

Airbnb Monitor Noord-Holland

Editie 3 – De ontwikkeling van Airbnb in de provincie Noord-Holland
oktober 2014 t/m augustus 2025

9 februari 2026

Sweco – Douwe Stoer, Paula Golunska, Karian Bruyndonckx

In opdracht van de provincie Noord-Holland

51032100 Eindrapport

	Samenvatting	p. 3
1.	Inleiding	p. 4
	1.1 Onderzoeksopzet	p. 5
	1.2 Context	p. 6
2.	Staat van Airbnb in Noord-Holland	p. 9
	2.1 Kerncijfers 2024	p. 10
	2.2 Actieve accommodaties	p. 16
	2.3 Overnachtingen	p. 18
	2.4 Prijs en opbrengst	p. 21
3.	Spreiding van Airbnb's	p. 24
	3.1 Actieve accommodaties	p. 25
	3.2 Overnachtingen	p. 28
	3.3 Prijs en bezetting	p. 31
	3.4 Accommodatie type	p. 39
4.	Activiteit van Airbnb's	p. 40
	4.1 Verhuuractiviteit	p. 41
	4.2 Reguliere accommodatiesector	p. 46
5.	Ontwikkeling van Airbnb's tussen 2014 en 2025	P. 48
	5.1 Ontwikkeling aanbod	P. 49
	5.2 Ontwikkeling vraag	p. 52
	5.3 Effecten	p. 55
6.	Samenvattende conclusies	p. 59
	<i>Bijlagen</i>	<i>p. 62</i>

Samenvatting

STAAT VAN AIRBNB IN NOORD-HOLLAND

Noord-Holland telt in 2024 21.981 actieve accommodaties die ten minste één keer zijn verhuurd: ca. 84% volledige woningen (18.439) en ca. 16% kamers (3.502). Gezamenlijk realiseren zij ongeveer 2,29 miljoen overnachtingen en een totale opbrengst van meer dan €459 miljoen. Ook de gemiddelde opbrengst per accommodatie (ca. €20.895) en de gemiddelde prijs in 2024 zijn fors: ca. €225,60 per nacht. Gemiddelde genomen zien we verder 104 verhuurde nachten per accommodatie en een bezettingsgraad van 47%. Hoewel er in de meeste aantallen een stijgende lijn zit, valt op dat, óók in 2024, de aantallen actieve accommodaties, overnachtingen, opbrengst en bezetting achter blijft op het niveau van voor de corona pandemie. Enkel de prijs per nacht is het niveau van 2019 voorbijgestreefd, al ligt deze al meerdere jaren hoger dan 2019.

REGIONALE VERSCHILLEN

De gemeente Amsterdam blijft kwantitatief en qua prijs bepalend voor het beeld in provincie. Zo kent de gemeente 10.205 actieve accommodaties en wel 855.270 verhuurde nachten. We zien echter dat de regio een steeds grotere rol gaat spelen, inmiddels zijn twee-derde van alle nachten in de provincie buiten Amsterdam. Daarin is de regio Noord-Holland Noord (NHN) met name uitgegroeid tot een groeimotor voor de regio: ca. 36% van alle overnachtingen in 2024 in Noord-Holland vonden plaats in deze regio. Daarnaast kent de regio gemiddeld 140 nachten per accommodatie, het hoogste in de provincie. De MRA (excl. Amsterdam) daartegen komt het meest in de buurt van het provinciale gemiddelde. Daarmee is het gelijk de minst opvallend regio binnen Noord-Holland: goed voor een flink aantal actieve accommodaties, overnachtingen en een relatief iets hogere prijs dan elders in de provincie. Kustgemeenten scoren traditioneel hoog en zorgen binnen de beide regio's voor uitschieters in vraag en aanbod.

SPREIDING & VERHUURACTIVITEIT IN DE GEMEENTEN

Amsterdam is nog altijd de koploper wat betreft aanbod en overnachtingen, al maakt de gemeente Schagen in 2024 zeer grote stappen met 50% groei in vraag en aanbod, ten opzichte van 2023. Verder zijn kustgemeenten als Schagen, Bergen (NH), Zandvoort en Texel leidend in zowel het aantal absolute als relatieve accommodaties per 1.000 inwoners. Stedelijke gemeenten (zoals in de MRA) kennen veelal lage relatieve accommodaties per 1.000 inwoners door de grote bevolkingsomvang, al zijn ze goed voor flinke aantallen overnachtingen. Qua prijs is de MRA het duurst, met Bloemendaal als blijvende koploper ca. €300 in 2024. Opvallend is verder Enkhuizen als niet-MRA gemeente in de top-10 met ca. €233. Lagere prijsniveaus liggen in clusters in het noorden, westen of zuidoost (o.a. Hollands Kroon, Hoorn, Hilversum, Huizen, Heiloo). Bezetting is hoog in Texel, Zandvoort en enkele kleinere gemeenten in de MRA (55–60%) en het laagst in Heemstede, Laren, Stede Broec (<40%).

VERHUURACTIVITEIT & PROFESSIONALISERING

De verhuuractiviteit is zeer scheef verdeeld. Voor de gehele provincie geldt dat ongeveer de helft van de accommodaties onder de 60 nachten (matig actief en actief) zit en de andere helft erboven (zeer actief en meest actief). De meeste actieve accommodaties (ca. 30% van het aanbod) pakken ca. 70% van alle nachten. Als we deze samennemen met de zeer actieve accommodaties loopt dit op tot ca. 90% van alle nachten. Daarmee draagt een zeer actieve kleine kern van accommodaties de bulk van de overnachtingen in Noord-Holland. Daarnaast zien we dat het meervoudig eigenaarschap beperkt blijft: het overgrote deel biedt één listing aan. De reguliere accommodatiesector is verder in absolute en relatieve zin het actiefst in NHN: ca. 20% van het aanbod op Airbnb/Vrbo. In de MRA ligt dat aandeel op ca. 10%, welke in Amsterdam nog lager uitvalt.

1. Inleiding

*In dit hoofdstuk beschrijven we kort de **onderzoeksopzet (1.1)** waarin we in gaan op de aanleiding en aanpak voor het onderzoek. Ook bieden we een leeswijzer om het rapport eenvoudig door te lezen. Vervolgens schetsen we de **context (1.2)** van het onderzoek, geven we een overzicht van gemeentebestuur in Noord-Holland en lichten we de definities in het onderzoek toe.*

Aanleiding, aanpak en leeswijzer

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 voor deze vorm van verblijfsrecreatie data beschikbaar te stellen voor de afzonderlijke gemeenten. Er is behoefte aan een update van de eerste (2021) en tweede monitor (2023) met betrouwbare data rondom particuliere vakantieverhuur, waarmee meer inzicht ontstaat in de spreiding van vraag en aanbod in de gemeenten binnen Noord-Holland.

