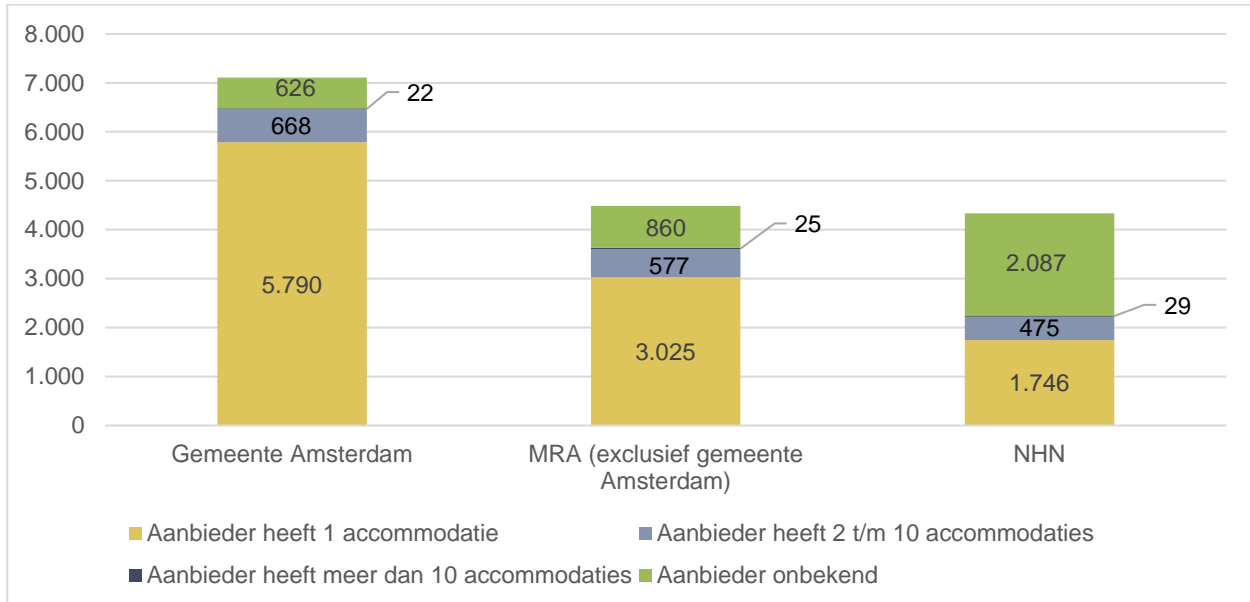
4.3 Aanwezigheid meeraanbieders

Het aanbieden van meerdere accommodaties wordt veelal gezien als een teken dat vakantieverblijf als investering of verdienmodel fungeert. Deze aanbieders noemen we meeraanbieders. Het is in veel gemeenten alleen toegestaan om een woning of kamer via platforms als Airbnb voor verhuur aan te bieden wanneer de eigenaar ingeschreven staat op hetzelfde adres. Het kan echter wel het geval zijn dat een bemiddelingsagent of sleutelbureau de verhuur van de woning organiseert en zodoende ook als verhuurder op de platforms staat aangegeven. Andersom is het ook mogelijk dat de verhuur van accommodaties wel via een bemiddelingsagent, sleutelbureau of andere partij wordt georganiseerd, maar dat de advertentie wel op naam van de eigenaar staat geregistreerd. Er zijn 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 Figuren 40 en 41 staat dit type aangegeven als aanbieder onbekend.

Met 52% biedt iets meer dan de helft van de Noord-Hollandse aanbieders in 2022 slechts één accommodatie aan (Figuur 40). **Dit aandeel neemt wel af, want in 2020 was dit nog 62%.** Het aandeel aanbieders met 2 tot en met 10 accommodaties neemt iets toe, van 22% in 2020 tot 23% in 2022. Het aandeel aanbieders met meer dan 10 accommodaties neemt juist af, van 16% in 2020 tot 7% in 2022. Wel is van een relatief groot gedeelte van de accommodaties niet te zeggen wie de aanbieder is, dit gaat om 18%. Dit zijn over het algemeen accommodaties actief op het platform Vrbo.

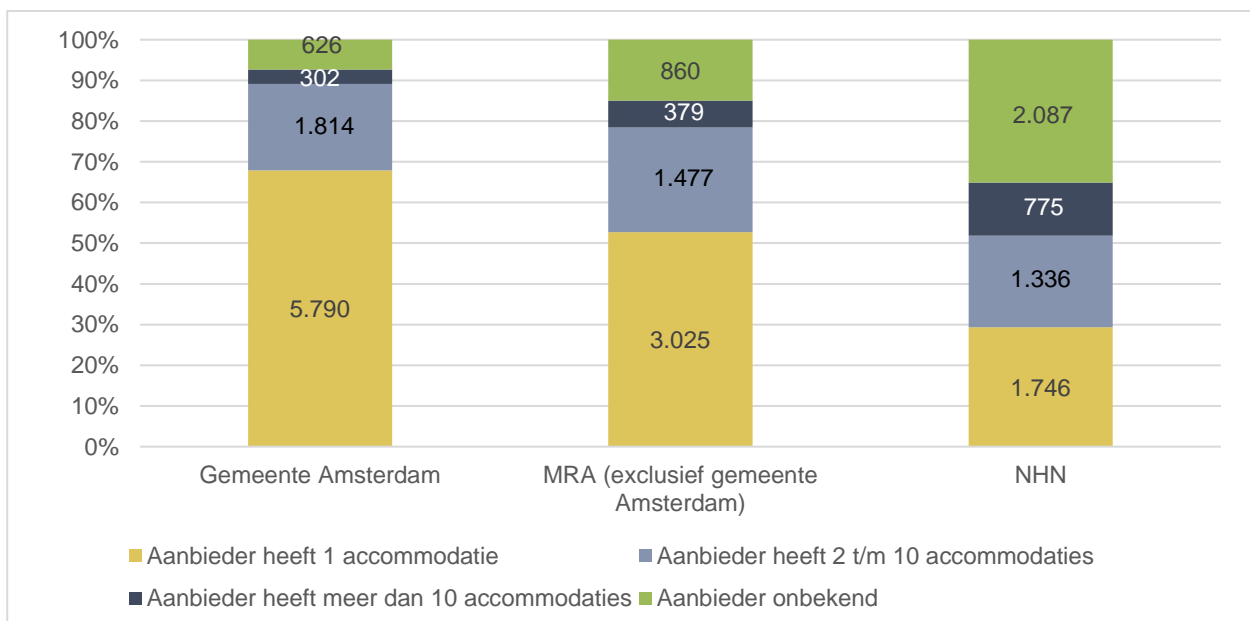
Er zijn grote verschillen tussen de regio's te zien in de verdeling van het aantal aanbieders (Figuur 40). **In Amsterdam bestaat een relatief grote aanwezigheid van aanbieders met één accommodatie. Ruim tweederde van de accommodaties wordt aangeboden door een dergelijke aanbieder. In de MRA is dit**

53% en in NHN slechts 29%. In NHN is van een groot aandeel van de accommodaties niet te duiden wie de aanbieder is. Het aantal aanbieders met 2 -10 accommodaties en meer dan 10 accommodaties is vergelijkbaar in de verschillende regio's. Onder deze aanbieders bevinden zich commerciële partijen als Belvilla, Novasol en Interhome, welke over het algemeen de bemiddeling verzorgen tussen woningeigenaren en huurders.



Figuur 40 Aantal aanbieders van accommodaties uitgesplitst naar aantal aangeboden advertenties in Noord-Holland in 2022

Hoewel slechts een minderheid van de aanbieders meerdere accommodaties aanbiedt, neemt deze groep een groot deel van de accommodaties voor zijn rekening (Figuur 41). Van 9% van de aanbieders is bekend dat ze meerdere accommodaties aanbieden. Deze groep is met 6.083 accommodaties goed voor 30% van het aanbod. In NHN wordt met 36% het grootste deel van de accommodaties uitgebaat door aanbieders met meerdere accommodaties. Amsterdam heeft met 25% het kleinste aandeel. Hierbij is de kanttekening nodig dat bij een groot deel van de accommodaties in NHN niet bepaald kan worden wie de aanbieder is en dit aandeel groter kan zijn.



Figuur 41 Aantal accommodaties uitgesplitst naar het aantal advertenties van aanbieder in Noord-Holland in 2022



Belangrijkste conclusies

Verhuuractiviteit: gemiddeld 144 gereserveerde nachten voor kamer, 84 voor woning

- Een actieve accommodatie op Airbnb of Vrbo werd in 2022 in de provincie Noord-Holland gemiddeld 95 nachten gereserveerd. Voor een kamer was dit gemiddeld 144 nachten en voor een woning gemiddeld 84 nachten. In 2019 werden accommodaties gemiddeld 92 nachten gereserveerd. In 2022 neemt het gemiddeld aantal gereserveerde nachten toe tot 95. Vooral kamers werden met 144 nachten opvallend vaak gereserveerd. Dit maakt dat in 2022 accommodaties gemiddeld niet alleen vaker werden gereserveerd dan tijdens de coronapandemie, maar ook vaker dan in 2019. De gemeenten waar accommodaties gemiddeld het vaakst worden gereserveerd liggen voornamelijk langs de kust of het IJssel- en Markermeer. Wanneer we de accommodaties uitsplitsen naar mate van verhuuractiviteit, valt op dat in Noord-Holland 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 49% van de actieve accommodaties 60 nachten of meer verhuurd. Dit aandeel is ongeveer gelijk met 2019, maar toegenomen ten opzichte van 2020 en 2021.
- De verdeling van het aantal accommodaties naar verhuurduur in 2022 verschilt tussen de verschillende regio's. In Amsterdam en in de MRA wordt een groter deel van de accommodaties beperkt gereserveerd in vergelijking met NHN. Vooral Amsterdam valt hier op: 25% van de accommodaties werd hier in 2022 meer dan 120 nachten gereserveerd, terwijl 43% minder dan 31 nachten werd gereserveerd. In de rest van de provincie is 29% van de accommodaties minder dan 31 nachten gereserveerd en in NHN slechts 22%. In NHN is 44% meer dan 120 nachten gereserveerd. De verschillen tussen de regio's zijn minder sterk wanneer gekeken wordt naar het aandeel van de verschillende verhuurcategorieën in het totaal aantal gereserveerde nachten.