In opdracht van de provincie Noord-Holland hebben we een derde regionale Airbnb- marktanalyse van vraag en aanbod uitgevoerd voor de provincie Noord-Holland. Daarmee is een geactualiseerde monitor opgesteld, met factsheets voor elke gemeente in Noord-Holland. Op basis hiervan kan goed onderbouwd beleid opgesteld worden. De analyse biedt tevens een beter beeld van de impact van particuliere vakantieverhuur op de woningmarkt.

AANPAK ONDERZOEK

Het voorliggende onderzoek betreft een 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 is in afstemming met de beleidsadviseurs van de provincie Noord-Holland uitgevoerd.

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

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 Noord-Holland Noord (NHN).
- Hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van de verhuuractiviteiten in 2024 en het aandeel van actieve en zeer actieve verhuurders hierin. Dit geeft inzicht in hoeverre er sprake is van professionalisering van Airbnb.
- Hoofdstuk 5 is een analyse van de ontwikkeling van Airbnb door de tijd heen met aandacht voor patronen in de volumes van aantal actieve accommodaties, nachten, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde prijs.
- Hoofdstuk 6 sluit de monitor af met overkoepelende conclusies op basis van de bevindingen in het rapport.

Context van Airbnb in Nederland

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 verblijfsaccommodatiesector. Volgens de Nationale Benchmark Vakantieplatformen (2023) heeft minstens 16% van de Nederlanders de afgelopen drie jaar gebruikt om accommodaties te reserveren.

SOCIAALECONOMISCHE GEVOLGEN

De opkomst van de particuliere vakantieverhuur heeft bredere 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. Het kan voor overlast zorgen voor omwonenden of bijdragen aan een afname van de beschikbare woningvoorraad.

De deels tegenstrijdige effecten maken Airbnb een veelvuldig thema van discussie in de media en politiek. Gemeenten dienen zich bewust te zijn van de mogelijke negatieve effecten. 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. Het invoeren van beleid is in zo'n geval mogelijk geen effectief instrument.

Verder kan het zijn dat er nauwelijks woningen worden onttrokken uit de lokale woonvoorraad voor Airbnb, zodat het geen conflicterend belang 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. Kortom, de lokale situatie is bepalend of particuliere verhuur de omgeving negatief schaadt en vraagt om richtinggevende kaders.

MOGELIJKE INTERVENTIES

Met de sinds 2021 beschikbare wetgeving (Wet Toeristische Verhuur) kunnen gemeenten beleid maken voor een eerlijker speelveld tussen de reguliere hotelbranche en de markt van particuliere verhuur. Daarmee ontstaat ook de ruimte 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 1) een registratieplicht, 2) een dagencriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en 3) een vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar. Deze drie mogelijkheden nemen in zwaarte van beleidsinterventie toe. Gemeenten hebben de mogelijkheid om een combinatie van deze drie instrumenten toe te passen, naar gelang er minder of meer sturing wenselijk is. Hierbij is een actueel en feitelijk inzicht in de marktsituatie van belang om de best passende instrumenten te kiezen en 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.

Definities in het onderzoek

Airbnb als overkoepelende term

Airbnb is met afstand het belangrijkste platform voor particuliere vakantieverhuur en is samen met Vrbo (onderdeel van de Expedia groep) in deze monitor meegenomen. Ook bedrijven als Booking.com en TripAdvisor bieden steeds meer particuliere kamers en woningen aan. Deels neemt deze monitor ook dit aanbod mee, zie hiervoor bijlage 1. Deze monitor gebruikt de term Airbnb als overkoepelende term voor de vakantieverhuur van kamers en woningen via dit type platforms.

Actieve accommodaties

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 1 gaat uitgebreid in op deze en andere methodische keuzes.

Wet toeristische verhuur

Met de Wet toeristische verhuur is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In alle gevallen geldt dat de gemeenteraad met een goede onderbouwing moet komen over nut en noodzaak om deze maatregelen in te zetten. Gemeenten kunnen kiezen uit de volgende instrumenten:

- Registratieplicht: Alle verhuurders moeten zich registreren en een nummer vermelden.
- Meldplicht: Verhuurders moeten per verhuur het aantal nachten melden.
- Vergunningplicht: In gebieden met ernstige problemen kan een vergunning verplicht worden.
- Dagen criterium: Een maximum aantal dagen per jaar dat verhuurd mag worden (bv. 30 dagen).

Registratieplicht

Amsterdam (2021), Amstelveen (2022), Bergen (2021), Diemen (2021), Zaanstad (2021), Haarlem (2022), Zandvoort (2022), Texel (2022), Landsmeer (2023).

Meldplicht

Amsterdam (2021), Amstelveen (2022), Bergen (2019), Diemen (2021), Zaanstad (2024), Haarlem (2022), Zandvoort (2022),

Vergunningplicht

Amsterdam (2021), Amstelveen (2022), Diemen (2021), Haarlem (2022), Landsmeer (2024)
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.

Dagen criterium

Amsterdam ¹ (2024), Haarlem (2026), Zaanstad (2025), Hilversum (2024), Landsmeer (2023), Castricum (2023)

¹ De gemeente Amsterdam verkent nieuwe maatregelen en stelt per april 2026 in 8 drukke wijken nieuwe beperkingen. In deze wijken mogen accommodaties nog maximaal 15 nachten per jaar verhuurd worden.

Definities in het onderzoek

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.

2. Staat van Airbnb in Noord-Holland

*In dit hoofdstuk geven we een overzicht van **de huidige situatie** en **recente ontwikkeling** van accommodaties actief op de platforms Airbnb en Vrbo in Noord-Holland.*

*We starten met de **kerncijfers (2.1)** voor de provincie en verschillende regio's. Voor deze monitor is 2024 het meest recente volledige kalenderjaar in de AirDNA dataset. Deze cijfers zetten we vervolgens af tegen de jaren 2019 t/m 2023. Voor de vergelijkbaarheid is het belangrijk om al deze jaren weer te geven, vanwege invloeden als de coronacrisis en lokaal ingevoerde beleidsmaatregelen. We doen dit eerst voor aantal **actieve accommodaties (2.2)**, ook naar kamer en woning. Vervolgens maken we ook de **overnachtingen (2.3)** inzichtelijk, en schetsen we een beeld van **de gemiddelde prijs** en **opbrengsten (2.4)**.*

Provincie Noord-Holland koploper in Nederland
Op basis van Eurostat data heeft de Landelijke Data Alliantie (LDA) in kaart gebracht hoe het aantal gastovernachtingen in particuliere verhuur verdeeld zijn over de Nederlandse provincie tussen 2019 tot en met 2024. Uit het onderzoek blijkt dat van alle gastovernachtingen in particuliere verhuur in Nederland de meeste overnachtingen jaar-op-jaar plaatsvinden in de provincie Noord-Holland.

Provincie Noord-Holland

In de onderstaande tabel geven we voor 2024 een overzicht van de actieve accommodaties (en hun activiteit) voor de gehele provincie Noord-Holland. We lichten per type accommodatie – volledige woning en kamer – uit om hoeveel het gaat, hoe vaak ze verhuurd zijn geweest en wat dit oplevert:

- In 2024 telde de hele provincie Noord-Holland 21.941 accommodaties die ten minste één keer verhuurd zijn geweest.
- Hiervan kenmerkt circa 84% zichzelf als een volledige woning op Airbnb en/of Vrbo.
- De overige 3.502 accommodaties kenmerken zich als kamer, en zijn goed voor circa 16% van het aanbod in de provincie.
- Alle actieve accommodaties samen zijn in 2024 goed voor bijna 2,3 miljoen overnachtingen in Noord-Holland.
- Kamers worden gemiddeld genomen een stuk vaker verhuurd dan volledige woningen, al zijn ze samen slechts goed voor circa 20% van het totaal aantal verhuurde nachten. Hoewel dit in de buurt komt van de relatieve verdeling van actieve accommodaties, zijn de kamers daadwerkelijk beter bezet dan de gehele woningen.
- Over de gehele provincie te zien is de prijs voor een volledige woning hoger dan voor een kamer. Desondanks ligt de gemiddelde opbrengst per kamer hoger dan die per woning doordat kamers relatief meer nachten verhuurd worden. In de bijdrage voor de totale opbrengst zijn kamers wél duidelijk ondergeschikt aan de volledige woningen.

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)	Gemiddelde bezettingsgraad
Volledige woning	18.439	84,04%	96	1.774.138	€ 230,25	€ 20.825	€ 383.984	47%
Kamer	3.502	15,96%	148	519.687	€ 145,09	€ 21.493	€ 75.269	49%
Totaal	21.981*	100,00%	104	2.293.825	€ 225,60	€ 20.893	€ 459.253	47%

¹⁰ Tabel 1: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in Noord-Holland (in 2024)
*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen.

Eigen onderzoeken gemeente Amsterdam
Afdeling Onderzoek & Statistiek (O&S) van de gemeente Amsterdam voert eigen onderzoek uit naar de ontwikkeling van particulier verhuur in hun gemeente. Hiervoor hanteren zij andere onderzoeksmethodieken, datascraping en databron (InsideAirbnb) dan in deze monitor. Hierdoor verschillen de cijfers voor Amsterdam in deze rapportage met die van O&S. Dit verschil is algemeen erkend en lichten we nader toe in bijlage 1.

Gemeente Amsterdam

In tabel 2 geven we voor 2024 een overzicht van de actieve accommodaties (en hun activiteit) voor de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is als omvangrijke toeristische gemeente zeer bepalend in de regiocijfers en lichten we daarom afzonderlijk toe. We lichten per type accommodatie – volledige woning en kamer – uit om hoeveel het gaat, hoe vaak ze verhuurd zijn geweest en wat dit oplevert:

- In 2024 telde de gemeente Amsterdam 10.205 accommodaties die ten minste één keer verhuurd zijn geweest. Deze accommodaties waren samen goed voor 855.270 overnachtingen in de gemeente. Daarmee vindt meer dan een derde van alle overnachtingen in Noord-Holland plaats in Amsterdam.
- Van alle Airbnb's ziet circa 79% zichzelf als een volledige woning op Airbnb en/of Vrbo, vergelijkbaar met de rest van de provincie.
- De overige 2.123 accommodaties kenmerken zich als kamer, en zijn goed voor circa 21% van het aanbod in de gemeente.
- Hoewel kamers gemiddeld genomen een stuk vaker verhuurd dan volledige woningen, is dit verschil in Amsterdam zeer groot. Het gemiddelde aantal verhuurde nachten ligt in Amsterdam per kamer bijna drie keer hoger dan volledige woningen. De kamers zijn samen dan ook goed voor meer dan 40% van het totaal aantal verhuurde nachten terwijl ze slechts ca. 21% van het aanbod opmaken. De kamers in Amsterdam worden dusdanig zeer goed bezet t.o.v. woningen.
- Ook in de gemeente Amsterdam ligt de prijs voor een volledige woning hoger dan voor een kamer. Daarnaast ligt ook de gemiddelde opbrengst per kamer veel hoger dan die per woning: dit komt doordat kamers in Amsterdam bijna drie keer zo vaak verhuurd worden. Tegelijkertijd is het aandeel in de totale opbrengst nog steeds lager dan de volledige woningen, maar wel relatief hoger dan in andere regio's.

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)	Gemiddelde bezettingsgraad
Volledige woning	8.082	79,20%	62	500.572	€ 300,50	€ 17.945	€ 145.033	42%
Kamer	2.123	20,80%	167	354.698	€ 167,84	€ 27.443	€ 58.262	64%
Totaal	10.205*	100,00%	84	855.270	€ 256,78	€ 19.921	€ 203.295	48%

¹¹ Tabel 2: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in Amsterdam (in 2024)
*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen.

Provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam)

In tabel 3 geven we voor 2024 een overzicht van de actieve accommodaties (en hun activiteit) voor de provincie Noord-Holland, zonder Amsterdam. De gemeente Amsterdam is als omvangrijke toeristische gemeente zeer bepalend in de regiocijfers en kan een vertekend beeld creëren. We lichten per type accommodatie – volledige woning en kamer – uit om hoeveel het gaat, hoe vaak ze verhuurd zijn geweest en wat dit oplevert:

- Zonder Amsterdam telde de provincie in 2024 11.737 accommodaties die ten minste één keer verhuurd zijn geweest. Deze accommodaties waren samen goed voor 1.438.555 gereserveerde nachten buiten Amsterdam, grofweg twee derde van alle overnachtingen in de provincie.
- Van alle Airbnb's ziet maar liefst 88% zichzelf als een volledige woning op Airbnb en/of Vrbo, slechts ca. 12% (de overige 1.379 accommodaties) kenmerkt zich als kamer. Hieruit blijkt dat er verhoudingsgewijs erg weinig kamers buiten Amsterdam worden aangeboden en het aanbod vooral woningen betreft.
- Hoewel kamers in de regel vaker verhuurd worden dan volledige woningen, is dit verschil zonder Amsterdam al zo goed als verdwenen. Het gemiddelde aantal verhuurde nachten is per volledige woning drie nachten hoger dan per kamer. Daarnaast vinden zo'n 88% van alle overnachtingen in volledige woningen plaats en slechts 12% in kamers. Dit komt overeen met de relatieve verdeling van het aantal actieve accommodaties naar woning en kamer.
- Qua prijs wijkt het provinciaal gemiddelde zonder Amsterdam sterker uit naar onder. Beide prijzen liggen lager, al is de prijs voor een volledige woning ten opzichte van een kamer bijna tweemaal zo hoog. Deze verhouding past ook goed bij de gemiddelde opbrengst per accommodatie. Dit gegeven dringt ook door voor de lage bijdrage aan de totale opbrengst, wat te verklaren is door het lage aandeel kamers zonder Amsterdam.