Ten minste 22% onderdeel van reguliere logies, aanzienlijke lokale verschillen

- In 2022 maakte ten minste 22% van de actieve accommodaties in Noord-Holland onderdeel uit van de reguliere accommodatiesector. Dit aandeel nam afgelopen jaren met 8% toe. Het toegenomen aandeel van accommodaties als onderdeel van de reguliere sector komt vooral doordat dit aantal relatief stabiel blijft, terwijl het aantal overige accommodaties juist afneemt. De meerderheid van de accommodaties die volgens deze monitor onder de formele accommodatiesector vallen is gelegen op een vakantiepark (12%). Slechts een beperkt deel van de accommodaties presenteert zich in Noord-Holland als bed-en-breakfast. Dit was in 2022 3%. Zo'n 7% van de accommodaties presenteert zich als hotel of hostel.
- Tussen gemeenten onderling zijn de verschillen aanzienlijk. In acht gemeenten viel bijvoorbeeld meer dan de helft van het aanbod onder de formele accommodatiesector. In 24 gemeenten is dit minder dan 20%. Vooral vakantieparken zijn in enkele gemeenten goed voor een belangrijk aandeel van de actieve accommodaties. Met name in NHN is het aandeel van de vakantieparken relatief groot.

Afname aandeel meeraanbieders van 62% van 52%

- Het aanbieden van meerdere accommodaties wordt veelal gezien als een teken dat vakantieverhuur als investering of verdienmodel fungeert. Met 52% biedt iets meer dan de helft van de Noord-Hollandse aanbieders in 2022 slechts één accommodatie aan. Dit aandeel neemt af: in 2020 was dit 62%.
- Hoewel slechts een minderheid van de aanbieders meerdere accommodaties aanbiedt, neemt deze groep een groot deel van de accommodaties voor zijn rekening. Van 9% van de aanbieders is bekend dat ze meerdere accommodaties aanbieden. Deze groep is met 6.083 accommodaties goed voor 30% van het aanbod. In NHN wordt met 36% het grootste deel van de accommodaties uitgbaat door aanbieders met meerdere accommodaties. Amsterdam heeft met 25% het kleinste aandeel.



5 Ontwikkeling Airbnb in Noord-Holland door de tijd

Dit hoofdstuk geeft de ontwikkeling van Airbnb gedurende een langere periode weer, namelijk vanaf 2014 tot en met 2022. 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. De cijfers worden zowel voor de gehele provincie als voor de verschillende regio's gegeven.

5.1 Ontwikkeling aantal actieve accommodaties

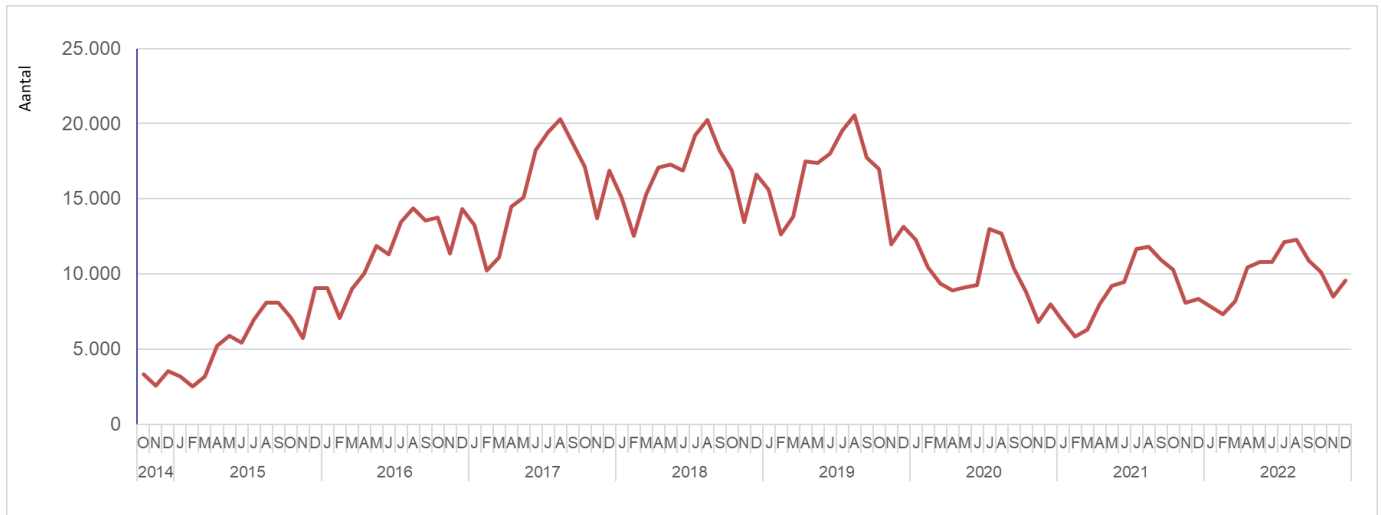
Hoewel Airbnb sinds 2008 accommodaties aanbiedt en de eerste accommodaties in Nederland al een paar jaar later in Amsterdam werden aangeboden, komt het **fenomeen Airbnb in Noord-Holland vooral sinds 2015 van de grond**. Sinds het voorjaar van 2015 neemt het aantal actieve accommodaties snel toe (Figuur 42). In de eerste jaren is vooral sprake van toename met alleen in de wintermaanden een lichte dip. Vanaf 2017 verandert dit patroon en treedt er een meer seizoensgebonden beeld op. **Er is een duidelijk patroon van toename in de lente- en zomermaanden, gevolgd door een lichte afname in de herfst en winter. De maand december vormt hierop steeds een uitzondering**, want in deze maand worden 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 juli/augustus, gevolgd door een (beperkte) afname gaat door tot en met 2019.

Opvallend is dat in 2017 het aantal actieve accommodaties de hoogste piek bereikt. In augustus 2017 waren 20.273 accommodaties actief, alleen in augustus 2019 wordt dit net overtroffen met 20.578. Dit komt vooral omdat sinds 2017 het aantal accommodaties buiten de gemeente Amsterdam toeneemt, terwijl het aantal accommodaties binnen de gemeente Amsterdam juist afneemt (Figuur 42). In 2017 is Airbnb duidelijk een (hoofd)stedelijk fenomeen en in 2019 zijn de aantallen behoorlijk naar elkaar toe bewogen. Het aanbod aan accommodaties buiten de gemeente Amsterdam volgt een vergelijkbaar seizoenspatroon met het belangrijkste verschil dat dit later op gang is gekomen en tot en met 2019 blijft toenemen.

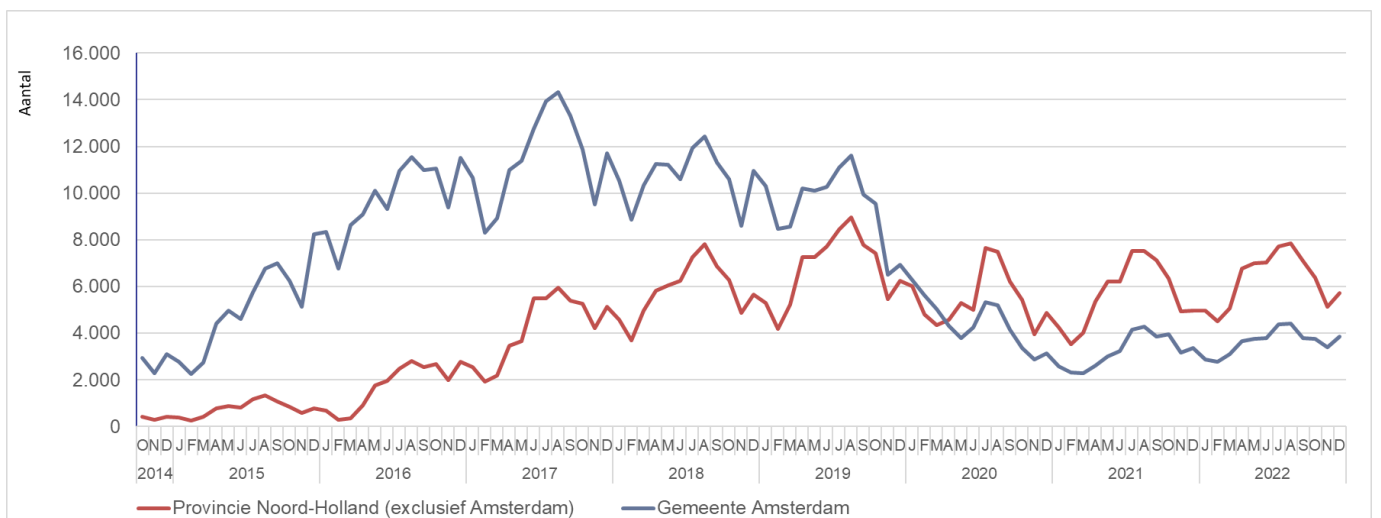
Na de winter van 2020 verandert het ontwikkelingspatroon zowel binnen als buiten Amsterdam. De gebruikelijke toename van het aantal accommodaties na de jaarlijkse februaridip blijft uit. Dit valt gelijk met de uitbraak van de coronapandemie en de daarmee gepaard gaande (reis-) beperkende maatregelen.

In het voorjaar van 2021 stijgt het aantal actieve accommodatie weer, ondanks de nog geldende lockdown en beperkende maatregelen. De stijging is sterker buiten Amsterdam. Hier waren in de zomer van 2021 ongeveer net zoveel accommodaties actief als in 2018. Ook is het seizoenspatroon vergelijkbaar met de periode voor de uitbraak van de coronapandemie, met duidelijk een toename van het aanbod van accommodaties in de lente- en zomermaanden en een afname in de herfst- en wintermaanden. In 2021 blijft de decemberpiek uit, omdat in deze maand beperkende maatregelen en een lockdown golden. In Amsterdam is de toename veel minder sterk en zijn er in 2021 en 2022 duidelijk minder accommodaties actief dan in de voorgaande jaren. De aantallen lijken hier het meeste op de eerste periode van de monitoring in het najaar van 2014.

In 2022, het jaar waarin gaandeweg de beperkende maatregelen zijn losgelaten, is buiten Amsterdam eenzelfde patroon zichtbaar als in 2021 (Figuur 43). Het voor- en naseizoen lijken iets sterker aanwezig: waar in 2021 vooral een piek in de zomermaanden waarneembaar blijft, is het aantal actieve accommodaties in 2022 vanaf april tot en met september relatief groot. In 2022 is weer een lichte toename te zien in december. Het volume actieve accommodaties blijft echter onder het niveau van 2019, hoewel de winterdip in 2022 minder diep is dan in 2019.