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)	Gemiddelde bezettingsgraad
Volledige woning	10.358	88,25%	123	1.273.566	€ 196,78	€ 23.069	€ 238.951	47%
Kamer	1.379	11,75%	120	164.989	€ 105,48	€ 12.333	€ 17.007	48%
Totaal	11.776*	100,00%	122	1.438.555	€ 184,82	€ 21.736	€ 255.957	47%

¹² Tabel 3: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in Noord-Holland, exclusief Amsterdam (in 2024)
*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen.

Metropoolregio Amsterdam (excl. Amsterdam)

We geven in tabel 4 weer een overzicht van de actieve accommodaties (en hun activiteit) in 2024 voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA), zonder Amsterdam. De gemeente Amsterdam is als omvangrijke toeristische gemeente zeer bepalend in de regiocijfers en kan een vertekend beeld creëren. We lichten per type accommodatie – volledige woning en kamer – uit om hoeveel het gaat, hoe vaak ze verhuurd zijn geweest en wat dit oplevert:

- Zonder Amsterdam telde de MRA in 2024 5.877 accommodaties die ten minste één keer verhuurd zijn geweest. Deze accommodaties waren samen goed voor 613.046 gereserveerde nachten (minder dan alle gereserveerde nachten in Amsterdam).
- Van alle Airbnb's ziet circa 83% zichzelf als een volledige woning op Airbnb en/of Vrbo. De overige 990 accommodaties zijn gekenmerkt als kamer en komt overeen met ca. 17% van het aanbod. Dit is bijna gelijk aan de provinciale verhouding tussen volledige woningen en kamers.
- Ook in de MRA worden kamers gemiddeld gezien vaker verhuurd dan volledige woningen, al ligt ook hier de relatieve bijdrage aan het totaal aantal gereserveerde nachten onder de 20%. Het aantal volledige woningen is dus sterker aanwezig in het aantal accommodaties en verhuurde nachten, maar kent echter een lager gemiddeld aantal verhuurde nachten.
- De prijs voor een volledige woning ligt hoger dan voor een kamer. We zien ook dat de gemiddelde opbrengst per woning daarmee een stuk hoger ligt dan die per kamer. Kamers worden in de MRA slechts iets meer verhuurd dan woningen, niet genoeg voor een hoger gemiddelde opbrengst. Ook in de bijdrage voor de totale opbrengst zijn kamers ondergeschikt aan de volledige woningen.

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)	Gemiddelde bezettingsgraad
Volledige woning	4.887	83,15%	101	495.645	€ 218,64	€ 20.690	€ 101.111	48%
Kamer	990	16,85%	119	117.401	€ 108,61	€ 12.643	€ 12.517	50%
Totaal	5.900*	100,00%	104	613.046	€ 193,47	€ 19.259	€ 113.628	48%

Tabel 4: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in de MRA, exclusief Amsterdam (in 2024)
*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen.

Regio Noord-Holland Noord

In tabel 5 geven we voor 2024 een overzicht van de actieve accommodaties (en hun activiteit) in 2024 voor de Regio Noord-Holland Noord (NHN). We lichten per type accommodatie – volledige woning en kamer – uit om hoeveel het gaat, hoe vaak ze verhuurd zijn geweest en wat dit oplevert:

- In 2024 telde de NHN in totaal 6.034 accommodaties die ten minste één keer verhuurd zijn geweest.
- Vrijwel het totale aanbod in NHN bestaat uit volledige woningen. Van alle aanbieders kenmerkt circa 93% zichzelf als een volledige woning op Airbnb en/of Vrbo, tegenover slechts 7% aan kamers ofwel de 395 overige accommodaties.
- Samen zijn deze accommodaties in 2024 goed voor bijna 0,85 miljoen overnachtingen. De relatieve verdeling van de overnachtingen tussen woningen en kamers volgt zo als de verdeling van het aanbod: 94% in woningen en 6% in kamers.
- Ondanks deze grote onderlinge verschillen liggen het gemiddelde aantal verhuurde nachten tussen woningen en kamers niet ver uiteen. Hier valt verder op dat het gemiddelde aantal verhuurde nachten per volledige woning nergens in de provincie zo hoog is als in NHN. Ook het gemiddelde per kamer is hoger dan elders (met uitzondering van Amsterdam) echter zijn deze verschillen gering te noemen.
- De prijs voor een volledige woning in NHN ligt bijna twee keer hoger dan voor een kamer. Doordat woningen gemiddeld ook vaker verhuurd worden, is de gemiddelde opbrengst per woning ook meer dan twee keer zo hoog als per kamer. Helemaal groot is het verschil in de bijdrage voor de totale opbrengst: kamers zorgen maar voor een minimaal aandeel in de totale opbrengst ten opzichte van woningen.

Type	Aantal	Relatief aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)	Gemiddelde bezettingsgraad
Volledige woning	5.639	93,45%	141	797.699	€ 183,96	€ 25.282	€ 142.564	46%
Kamer	395	6,55%	122	48.367	€ 97,56	€ 11.501	€ 4.543	48%
Totaal	6.050*	100,00%	140	846.066	€ 173,55	€ 24.315	€ 147.106	46%

14 Tabel 5: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in NHN (in 2024)
*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen.