Figuur 42 Aantal actieve accommodaties per maand in Noord-Holland, periode oktober 2014 t/m december 2022



Figuur 43 Aantal actieve accommodaties per maand in Noord-Holland (exclusief gemeente Amsterdam) en in Amsterdam, periode oktober 2014 t/m december 2022

Wanneer we de ontwikkeling in de MRA (exclusief Amsterdam) en NHN naast elkaar zetten, valt op dat beide patronen vergelijkbaar verlopen (Figuur 44). De groei van het aantal accommodaties komt in NHN later op gang. Vanaf 2017 neemt hier het aantal accommodaties duidelijk toe, terwijl dit in de MRA al een jaar eerder gebeurde. Tijdens de uitbraak van de coronapandemie ontwikkelt het aantal actieve accommodaties zich vergelijkbaar in beide gebieden, al neemt het in de MRA iets sterker af dan in NHN. Vanaf de zomer van 2020 is een ander beeld zichtbaar. Het aantal actieve accommodaties neemt na juli 2020 in de MRA snel en sterk af, terwijl de afname in NHN later op gang komt en minder sterk is. Vanaf dit moment zijn er meer actieve accommodaties in NHN dan in de MRA. Dit blijft ook na de coronapandemie in 2022 het geval. Het is opvallend dat in het voorseizoen vanaf april in NHN meer accommodaties actief zijn.



Figuur 44 Aantal actieve accommodaties per maand in MRA (exclusief gemeente Amsterdam) en NHN, periode oktober 2014 t/m december 2022

5.2 Ontwikkeling aantal gereserveerde nachten

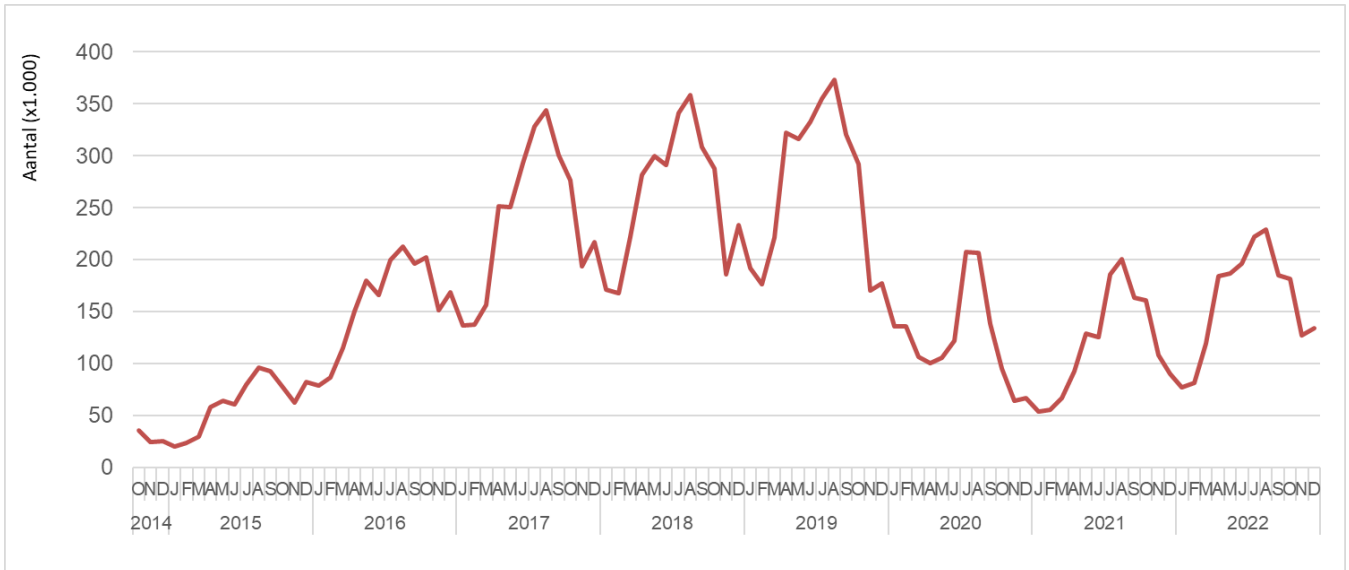
De ontwikkeling van het aantal beschikbare en gereserveerde nachten vertoont eenzelfde patroon als het aantal actieve accommodaties, namelijk met een duidelijk seizoenspatroon en een stijgende lijn tot en met 2017 om vervolgens te stabiliseren in 2019 (Figuur 45). Verder zijn er opvallende verschillen. Het aantal gereserveerde nachten neemt vooral in 2017 sneller toe dan het aantal accommodaties. Ook is het seizoenspatroon met een groot aantal gereserveerde nachten in de zomermaanden en minder gereserveerde nachten in de herfst en winter sterker te zien. Het aantal gereserveerde nachten verdubbelt in de drukke zomermaanden ten opzichte van de rustige februari maand. Zo werden in februari 2019 176.008 nachten gereserveerd en in augustus 2019 373.215 nachten. Dit is tot nu toe het grootste aantal gereserveerde nachten in een maand.

Wanneer we de ontwikkeling in Amsterdam en de rest van de provincie tegen elkaar afzetten, is duidelijk dat hier geldt dat vooral tot en met 2017 Amsterdam goed was voor het leeuwendeel van de gereserveerde nachten en dat dit buiten Amsterdam tot 2019 toeneemt voordat de aantallen naar elkaar toe kruipen. Vanaf 2017 neemt het aantal gereserveerde nachten in Amsterdam namelijk af. Ook lijken de seizoenspatronen buiten Amsterdam sterker. De dip in de winter is in de rest van de provincie dieper en ook in het voor- en naseizoen zijn in Amsterdam relatief meer gereserveerde nachten.

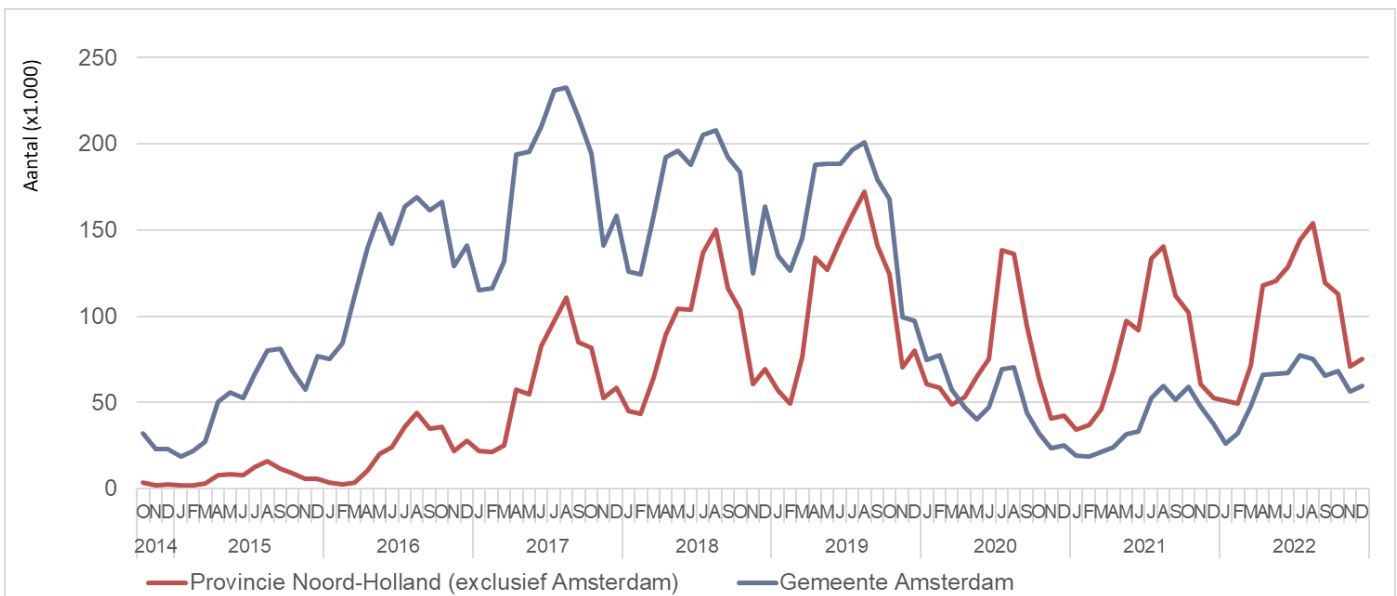
Het effect van de coronapandemie lijkt sterker door te werken bij het aantal gereserveerde nachten dan bij het aantal actieve accommodaties, maar kent eenzelfde patroon. In het voorjaar van 2020 is een duidelijke dip in het aantal gereserveerde nachten te zien en daalt het volume tot het niveau van het voorjaar van 2016. Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname in het aantal gereserveerde nachten in Amsterdam en in de rest van de provincie is deze dip minder sterk aanwezig. Wel neemt het aantal gereserveerde nachten buiten Amsterdam niet toe in het voorjaar zoals in eerdere jaren. Pas in juli 2020, bekend als het begin van de 'anderhalvemeterzomer' in coronatijd, neemt het aantal gereserveerde nachten duidelijk toe. Opvallend genoeg wordt in de maanden juli en augustus het niveau van 2018 bijna behaald in de rest van de provincie buiten Amsterdam. In Amsterdam ligt het aantal gereserveerde nachten in de zomer van 2020 onder het niveau van 2015.

Net als het aantal actieve accommodaties daalt het aantal gereserveerde nachten in de winter van 2020/2021 sterk. Het volume van 53.059 in januari 2021 betekent voor de gehele provincie sinds 2014 het laagste aantal gereserveerde nachten. Zowel binnen als buiten Amsterdam bestaat in deze periode een duidelijk dieptepunt in de vraag naar Airbnb. Het aantal gereserveerde nachten neemt vanaf dat moment weer toe en in 2021 ontstaat buiten Amsterdam weer een vergelijkbaar seizoenspatroon als in voorgaande jaren. Binnen Amsterdam is het aantal gereserveerde nachten in 2021 en 2022 steeds laag en niet vergelijkbaar met de periode 2016 tot en met 2019. In 2022 neemt het aantal gereserveerde nachten in de

gehele provincie weer toe. Waar de toename in Amsterdam beperkt is, wordt buiten Amsterdam het niveau van 2018 weer behaald en is de winterdip van 2022 minder diep dan in de voorgaande jaren. De vraag naar Airbnb lijkt in 2022 zowel in Amsterdam als in de rest van de provincie sneller toe te nemen dan het aantal accommodaties.

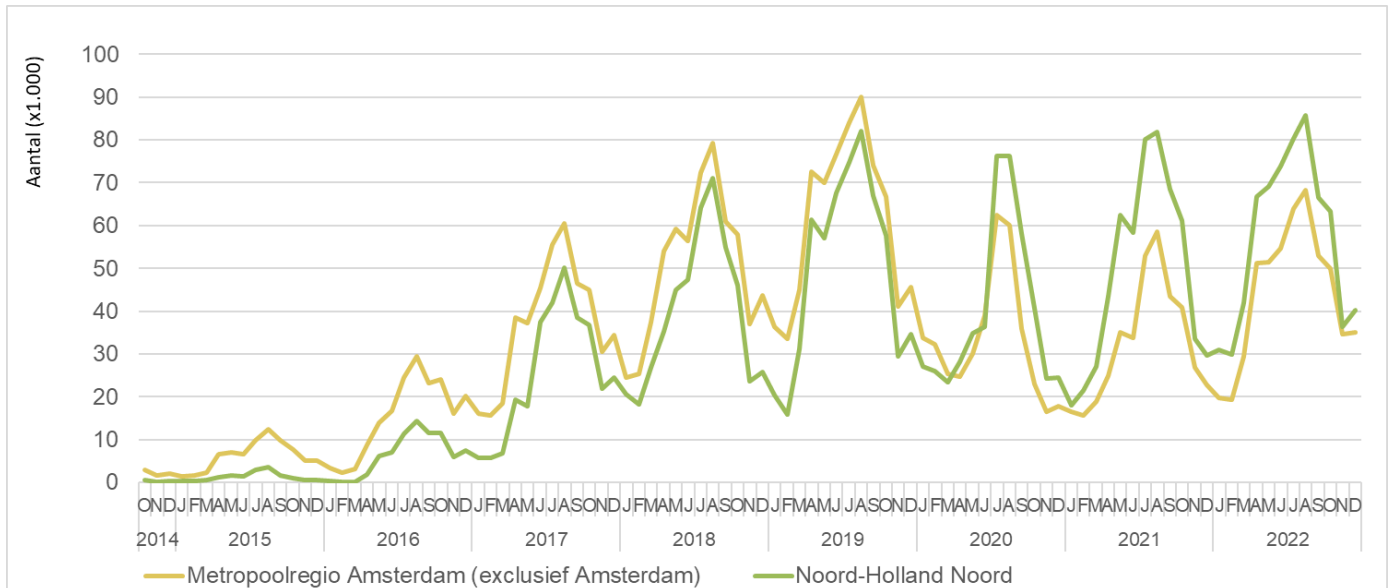


Figuur 45 Aantal gereserveerde nachten per maand in Noord-Holland, periode oktober 2014 t/m december 2022



Figuur 46 Aantal gereserveerde nachten per maand in Noord-Holland (exclusief gemeente Amsterdam) en Amsterdam, periode oktober 2014 t/m december 2022

Wanneer de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in de MRA en NHN tegen elkaar worden afgezet is eenzelfde patroon zichtbaar als in de ontwikkeling van het aantal accommodaties (Figuur 46). Beide gebieden volgen een vergelijkbaar patroon, waarbij het aantal gereserveerde nachten in de MRA tot en met 2017 duidelijk groter is. Vanaf 2019 loopt NHN in en vooral in de zomermaanden worden in beide regio's een vergelijkbaar aantal nachten gereserveerd. Wel is de winterdip in NHN in 2018 dieper dan in de MRA. In de MRA is in 2018 een duidelijker voorseizoen aanwezig.



Figuur 47 Aantal gereserveerde nachten per maand in MRA (exclusief gemeente Amsterdam) en NHN (oktober 2014 t/m december 2022)

5.3 Effecten van veranderende vraag en aanbod

De bezettingsgraad is het gedeelte van de beschikbare nachten dat men daadwerkelijk reserveert. Hierbij neemt de monitor in de besproken periodes de actieve Airbnb's mee. Dat wil zeggen, een Airbnb die in de betreffende maand ten minste één keer gereserveerd is geweest. Een bezettingsgraad van 0,5 betekent dat een Airbnb in de betreffende maand gemiddeld 50% van zijn beschikbare dagen daadwerkelijk gereserveerd is geweest.

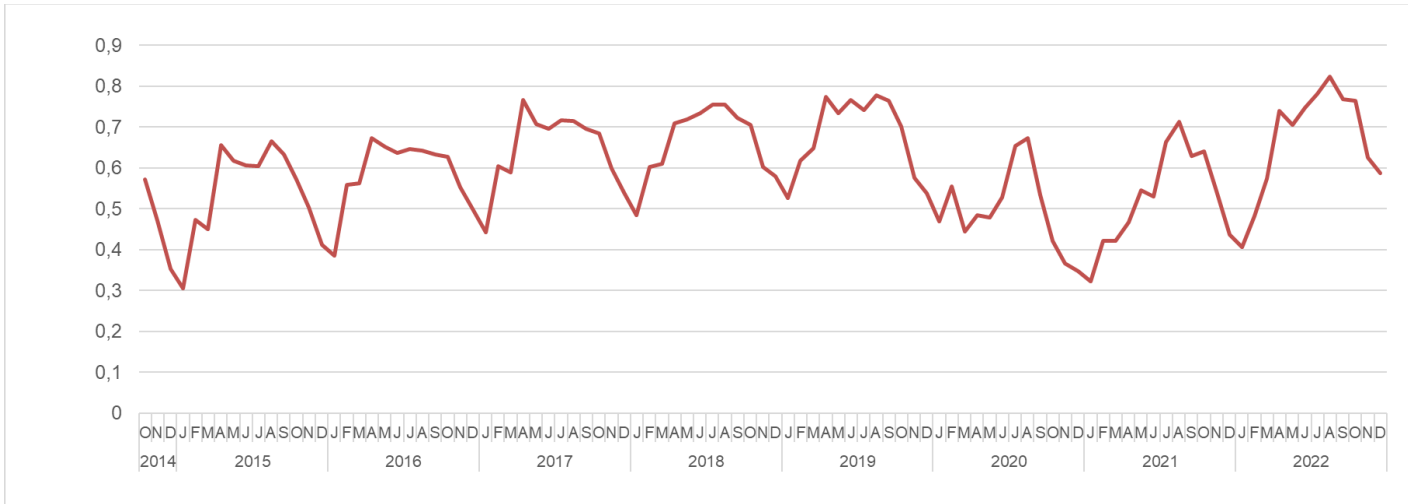
Zoals al duidelijk werd uit de balans tussen actieve accommodaties en het aantal gereserveerde nachten, bestaat in Noord-Holland een duidelijk seizoenspatroon in de bezettingsgraad (Figuur 48). **Vanaf april tot en met september wordt gemiddeld een hoge bezettingsgraad gerealiseerd, die afneemt tot een jaarlijkse dip in januari. April kenmerkt zich van 2015 tot en met 2019 door een piek in de bezettingsgraad, maar ook in de volgende maanden blijft deze stabiel hoog.** Opvallend is dat de 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 ligt in 2015 en 2016 in de zomermaanden tussen de 60% en de 70%. In 2017 tot en met 2019 ligt deze in de zomer zelfs stevast boven de 70%. De hoogste bezettingsgraad in de periode voor de coronapandemie wordt in augustus 2019 behaald. Van een actieve Airbnb werd in deze maand gemiddeld 78% van de beschikbare nachten gereserveerd. Ook de dalen worden van 2015 tot en met 2019 minder diep (van 31% in januari 2015 tot 53% in januari 2019).

Vanaf 2020 verandert de ontwikkeling van de bezettingsgraad. Januari 2020 laat een duidelijke dip zien die met 47% iets lager is dan in de jaren ervoor. Waar deze in eerdere jaren herstelde, blijft het opveren in 2020 uit. De bezettingsgraad schommelt tussen de 45% en 55% om in de zomermaanden van 2020 toe te nemen tot 67%. Dit is behoorlijk hoog, 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 daadwerkelijk gebruikt is. 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 waarneembaar 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 32% in januari 2021 rond het niveau van de winter van 2014 en is deze dus het laagste sinds het begin van de monitoring. In 2022 lijkt de bezettingsgraad te herstellen. Ondanks dat het aantal gereserveerde nachten niet opvallend sterk toeneemt, ligt de bezettingsgraad in augustus 2022 met 82% op het hoogste niveau sinds het begin van de monitoring. We constateren hiermee dat de balans tussen vraag en aanbod in



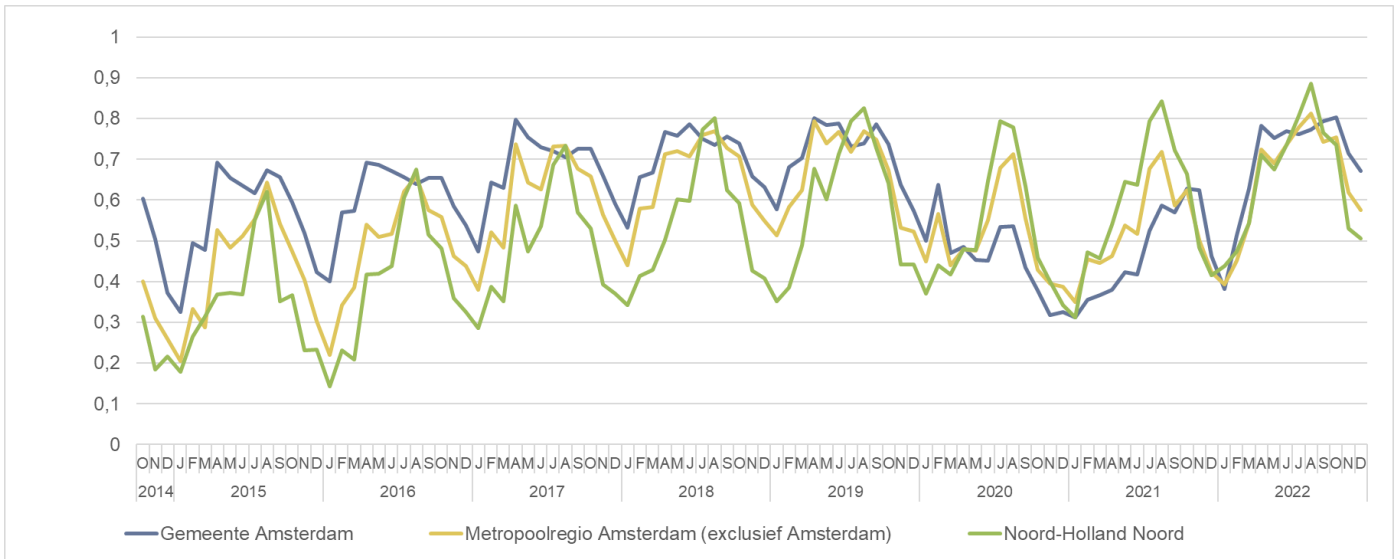
deze maanden onder druk staat: de overgrote meerderheid van de aangeboden accommodaties wordt daadwerkelijk verhuurd. Deze bezettingsgraad is gedurende een relatief lange periode hoog. Van april 2022 tot en met oktober 2022 ligt deze (ruim) boven de 70%. Verder is de afname van de bezettingsgraad in het najaar van 2022 minder sterk dan in eerdere jaren. In december 2022 wordt met een gemiddelde bezettingsgraad van 59% de hoogste bezettingsgraad in een decembermaand gerealiseerd. Wat hier wel opvalt is dat sinds 2021 de bezettingsgraad een duidelijke zomerpiek heeft ontwikkeld, waar deze voorheen tijdens het voor- en naseizoen stabiel hoog was.