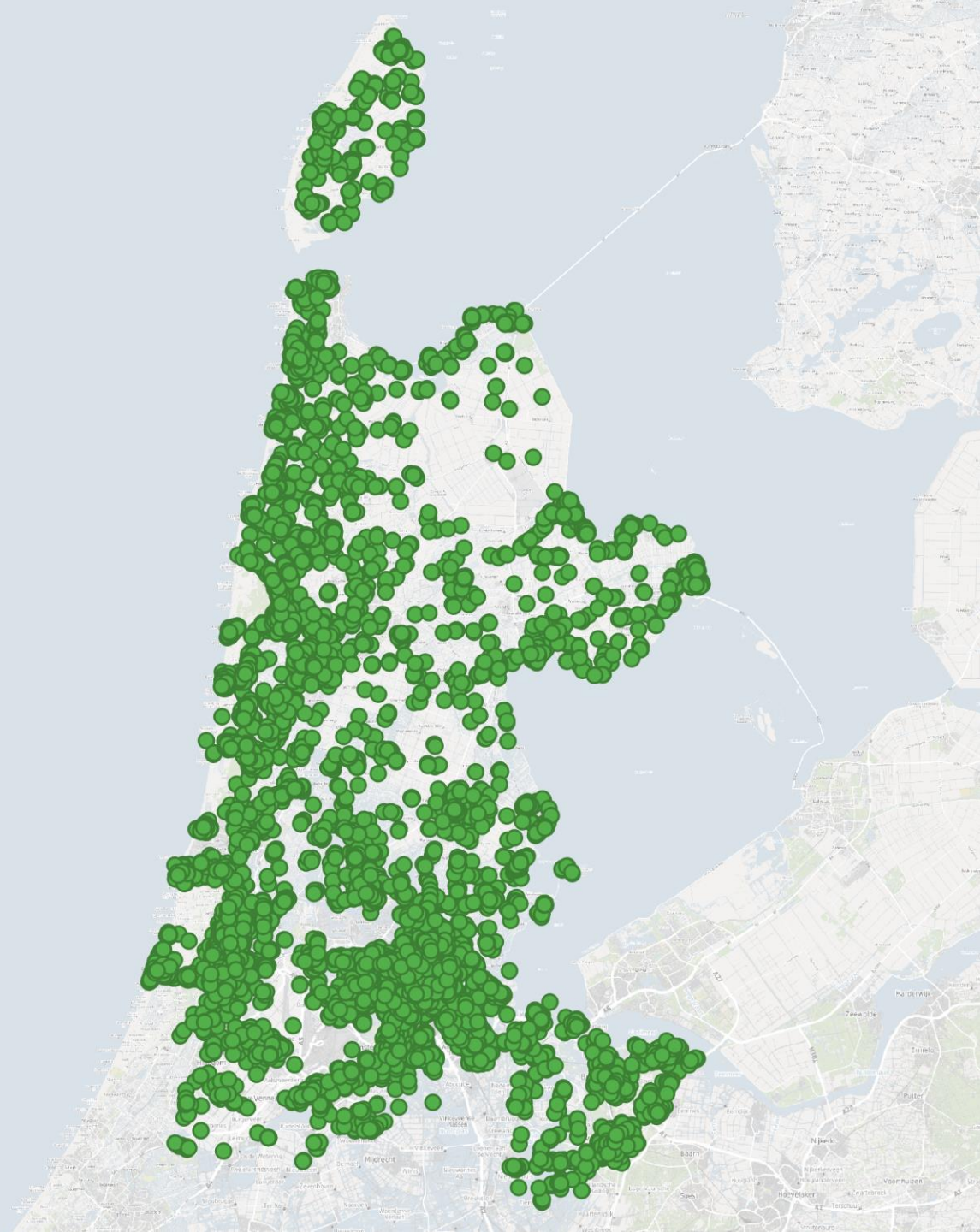
Regio's in Noord-Holland vergeleken

Regio	Type	Aantal	Gemiddelde aantal verhuurde nachten	Totaal aantal verhuurde nachten	Gemiddelde prijs per nacht	Gemiddelde opbrengst per Airbnb (afgerond)	Schatting totale opbrengst (in € 1.000, afgerond)
Provincie Noord-Holland	Volledige woning	18.439	96	1.774.138	€ 230,25	€ 20.825	€ 383.984
	Kamer	3.502	148	519.687	€ 145,09	€ 21.493	€ 75.269
	Totaal	21.981*	104	2.293.825	€ 225,60	€ 20.893	€ 459.253
Provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam)	Volledige woning	10.358	123	1.273.566	€ 196,78	€ 23.069	€ 238.951
	Kamer	1.379	120	164.989	€ 105,48	€ 12.333	€ 17.007
	Totaal	11.776*	122	1.438.555	€ 184,82	€ 21.736	€ 255.957
Gemeente Amsterdam	Volledige woning	8.082	62	500.572	€ 300,50	€ 17.945	€ 145.033
	Kamer	2.123	167	354.698	€ 167,84	€ 27.443	€ 58.262
	Totaal	10.205*	84	855.270	€ 256,78	€ 19.921	€ 203.295
MRA (excl. Amsterdam)	Volledige woning	4.887	101	495.645	€ 218,64	€ 20.690	€ 101.111
	Kamer	990	119	117.401	€ 108,61	€ 12.643	€ 12.517
	Totaal	5.900*	104	613.046	€ 193,47	€ 19.259	€ 113.628
Noord-Holland Noord	Volledige woning	5.639	141	797.699	€ 183,96	€ 25.282	€ 142.564
	Kamer	395	122	48.367	€ 97,56	€ 11.501	€ 4.543
	Totaal	6.050*	140	846.066	€ 173,55	€ 24.315	€ 147.106

Tabel 6: Aantal verhuurde nachten, prijs en opbrengst van actieve accommodaties naar type in Noord-Holland per regio (in 2024)

*NB: bij ca. 40 accommodaties in Noord-Holland is onbekend of zij een woning of kamer betreffen, deze zijn wel in de totalen meegenomen. Voor het relatieve aantal van volledige woningen en kamers op het totaal aanbod en de bezetting, zie iedere tabel per regio op de vorige pagina's.

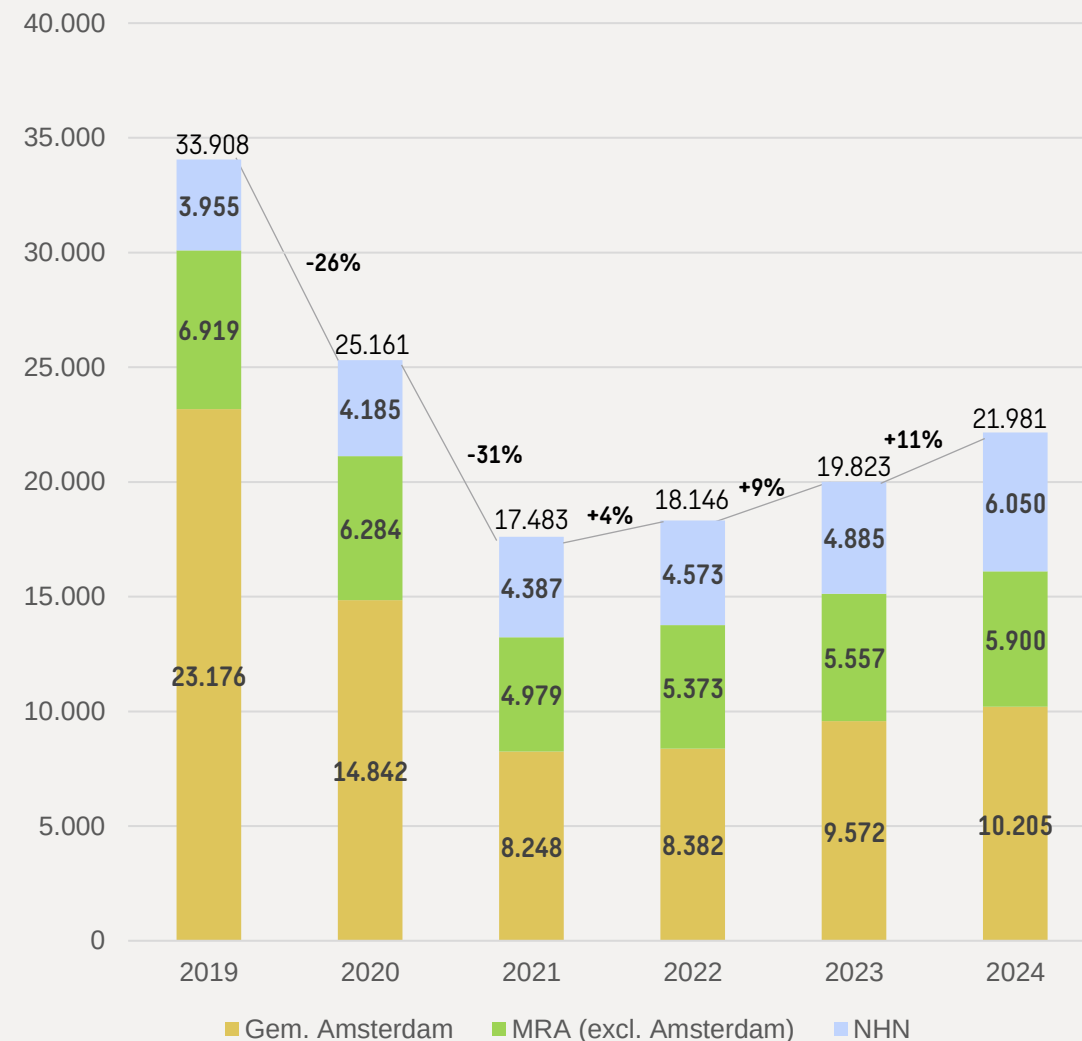
ALLE ACTIEVE ACCOMMODATIES IN NOORD-HOLLAND IN 2024



Aanbodontwikkeling

In figuur 1 geven we de ontwikkeling van alle actieve accommodaties in de provincie Noord-Holland naar regio weer, op basis van de maatstaaf dat accommodaties tenminste één keer verhuurd zijn geweest.

- **Meer aanbod.** Na jaren van daling in het aantal actieve accommodaties is er sinds 2022 weer sprake van een lichte stijging in het aanbod. Deze stijging zet ook door in 2023 en 2024, met als resultaat 21.981 actieve accommodaties in 2024. Hiermee blijft het aantal ver achter op het niveau van voor de coronapandemie in 2019.
- **Stijgende lijn.** Naast dat het aanbod in de laatste jaren toeneemt, is er ook sprake van een steeds grote stijging. Waar het aanbod in 2022 met 4% groeide, nam deze in 2023 nog eens met 9% toe. Ook in 2024 bleef dit groeipercentage doorstijgen: ditmaal groeide het aanbod met 11% ten opzichte van het voorgaande jaar.
- **Grote regioverschillen.** Opvallend is ook dat er binnen het aanbodontwikkeling grote verschillen per regio te duiden zijn:
 - **Gemeente Amsterdam:** We zien dat de grootste daling in het aanbod in Amsterdam heeft plaatsgevonden. Het aanbod in Amsterdam was in 2019 (pre-corona) zelfs hoger dan het totale aanbod van de provincie in 2024. Hier is nu minder dan de helft van over. Hiervoor liggen naast de coronapandemie zeer waarschijnlijk ook de beleidsmaatregelen van de gemeente ten oorzaak.
 - **MRA.** In de MRA zien we dat het aanbod een vergelijkbaar patroon als Amsterdam en de rest van de provincie volgt, al zijn de groeistappen relatief beperkt.
 - **NHN.** Opmerkelijk is dat in NHN het aanbod jaar op jaar is blijven toenemen. Zelfs tijdens de coronapandemie was er sprake van een kleine groei (mogelijk doordat het buitengebied in trek was door de afstandsmaatregelen). Hoewel het aanbod in de regio iedere jaar met stapjes van enkele honderden accommodaties groeit, zien we juist in 2024 zowel absoluut (1.165) als relatief (24%) de grootste groei.



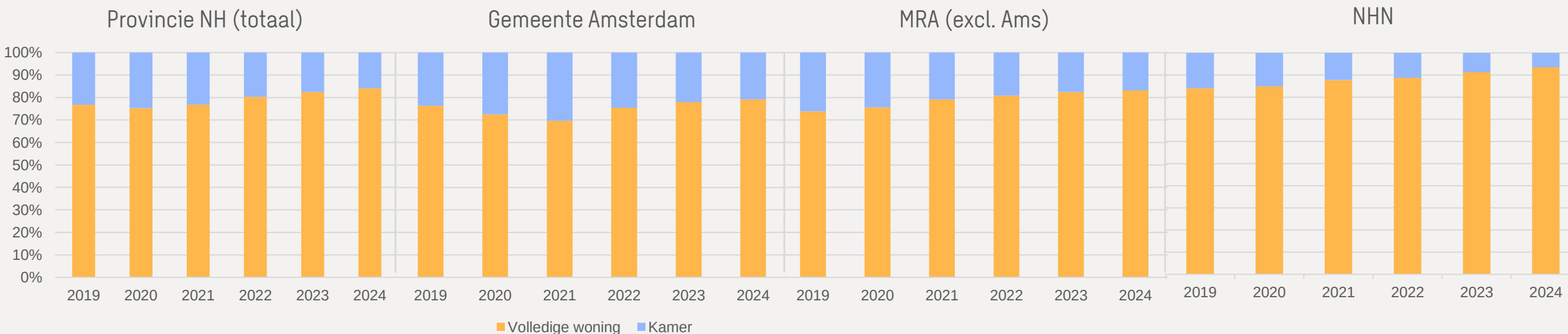
Figuur 1: Aantal actieve accommodaties 2019 – 2024

NB: de regionale verdeling wijkt minder dan 1% af van het totaal voor Noord-Holland wat te verklaren is door de regionale indeling van de data-analyse.

Verhouding woningen en kamers

In figuur 2 geven we de verhoudingen tussen de woningen en kamers van alle actieve accommodaties in Noord-Holland weer, op basis van de maatstaaf dat accommodaties tenminste één keer verhuurd zijn geweest. We lichten per regio toe welke verhoudingen bestaan en welke ontwikkelingen we door de tijd heen zien:

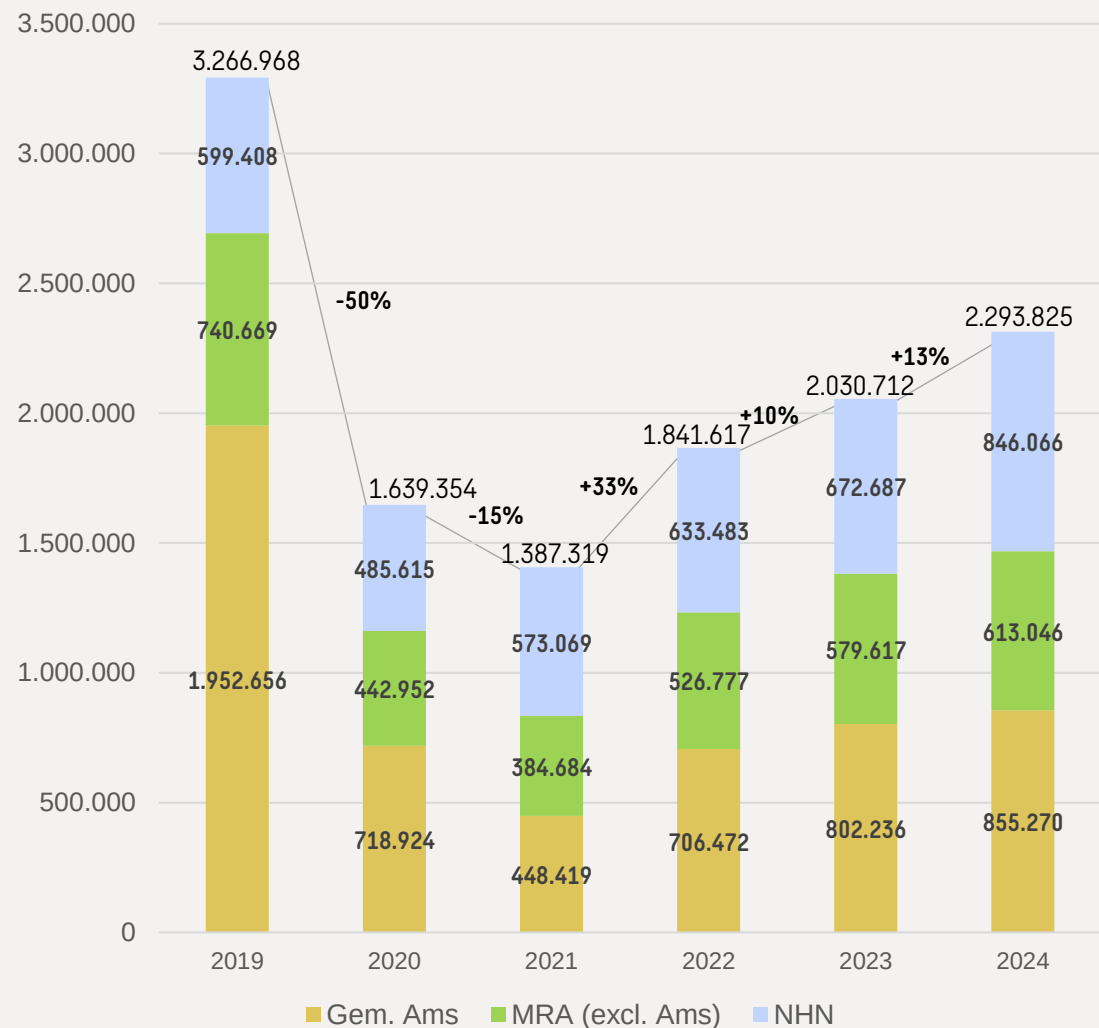
- **Steeds minder kamers.** Het beeld in provincie is dat het aandeel kamers al jaren afneemt: van ca. 23% in 2019 naar ca. 16% in 2024 in Noord-Holland. Dit heeft meer te maken met een afname in het aantal kamers, dan de verhoudingsgewijze groei in het aantal volledige woningen. Deze trend is te zien in vrijwel de hele provincie, enkel Amsterdam heeft afwijkend patroon. Dit is te verklaren doordat het aanbod aan volledige woningen door de reisbeperkingen van corona een stuk sterker terugliep dan het aanbod aan kamers.
- **Veel kamers in Amsterdam.** De gemeente Amsterdam kent verhoudingsgewijs het grootste aantal kamers: 21% van de actieve accommodaties in 2024 zijn kamers. Ter vergelijking, in 2019 betrof dit nog 24%. Dit grotere aandeel kamers is niet onlogisch voor een stad als Amsterdam, waar door ruimtegebrek eerder kamers worden aangeboden.
- **MRA middenmoot.** De MRA zit qua ontwikkeling tussen de gemeente Amsterdam en de provincie in. Het aandeel kamers was relatief groot, echter neemt dit ook ieder jaar verder af.
- **NHN stabiel.** Noord-Holland Noord volgt grotendeels de lijn van de provincie. Het aandeel kamers neemt met de jaren stapsgewijs af in verhouding tot de volledige woningen. Opvallend is dat het aandeel kamers marginaal is en dus ook steeds kleiner wordt. Dit komt met name door de toename van het aantal volledige woningen.



Vraagontwikkeling

We tonen in figuur 3 de ontwikkeling van de vraag naar Airbnb/Vrbo's op basis van het aantal gereserveerde nachten in de provincie Noord-Holland naar regio.

- **Vraag stort in.** Na een sterke daling in 2020 en 2021, zien we dat er van het aantal gereserveerde nachten in 2019 (3.226.968) minder dan de helft overblijft in 2021. Deze ontwikkeling loopt parallel met de coronapandemie.
- **Herstel per 2022.** Sinds 2022 is weer sprake van een toename in de vraag naar Airbnb's. Deze stijging zet ook door in 2023 en 2024, met als resultaat 2.293.825 gereserveerde nachten in heel Noord-Holland. Toch blijft hiermee het aantal overnachtingen wel achter op het peil van voor de coronapandemie in 2019.
- **Vergelijkbare ontwikkeling aanbod.** We zien een sterke gelijkenis met de ontwikkeling van het aanbod. Hoewel de af- en toename cijfers wel verschillen, is de trend over algehele linie wel sterk vergelijkbaar.
- **Grote regioverschillen.** Net als bij de ontwikkeling in het aanbod zien we ook bij de vraagontwikkeling grote verschillen per regio:
 - **Gemeente Amsterdam:** Het aantal gereserveerde nachten in Amsterdam groeit wel maar slechts mondjesmaat, met minder dan de helft van het aantal nachten in 2024 ten opzichte van 2019.
 - **MRA.** Deze trend is ook waarneembaar in de MRA, echter zien we hier wel dat het aantal nachten in 2024 meer in de buurt komt van 2019.
 - **NHN.** Meest opvallend is ook de vraagontwikkeling in de regio NHN. Hoewel de vraag in 2020 afnam, stijgt deze sindsdien ieder jaar op rij. Met name interessant is hoe de regio is uitgegroeid tot een belangrijke groeimotor in het aantal gereserveerde nachten voor de provincie. In 2019 landde hier slechts 18%, terwijl de regio in 2024 goed is voor 36% van alle overnachtingen.

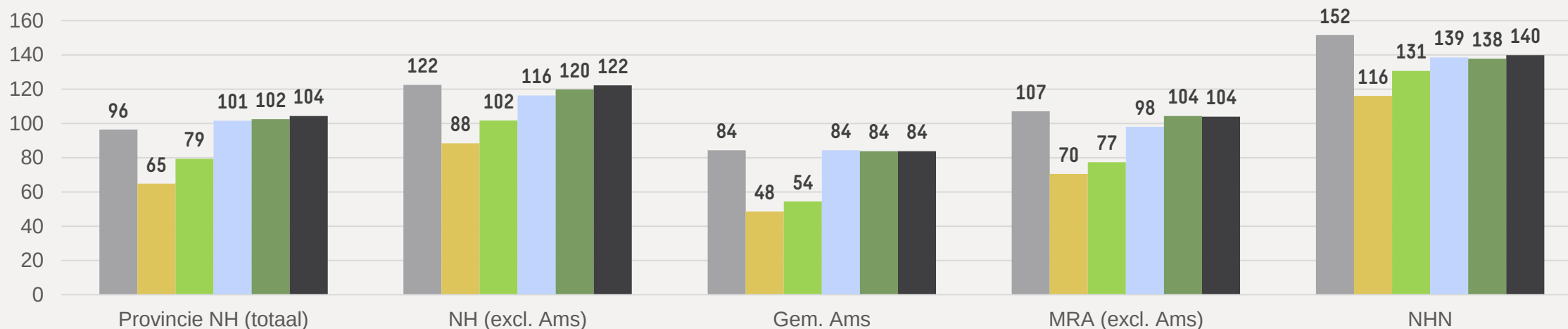


Figuur 3: Totaal aantal nachten gereserveerd 2019 – 2024

Gemiddeld aantal verhuurde nachten

Op basis van alle overnachtingen en alle actieve aanbieders brengen we voor ieder jaar het gemiddelde aantal verhuurde nachten per regio in beeld.