Figuur 48 Bezettingsgraad per maand in Noord-Holland, periode oktober 2014 t/m december 2022

Wat opvalt aan de ontwikkeling van de bezettingsgraad op provincieniveau is dat sinds 2020 de bezettingsgraad een duidelijke zomerpiek heeft ontwikkeld, waar deze voorheen gedurende het voor- en naseizoen stabiel hoog was. Een verklaring hiervoor is het afnemende aantal accommodaties in Amsterdam, waar traditioneel in het voor- en naseizoen een hoge vraag naar accommodaties bestaat (Figuur 49). Vooral in NHN, maar ook in mindere mate in de MRA (exclusief Amsterdam) is een duidelijkere zomerpiek in de bezettingsgraad te zien. Een verklaring hiervoor is NHN als regio meer een zomerbestemming is. De afname van het aantal accommodaties in Amsterdam maakt dat deze regio's een grotere invloed hebben op de cijfers voor geheel Noord-Holland.

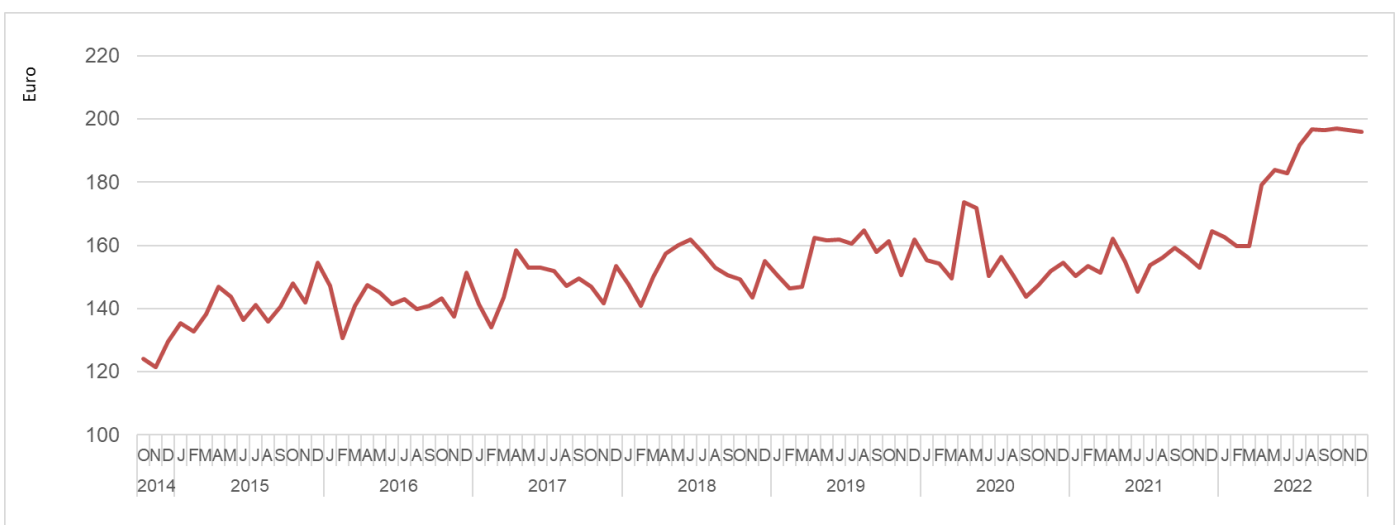
Wanneer de regio's worden vergeleken met Amsterdam valt op dat de bezettingsgraad zowel in de MRA als in NHN hoger was dan in Amsterdam gedurende de coronapandemie. Zowel in 2020 als 2021 is dit te zien. Pas vanaf het najaar van 2021 hervat de bezettingsgraad in Amsterdam dezelfde trend als in de andere twee regio's. In 2022 is de bezettingsgraad in de twee regio's en in Amsterdam vergelijkbaar, met slechts in het voor- en naseizoen een klein verschil in het voordeel van de gemeente Amsterdam en in augustus een hogere piek voor de regio NHN. Deze piek is met 89% uitzonderlijk hoog en duidt op een hoge vraag naar dit type accommodaties in de zomermaanden. Voor de coronapandemie was de bezettingsgraad in de herfst- en wintermaanden in NHN opvallend lager dan in de MRA en de gemeente Amsterdam, maar dit lijkt vanaf 2020 voorbij.



Figuur 49 Bezettingsgraad per maand in Amsterdam, MRA (exclusief gemeente Amsterdam) en NHN, periode oktober 2014 t/m december 2022

De hoge gerealiseerde bezettingsgraad is een resultaat van een afname van het aanbod aan Airbnb's en een groeiende vraag naar (dit type) accommodaties. Gedurende de coronapandemie was dit juist andersom, want toen nam de vraag sneller af dan het aanbod aan accommodaties. Deze veranderingen in de balans tussen vraag en aanbod hebben effect op de gemiddelde prijs die men voor een accommodatie betaalt (Figuur 50). Deze prijs neemt vanaf het begin van de monitoring toe en is in de zomermaanden en in december steeds hoger dan in de rest van het jaar. Daarnaast worden accommodaties elk jaar duurder. Zo werd in augustus 2016 bijvoorbeeld € 139,75 voor een nacht betaald, in augustus 2017 was dit € 147,15 en in augustus 2018 € 153,00.

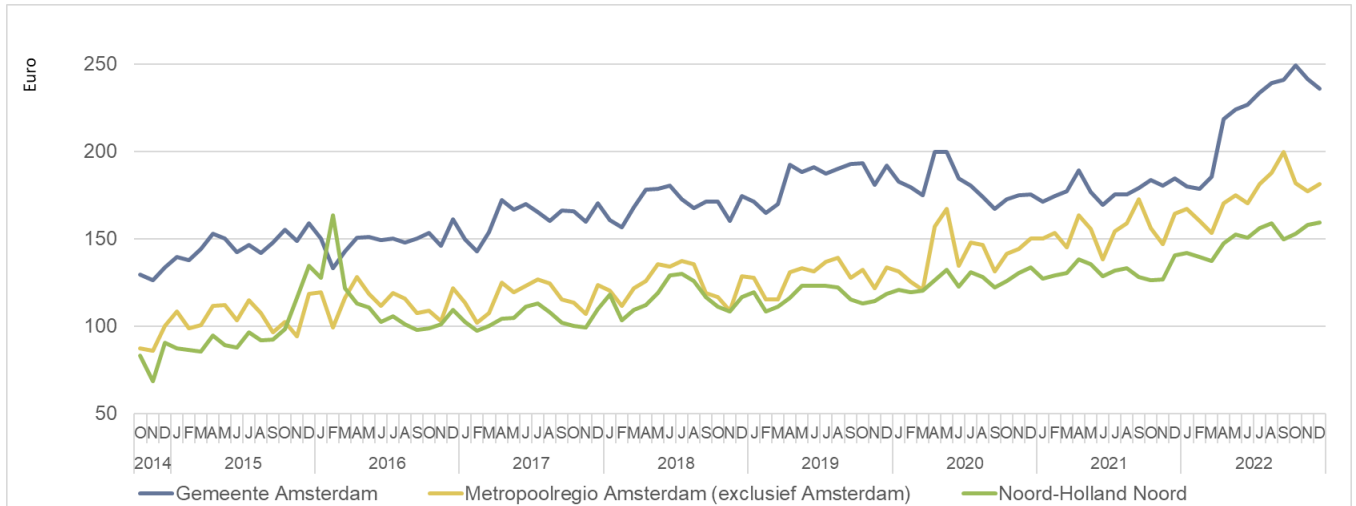
Vanaf 2022 is een ander patroon te zien. De gemiddelde prijs die voor een nacht werd betaald, stijgt enorm sterk. In maart 2022 is gemiddeld € 159,80 voor een nacht betaald en in augustus is dit € 196,70. Dit is met een stijging van € 46,25 meer dan in augustus 2020 en € 40,65 meer dan in augustus 2021 een forse toename. Een combinatie van een hoge vraag naar accommodaties, een hoge bezettingsgraad, een afname van het aantal actieve accommodaties, hoge energiekosten en de hoge inflatie in dat jaar zijn een verklaring voor deze zeer sterke prijsstijging.



Figuur 50 Gemiddelde prijs per nacht in Noord-Holland, periode oktober 2014 t/m december 2022



Wanneer we MRA, NHN en Amsterdam vergelijken (Figuur 51), valt op dat de **prijsstijging van 2022 vooral in Amsterdam heeft plaatsgevonden**. In de MRA en NHN stijgt de prijs in 2022 eveneens en is deze stijging sterker dan de jaren daarvoor, maar deze is wel lager dan in Amsterdam. In oktober 2022 wordt met gemiddeld € 249,35 per nacht de hoogste prijs gerealiseerd sinds het begin van de monitoring. Ter vergelijking, in oktober 2014 betaalde men met € 129,40 ongeveer de helft.



Figuur 51 Gemiddelde prijs per nacht in Amsterdam, MRA (exclusief gemeente Amsterdam) en NHN, periode oktober 2014 t/m december 2022



Belangrijkste conclusies

Ontwikkelpatronen van actieve accommodaties door de tijd redelijk vergelijkbaar

- Het fenomeen Airbnb komt in Noord-Holland vooral sinds 2015 van de grond. Sinds het voorjaar van dat jaar neemt het aantal actieve accommodaties snel toe. In de eerste jaren is vooral sprake van toename met alleen in de wintermaanden een lichte dip. Vanaf 2017 verandert dit patroon en treedt er een meer seizoensgebonden beeld op. Er is een duidelijk patroon van toename in de lente- en zomermaanden, gevolgd door een lichte afname in de herfst en winter. De maand december vormt hierop steeds een uitzondering. Wanneer we de ontwikkeling in de MRA (exclusief Amsterdam) en NHN naast elkaar zetten, valt op dat beide patronen vergelijkbaar verlopen. De groei van het aantal accommodaties komt in NHN later op gang. Vanaf 2017 neemt hier het aantal accommodaties duidelijk toe, terwijl dit in de MRA al een jaar eerder gebeurde.

Ontwikkelpatronen gereserveerde nachten volgen ontwikkeling van actieve accommodaties

- De ontwikkeling van het aantal beschikbare en gereserveerde nachten vertoont eenzelfde patroon als het aantal actieve accommodaties, namelijk met een duidelijk seizoenspatroon en een stijgende lijn tot en met 2017 om vervolgens te stabiliseren in 2019. Verder zijn er opvallende verschillen. Het aantal gereserveerde nachten neemt bijvoorbeeld vooral in 2017 sneller toe dan het aantal accommodaties. Er ontwikkelt zich meer een seizoenspatroon met een groot aantal gereserveerde nachten in de zomermaanden. Het aantal gereserveerde nachten in de drukke zomermaanden verdubbelt ten opzichte van de rustige februari maand.
- Wanneer de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in de MRA en NHN tegen elkaar worden afgezet is eenzelfde patroon zichtbaar als in de ontwikkeling van het aantal accommodaties. Beide gebieden volgen een vergelijkbaar patroon, waarbij het aantal gereserveerde nachten in de MRA tot en met 2017 duidelijk groter is. Vanaf 2019 loopt NHN en vooral in de zomermaanden worden in beide regio's een vergelijkbaar aantal nachten gereserveerd.

Effecten van veranderende aanbod en vraag zichtbaar: vanaf 2022 zeer hoge prijsstijging

- Noord-Holland kent een duidelijk seizoenspatroon in de bezettingsgraad. Vanaf april tot en met september wordt gemiddeld een hoge bezettingsgraad gerealiseerd, die afneemt tot een jaarlijkse dip in januari. April kenmerkt zich van 2015 tot en met 2019 door een piek in de bezettingsgraad, maar ook in de volgende maanden blijft deze stabiel hoog. Sinds 2020 is in de bezettingsgraad een duidelijke zomerpiek zichtbaar, waar deze hiervoor gedurende het voor- en naseizoen stabiel hoog was.
- Wanneer we voor de seizoenspatronen de gebieden vergelijken, valt op dat de bezettingsgraad zowel in de MRA als in NHN hoger was dan in Amsterdam gedurende de coronapandemie.
- De hoge gerealiseerde bezettingsgraad is een resultaat van een afname van het aanbod aan Airbnb's en een groeiende vraag naar (dit type) accommodaties. Gedurende de coronapandemie was dit juist andersom, want toen nam de vraag sneller af dan het aanbod aan accommodaties. Deze veranderingen in de balans tussen vraag en aanbod hebben effect op de gemiddelde prijs die men voor een accommodatie betaalt. Vanaf 2022 is een ander patroon te zien. De gemiddelde prijs die voor een nacht werd betaald, stijgt enorm sterk. In maart 2022 is gemiddeld € 159,80 voor een nacht betaald en in augustus is dit € 196,70. Een combinatie van een hoge vraag naar accommodaties, een hoge bezettingsgraad, een afname van het aantal actieve accommodaties, stijgende energiekosten en de hoge inflatie in dat jaar zijn een verklaring voor deze zeer sterke prijsstijging.



Bijlage 1 Methodiek, analyse en visualisatie Airbnb data

Oorsprong en kwaliteit data

De data waar deze monitor zich op baseert is verkregen via het Amerikaanse bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb en Vrbo elke drie nachten te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een door AirDNA ontwikkeld algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt opgeslagen in een database waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke Airbnb terug te vinden is. Voor de provincie Noord-Holland is deze data beschikbaar vanaf oktober 2014. AirDNA data wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Verkennend onderzoek gedaan door de Universiteit Utrecht laat zien dat de data voor de aantallen (actieve) Airbnb-aanbieders volledig accuraat is, maar dat er soms een overschatting te vinden is in het aantal reserveringen, gereserveerde nachten en behaalde opbrengst. Dit kan deels verklaard worden doordat de data aangeleverd door AirDNA ook verhuur van de Airbnb-accommodaties via andere platformen (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 wordt, indien nodig, de scrapingsmethode of het algoritme gekalibreerd. Dit proces zorgt voor een hoge betrouwbaarheid van de gebruikte data, waarbij AirDNA een accuraatheid van meer dan 95% garandeert. Toch is het belangrijk om bij de interpretatie van de cijfers in dit rapport er rekening mee te houden dat het een benadering is van de daadwerkelijke situatie.

AirBNB en andere platformen voor particuliere vakantieverhuur

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverhuur, maar niet meer het enige platform. Zo biedt Vrbo (onderdeel van de Expedia groep) ook woningen van particulieren aan. Dit platform is in deze monitor ook meegenomen. Booking.com (ooit ontstaan als platform om hotels te vinden, vergelijken en reserveren) biedt de afgelopen jaren steeds meer particuliere accommodaties aan. Ook reviewsite TripAdvisor biedt reeds particuliere woningen en kamers aan. Deze twee platformen zijn in deze monitor niet meegenomen. In de praktijk blijkt dat een aantal aanbieders hun accommodatie op meerdere platformen aanbieden om hun bereik te vergroten. Als een accommodatie op een ander platform dan Airbnb of Vrbo, bijvoorbeeld Booking.com, verhuurd wordt zal de verhuurder deze op Airbnb ook als niet-beschikbaar moeten markeren om dubbele boekingen te voorkomen. Daarom neemt deze monitor voor een groot deel ook de activiteit van deze accommodaties op andere platformen mee in de data. Enkel aanbieders die wel op andere platformen en niet op Airbnb of Vrbo adverteren vallen buiten het bereik van dit onderzoek.

Aanwezigheid van formele accommodaties op platformen Airbnb en Vrbo

Naast particuliere woningen en kamers zijn er ook regelmatig formele accommodaties actief op het platform van Airbnb en Vrbo. Hotels, hostels en bed-en-breakfaanaanbieders plaatsen bijvoorbeeld 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 op de platformen identificeerbare formele accommodaties in de provincie Noord-Holland om een inzicht te geven in hoe het platform door verschillende partijen gebruikt wordt. Vakantiewoningen op beheerde vakantieparken vormen ook een deel van het aanbod. Deze monitor onderscheidt woningen op vakantieparken middels een ruimtelijke analyse: Aan de hand van een ruimtelijke dataset van de vakantieparken in de provincie Noord-Holland, ter beschikking gesteld door de provincie, wordt 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 75 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. Dit blijft echter een benadering en de resultaten dienen als zodanig geïnterpreteerd te worden.

Indicatoren van professionalisering

De filosofie van de deeleconomie is gebouwd op het idee dat (tijdelijk) onderbenutte goederen of diensten beschikbaar kunnen worden gesteld voor een beperkte periode en al dan niet tegen een vergoeding. Om



aanbieders van deze goederen en diensten te verbinden met een bestaande vraag worden vaak online platforms gebruikt. Het platform Airbnb is in 2008 vanuit deze filosofie opgericht. Anno 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 slechts een indicatie van de exacte locatie van waar de accommodatie zich bevindt. Elke accommodatie ligt in werkelijkheid maximaal 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd, voor accommodaties actief op Vrbo kan deze afstand zelfs 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 gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar gemeente, woonkern en de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: buurten. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan 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 Noord-Holland de valuta die de aanbieder gebruikt Euro (€), maar er worden ook diverse andere valuta gebruikt. In deze monitor is daarom gekozen om bij de analyses gebruik te maken van de bedragen in Dollar (US\$). In deze monitor worden de bedragen volgens de op dat moment geldende wisselkoers naar Euro omgerekend.



Bijlage 2 Begrippenlijst

In dit rapport en bijgeleverde factsheets komt een aantal begrippen veelvuldig aan bod:

- **Airbnb's/accommodaties** – Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor het sociaaleconomische fenomeen van het toeristisch verhuren van kamers en woningen via platforms. Wanneer er gesproken wordt over kamers of woningen die te huur worden aangeboden gebruikt de monitor de term accommodaties. Deze monitor neemt namelijk niet alleen cijfers mee van kamers en woningen die voor verhuur aangeboden worden op het platform Airbnb, maar ook van woningen op het platform Vrbo.
- **Actieve accommodaties** – de database waarop deze monitor gebaseerd is, behelst alle accommodaties die in de periode tussen oktober 2014 en december 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 bepaald omdat 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.
- **Beschikbaarheid en verhuuractiviteit van accommodaties** – De beschikbaarheid van een accommodatie is het aantal nachten dat deze voor verhuur wordt aangeboden. Dit kan tussen accommodaties behoorlijk verschillen. Waar sommige accommodaties slechts één of enkele weken of weekenden beschikbaar zijn, zijn andere accommodaties nagenoeg het gehele jaar beschikbaar voor verhuur. De verhuuractiviteit is het aantal nachten dat de beschikbare accommodatie daadwerkelijk wordt verhuurd. Hierin zijn niet alleen de reserveringen via het platform Airbnb en Vrbo meegenomen, maar ook de reserveringen van deze accommodaties op andere platforms als Booking.com of TripAdvisor worden in de data meegenomen.
- **Aantal reserveringen en gereserveerde nachten** – Accommodaties worden via Airbnb of Vrbo voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit rond de 3,1 nachten, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. De data bevat geen informatie over het aantal gasten dat in een accommodatie verblijft en kan daarom niet direct vergeleken worden met toeristische overnachtingsstatistieken 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 duidt erop dat wanneer de accommodatie beschikbaar is, deze ook vaak gereserveerd wordt. Een hoge bezettingsgraad hoeft niet te betekenen dat de accommodatie ook daadwerkelijk veel verhuurd wordt. Een hoge bezettingsgraad kan ook optreden wanneer de beschikbaarheid van de accommodatie laag is, maar deze wel vaak verhuurd wordt wanneer deze beschikbaar is. Bij de gemiddelde bezettingsgraad worden alleen accommodaties meegenomen die ten minste één nacht verhuurd zijn geweest in de betreffende periode.
- **Verhouding tussen accommodaties en 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 wordt gebaseerd op data van het CBS uit het betreffende jaar. 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 bijvoorbeeld in de regel hogere prijzen gevraagd dan in het voor- en naseizoen. Prijzen kunnen zelfs op weekenddagen hoger uitvallen dan op doordeweekse dagen. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben en houdt dus rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. In deze prijs zijn schoonmaakkosten meegenomen, maar kosten voor bemiddeling en toeristenbelasting niet.



- **Omzet van Airbnb's** – in dit rapport wordt met de omzet de som van de gerealiseerde inkomsten van een accommodatie over het besproken tijdvlak (jaar of maand) bedoeld. De omzet kan worden gegeven per accommodatie, maar ook worden geaggregeerd naar de verschillende ruimtelijke indelingen. In dat geval laat dit bedrag zien hoeveel de accommodaties in een buurt, gemeente, woonkern of provincie bij elkaar hebben opgebracht. Hier zijn schoonmaakkosten en de kosten die het platform hanteert in meegenomen. Kosten die buiten het platform worden gemaakt, bijvoorbeeld toeristenbelasting, zijn niet meegenomen.



Bijlage 3 Leeswijzer factsheet

De afzonderlijke factsheets voor de Noord-Hollandse gemeenten, te vinden op de website van de provincie Noord-Holland, tonen tal van tabellen en grafieken. Deze leeswijzer licht de verschillende elementen van de factsheets nader toe (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.
- **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. Voor deze laatste kolommen geldt dat de buurten met minder dan 1.000 inwoners in het blauw zijn weergegeven. Dit omdat buurten met weinig inwoners, bijvoorbeeld in het buitengebied, vaak een onevenredig hoog aantal accommodaties per 1.000 inwoners laten zien.
- **Aantal actieve accommodaties en gereserveerde nachten per maand** – De grafiek geeft 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 gereserveerde 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.
- **Verdeling aantal accommodaties reguliere sector** – Deze staafdiagram geeft weer hoeveel accommodaties onder de formele accommodatiesector vallen. Onder de formele accommodatiesectors vallen Airbnb's die zelf aangeven onderdeel van een hotel, hostel of b&b te zijn en Airbnb's die gelegen zijn op een vakantiepark. Overige accommodaties zijn Airbnb's waarvoor deze criteria niet gelden.



Bijlage 4 Statistische bijlage kerncijfers per gemeente, periode 2019 t/m 2022

2019						
Naam Gemeente	Aantal actieve Airbnb's	Gereserveerde nachten (totaal)	Gereserveerde nachten (gemiddeld)	Gemiddelde prijs	Totale omzet (in mln €)	Bezettingsgraad**
Aalsmeer	95	12.111	127	€ 100,02	€ 1,15	61%
Alkmaar	472	44.539	94	€ 106,01	€ 4,37	52%
Amstelveen	387	33.101	86	€ 144,92	€ 4,37	56%
Amsterdam	22.716	1.913.838	84	€ 183,95	€ 330,03	61%
Beemster***	47	5.016	107	€ 105,96	€ 0,48	51%
Bergen (NH)	1.660	188.146	113	€ 130,69	€ 23,53	50%
Beverwijk	120	13.750	115	€ 92,03	€ 1,19	63%
Blaricum	19	1.530	81	€ 99,60	€ 0,16	37%
Bloemendaal	203	13.846	68	€ 177,33	€ 2,28	52%
Castricum	257	19.070	74	€ 98,62	€ 1,83	45%
Den Helder	324	38.218	118	€ 104,99	€ 4,10	49%
Diemen	264	26.104	99	€ 117,96	€ 2,86	64%
Drechterland	69	6.858	99	€ 123,34	€ 0,79	39%
Edam-Volendam	130	14.310	110	€ 131,01	€ 1,75	51%
Enkhuizen	89	9.872	111	€ 157,03	€ 1,43	52%
Gooise Meren	322	30.202	94	€ 137,40	€ 3,69	53%
Haarlem	1.550	121.062	78	€ 135,12	€ 15,14	59%
Haarlemmermeer	882	109.964	125	€ 121,16	€ 13,13	59%
Heemskerk	34	2.368	70	€ 89,66	€ 0,20	47%
Heemstede	152	10.776	71	€ 178,38	€ 1,71	63%
Heerhugowaard***	30	2.766	92	€ 79,49	€ 0,22	60%
Heiloo	75	6.011	80	€ 104,84	€ 0,59	55%
Hilversum	227	20.734	91	€ 105,78	€ 1,99	59%
Hollands Kroon	229	25.386	111	€ 85,58	€ 2,03	52%
Hoorn	115	12.031	105	€ 110,74	€ 1,29	55%
Huizen	64	5.227	82	€ 111,23	€ 0,49	41%
Koggenland	114	19.061	167	€ 116,78	€ 2,12	78%
Landsmeer	85	9.428	111	€ 136,50	€ 1,26	54%
Langedijk***	169	21.771	129	€ 90,80	€ 1,95	59%



Laren	67	4.853	72	€ 146,80	€ 0,66	45%
Medemblik	261	28.290	108	€ 102,00	€ 2,81	48%
Oostzaan	32	4.352	136	€ 145,75	€ 0,53	65%
Opmeer	40	4.927	123	€ 104,36	€ 0,48	54%
Ouder-Amstel	99	11.618	117	€ 152,56	€ 1,59	69%
Purmerend*	182	22.140	121	€ 97,27	€ 2,02	53%
Schagen	742	80.248	108	€ 103,50	€ 7,90	45%
Stede Broec	19	2.235	118	€ 116,15	€ 0,27	55%
Texel	563	66.190	118	€ 123,02	€ 7,97	49%
Uitgeest	170	23.462	138	€ 114,90	€ 2,58	60%
Uithoorn	61	7.074	116	€ 125,31	€ 0,80	55%
Velsen	413	50.852	123	€ 119,66	€ 5,66	62%
Waterland	246	28.130	114	€ 146,42	€ 3,87	55%
Weesp	127	15.356	121	€ 146,87	€ 1,90	65%
Wijdereen	214	17.903	84	€ 187,17	€ 3,06	41%
Wormerland	48	5.093	106	€ 91,31	€ 0,46	52%
Zaanstad	585	71.323	122	€ 99,35	€ 6,97	61%
Zandvoort	656	73.229	112	€ 122,14	€ 8,57	55%
Dijk en Waard*	206	24.856	121	€ 100,06	€ 2,23	59%
Noord-Holland	35.372	3.248.917	92	€ 158,00	€ 483,62	57%
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	12.656	1.335.079	105	€ 121,40	€ 153,59	54%
MRA (zonder Amsterdam)	7.258	735.998	101	€ 127,60	€ 87,32	57%
NHN	5.398	599.081	111	€ 114,90	€ 66,27	50%

* cijfers gaan over de gemeente na herindeling

** in editie 1 van de monitor zijn niet alle beschikbare nachten meegenomen bij de berekening van de bezettingsgraad, waardoor deze hoger uitviel. In deze editie is de bezettingsgraad opnieuw berekend, ook voor de eerdere jaren

*** Gemeenten zijn opgegaan in nieuwe gemeenten na herindeling, en zitten daarom niet in de meest recente cijfers



2020						
Naam gemeente	Aantal actieve Airbnb's	Gereserveerde nachten (totaal)	Gereserveerde nachten (gemiddeld)	Gemiddelde prijs	Totale omzet (in mln €)	Bezettingsgraad**
Aalsmeer	92	6.225	68	€ 113,00	€ 0,69	33%
Alkmaar	419	30.526	73	€ 114,78	€ 3,33	40%
Amstelveen	248	10.908	44	€ 153,03	€ 1,40	30%
Amsterdam	12.741	607.945	48	€ 181,38	€ 100,25	32%
Beemster***	42	3.541	84	€ 136,05	€ 0,42	38%
Bergen (NH)	1.781	149.923	84	€ 138,89	€ 20,42	40%
Beverwijk	120	10.162	85	€ 105,30	€ 0,99	50%
Blaricum	20	1.018	51	€ 100,90	€ 0,11	30%
Bloemendaal	205	11.157	54	€ 213,20	€ 1,89	43%
Castricum	238	14.571	61	€ 108,85	€ 1,53	37%
Den Helder	374	31.735	85	€ 123,84	€ 3,95	41%
Diemen	178	9.257	52	€ 122,45	€ 1,00	32%
Drechterland	68	6.046	89	€ 123,08	€ 0,74	39%
Edam-Volendam	132	8.877	67	€ 132,21	€ 1,14	31%
Enkhuizen	93	6.862	74	€ 172,85	€ 1,06	38%
Gooise Meren	265	14.894	56	€ 140,14	€ 1,86	35%
Haarlem	1.171	59.768	51	€ 162,24	€ 8,38	40%
Haarlemmermeer	789	50.433	64	€ 126,44	€ 6,24	35%
Heemskerk	37	2.503	68	€ 106,77	€ 0,24	39%
Heemstede	151	7.168	47	€ 215,09	€ 1,31	43%
Heerhugowaard***	35	2.311	66	€ 105,76	€ 0,26	43%
Heiloo	64	4.062	63	€ 117,45	€ 0,43	47%
Hilversum	209	12.537	60	€ 108,64	€ 1,18	39%
Hollands Kroon	277	25.621	92	€ 102,54	€ 2,53	48%
Hoorn	101	7.398	73	€ 130,31	€ 0,91	40%
Huizen	41	2.215	54	€ 128,76	€ 0,23	32%
Koggenland	171	19.440	114	€ 116,88	€ 2,29	50%
Landsmeer	68	5.063	74	€ 134,83	€ 0,68	39%
Langedijk***	160	9.651	60	€ 88,77	€ 0,83	49%
Laren	53	2.656	50	€ 160,46	€ 0,41	33%
Medemblik	269	21.483	80	€ 106,53	€ 2,17	40%
Oostzaan	38	2.906	76	€ 178,01	€ 0,41	46%
Opmeer	54	3.808	71	€ 115,81	€ 0,42	37%



Ouder-Amstel	91	5.864	64	€ 138,96	€ 0,75	39%
Purmerend*	153	11.531	75	€ 104,51	€ 1,17	31%
Schagen	805	65.153	81	€ 114,29	€ 6,99	37%
Stede Broec	25	1.620	65	€ 139,30	€ 0,24	36%
Texel	542	56.528	104	€ 135,00	€ 7,41	47%
Uitgeest	197	19.066	97	€ 152,60	€ 2,90	51%
Uithoorn	51	2.828	55	€ 123,64	€ 0,30	32%
Velsen	397	28.216	71	€ 141,15	€ 3,51	54%
Waterland	241	19.018	79	€ 143,94	€ 2,55	38%
Weesp	107	8.116	76	€ 151,86	€ 1,06	42%
Wijdmeren	157	10.944	70	€ 175,39	€ 1,84	33%
Wormerland	41	3.285	80	€ 111,14	€ 0,36	40%
Zaanstad	462	32.037	69	€ 112,83	€ 3,52	32%
Zandvoort	693	61.844	89	€ 141,01	€ 8,20	45%
Dijk en Waard*	201	12.250	61	€ 99,82	€ 1,12	44%
Noord-Holland	24.615	1.484.197	60	€ 154,70	€ 209,93	36%
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	11.874	876.252	74	€ 133,20	€ 109,68	40%
MRA (zonder Amsterdam)	6.201	400.448	65	€ 140,90	€ 51,30	40%
NHN	5.673	475.804	84	€ 126,00	€ 58,38	41%



2021						
Naam Gemeente	Aantal actieve Airbnb's	Gereserveerde nachten (totaal)	Gereserveerde nachten (gemiddeld)	Gemiddelde prijs	Totale omzet (in mln €)	Bezettingsgraad**
Aalsmeer	103	9.308	90	€ 112,22	€ 1,14	39%
Alkmaar	730	58.652	80	€ 111,88	€ 6,15	47%
Amstelveen	200	11.042	55	€ 169,75	€ 1,66	31%
Amsterdam	8.496	455.622	54	€ 181,59	€ 76,27	30%
Beemster***	-	-	-	-	-	-
Bergen (NH)	1.835	182.242	99	€ 148,97	€ 26,13	#N/B
Beverwijk	121	9.693	80	€ 122,37	€ 1,11	51%
Blaricum	16	815	51	€ 134,93	€ 0,11	29%
Bloemendaal	204	13.551	66	€ 300,78	€ 3,29	41%
Castricum	234	15.599	67	€ 123,13	€ 1,73	41%
Den Helder	396	43.920	111	€ 132,68	€ 5,75	48%
Diemen	115	5.860	51	€ 127,23	€ 0,76	28%
Drechterland	69	6.909	100	€ 123,91	€ 0,85	52%
Edam-Volendam	115	10.666	93	€ 132,79	€ 1,54	39%
Enkhuizen	94	7.626	81	€ 178,77	€ 1,18	42%
Gooise Meren	203	10.805	53	€ 171,15	€ 1,58	35%
Haarlem	1.001	48.424	48	€ 188,77	€ 7,83	37%
Haarlemmermeer	585	31.987	55	€ 135,85	€ 4,35	34%
Heemskerk	37	2.383	64	€ 120,57	€ 0,27	41%
Heemstede	142	5.952	42	€ 266,99	€ 1,35	35%
Heerhugowaard***	-	-	-	-	-	-
Heiloo	60	3.417	57	€ 156,21	€ 0,44	42%
Hilversum	165	10.346	63	€ 115,61	€ 0,99	39%
Hollands Kroon	214	20.713	97	€ 89,98	€ 1,82	46%
Hoorn	90	6.262	70	€ 113,06	€ 0,68	41%
Huizen	44	2.392	54	€ 133,93	€ 0,24	35%
Koggenland	149	11.216	75	€ 111,76	€ 1,52	56%
Landsmeer	57	3.440	60	€ 131,85	€ 0,47	38%
Langedijk***	-	-	-	-	-	-
Laren	51	2.691	53	€ 184,33	€ 0,45	38%
Medemblik	248	25.470	103	€ 107,54	€ 2,68	48%
Oostzaan	20	984	49	€ 203,27	€ 0,16	22%
Opmeer	49	4.289	88	€ 132,81	€ 0,49	38%
Ouder-Amstel	79	4.977	63	€ 132,44	€ 0,64	33%



Purmerend*	119	8.406	71	€ 113,39	€ 0,97	30%
Schagen	1007	104.053	103	€ 128,43	€ 13,13	48%
Stede Broec	141	12.648	90	€ 90,90	€ 1,29	55%
Texel	570	75.169	132	€ 137,92	€ 9,95	55%
Uitgeest	170	16.149	95	€ 159,78	€ 2,32	43%
Uithoorn	40	3.544	89	€ 135,32	€ 0,48	44%
Velsen	318	19.418	61	€ 165,47	€ 3,08	50%
Waterland	427	38.925	91	€ 140,47	€ 4,46	45%
Weesp	92	6.519	71	€ 175,24	€ 0,87	41%
Wijdmeren	154	14.968	97	€ 200,63	€ 2,88	46%
Wormerland	38	4.224	111	€ 140,49	€ 0,64	51%
Zaanstad	306	18.156	59	€ 115,32	€ 1,93	30%
Zandvoort	750	74.420	99	€ 203,45	€ 10,56	50%
Dijk en Waard*	141	7.519	53	€ 124,70	€ 1,12	44%
Noord-Holland	20.195	1.431.371	71	€ 155,20	€ 207,33	39%
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	11.699	975.749	83	€ 142,10	€ 131,06	45%
MRA (zonder Amsterdam)	5.672	390.045	69	€ 155,80	€ 56,14	40%
NHN	6.027	585.704	97	€ 131,50	€ 74,92	49%



2022						
Naam Gemeente	Aantal actieve Airbnb's	Gereserveerde nachten (totaal)	Gereserveerde nachten (gemiddeld)	Gemiddelde prijs	Totale omzet (in mln €)	Bezettingsgraad**
Aalsmeer	118	14.669	124	€ 151,19	€ 2,10	61%
Alkmaar	670	61.804	92	€ 148,42	€ 9,47	52%
Amstelveen	211	15.671	74	€ 190,96	€ 2,73	56%
Amsterdam	8.532	707.866	83	€ 231,91	€ 148,67	61%
Beemster***	-	-	-	-	-	-
Bergen (NH)	1.538	194.419	126	€ 169,43	€ 26,13	50%
Beverwijk	142	12.938	91	€ 147,44	€ 1,66	63%
Blaricum	13	805	62	€ 218,12	€ 0,14	37%
Bloemendaal	219	14.788	68	€ 385,57	€ 4,48	52%
Castricum	279	20.959	75	€ 132,31	€ 2,63	45%
Den Helder	434	54.585	126	€ 146,13	€ 7,90	49%
Diemen	90	9.014	100	€ 162,53	€ 1,19	64%
Drechterland	71	7.815	110	€ 158,32	€ 1,30	39%
Edam-Volendam	143	18.522	130	€ 138,50	€ 2,66	51%
Enkhuizen	120	11.833	99	€ 178,95	€ 2,20	52%
Gooise Meren	258	15.669	61	€ 194,36	€ 2,79	53%
Haarlem	1.089	68.399	63	€ 209,48	€ 11,63	59%
Haarlemmermeer	390	40.627	104	€ 149,49	€ 5,40	59%
Heemskerk	40	3.414	85	€ 128,13	€ 0,37	47%
Heemstede	166	8.125	49	€ 261,53	€ 1,76	63%
Heerhugowaard***	-	-	-	-	-	-
Heiloo	71	4.885	69	€ 176,66	€ 0,71	55%
Hilversum	191	14.574	76	€ 142,74	€ 1,75	59%
Hollands Kroon	279	29.000	104	€ 99,47	€ 2,82	52%
Hoorn	92	7.563	82	€ 135,86	€ 0,95	55%
Huizen	65	4.684	72	€ 134,13	€ 0,55	41%
Koggenland	109	7.942	73	€ 147,47	€ 1,16	78%
Landsmeer	62	6.354	102	€ 179,79	€ 1,03	54%
Langedijk***	-	-	-	-	-	-
Laren	57	3.945	69	€ 170,91	€ 0,70	45%
Medemblik	250	32.016	128	€ 120,74	€ 3,72	48%
Oostzaan	27	2.221	82	€ 185,88	€ 0,41	65%
Opmeer	50	5.401	108	€ 164,54	€ 1,02	54%
Ouder-Amstel	96	8.827	92	€ 188,97	€ 1,53	69%
Purmerend*	142	14.138	100	€ 120,72	€ 1,64	53%
Schagen	1200	141.630	118	€ 155,33	€ 20,58	45%
Stede Broec	96	11.796	123	€ 192,32	€ 2,36	55%
Texel	599	86.749	145	€ 159,91	€ 14,08	49%



Uitgeest	191	21.081	110	€ 151,00	€ 3,12	60%
Uithoorn	50	5.031	101	€ 180,31	€ 0,75	55%
Velsen	248	25.058	101	€ 193,26	€ 4,26	62%
Waterland	376	36.675	98	€ 214,45	€ 7,81	55%
Weesp	111	9.654	87	€ 169,02	€ 1,30	65%
Wijdmeren	145	15.967	110	€ 227,09	€ 3,48	41%
Wormerland	36	5.266	146	€ 155,29	€ 0,91	52%
Zaanstad	232	25.517	110	€ 130,95	€ 2,88	61%
Zandvoort	833	109.012	131	€ 188,19	€ 16,48	55%
Dijk en Waard*	86	6.760	79	€ 145,04	€ 0,97	59%
Noord-Holland	20.217	1.923.668	95	€ 185,10	€ 334,60	58%
Noord-Holland (zonder Amsterdam)	11.685	1.215.802	104	€ 162,70	€ 185,93	57%
MRA (zonder Amsterdam)	5.741	530.645	92	€ 177,20	€ 85,50	57%
NHN	5.944	685.157	115	€ 151,00	€ 100,42	57%