- **Op precorona peil.** We zien dat het gemiddeld aantal verhuurde nachten in 2024 voor de provincie Noord-Holland als geheel weer op het peil is van voor de coronapandemie. Hoewel de aantallen actieve accommodaties en gereserveerde nachten beide achterblijven op 2019, duiden deze gemiddelden er wel op dat het vraag en aanbod beter met elkaar in balans is.
- **Geen trendbreuk in 2024.** Het gemiddelde aantal verhuurde nachten neemt sinds 2019 steevast toe of blijft stabiel (met de lichte afname in 2023 in NHN als uitzondering). Deze trend blijft ook in 2024 overeind: een accommodatie in provincie Noord-Holland werd in 2024 gemiddeld 104 nachten verhuurd.
- **Regionale verschillen.** De MRA zit met gemiddeld 104 nachten het dichtst bij het provinciaal gemiddelde. Noord-Holland Noord vormt met gemiddeld 140 nachten een uitschieter naar boven, terwijl de gemeente Amsterdam met gemiddeld 84 nachten een uitschieter naar onder is.
- **Stabiliteit neemt toe.** Verder is opvallend dat na de coronapandemie en de hersteljaren de stabiliteit in het gemiddeld aantal verhuurde nachten in alle regio's waar te nemen is. We zien dat de aantallen in 2022, 2023 en 2024 zeer dicht bij elkaar liggen, in de provincie als geheel maar ook in de afzonderlijke regio's. Mogelijk speelt de invoering van gemeentelijk beleid hierbij ook een rol.



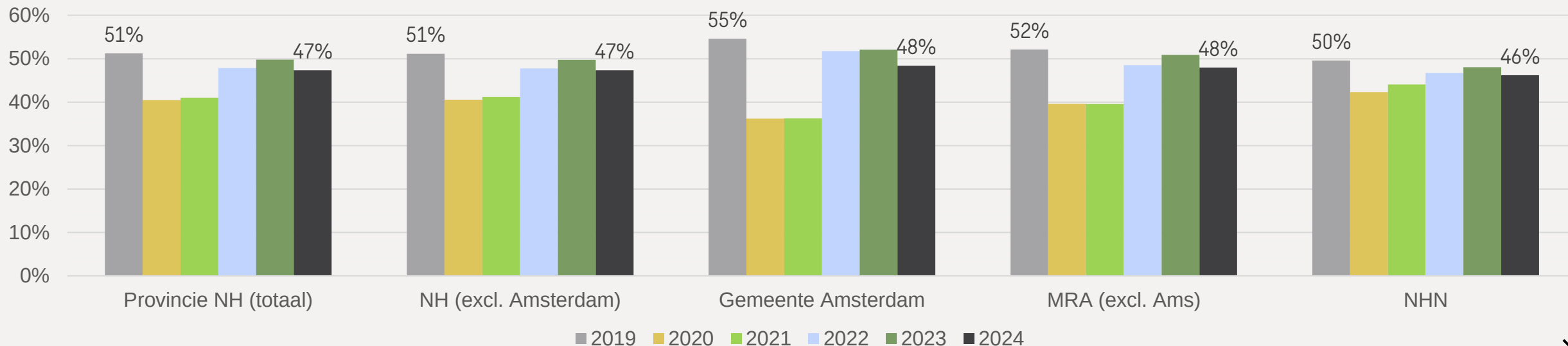
Figuur 4: Gemiddeld aantal verhuurde nachten 2019 – 2024

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024

Gemiddelde bezettingsgraad

In figuur 5 brengen we voor ieder jaar de gemiddelde bezettingsgraad voor Noord-Holland en de regio's in beeld. Hiervoor nemen we het aandeel gereserveerde nachten van het totaal aantal beschikbare nachten van de actieve accommodaties. De totale ontwikkeling van de bezettingsgraad per maand van 2014 t/m 2025 is te vinden op pagina 56.

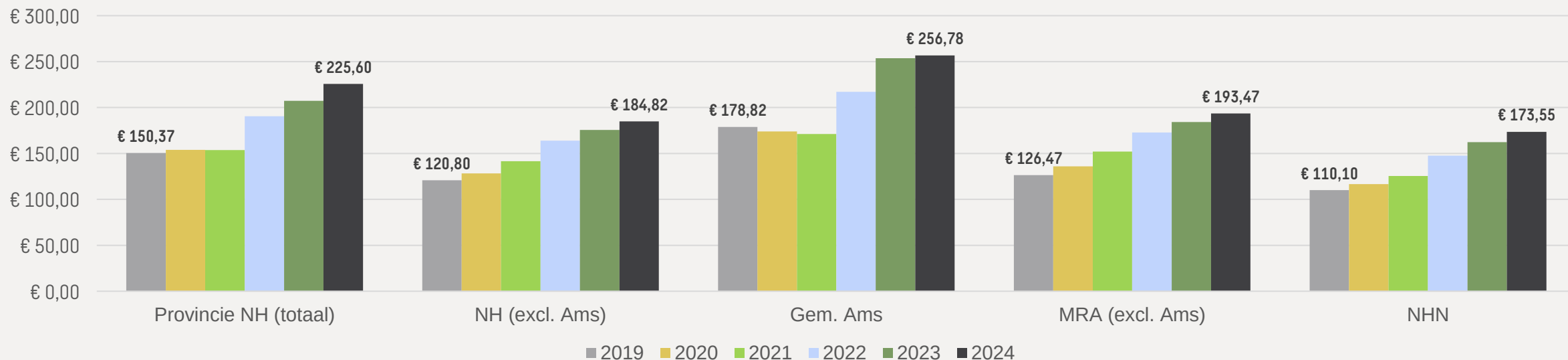
- **Niet op precorona peil.** We zien dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2024 voor de provincie Noord-Holland als geheel nog niet op het peil is van voor de coronapandemie. Daarnaast is er ook geen regio die beter presteert dan in 2019. Opvallend is verder dat iedere regio te maken had met een sterke coronadip in de bezettingsgraden. Deze was relatief gezien het minst sterk in NHN (wat ook overkomt met de aanbod en overnachtingcijfers).
- **Groei in 2022 en 2023.** De sterke toename zagen we in de jaren na de coronadip: 2022 en 2023. Vanuit de trend gezien was de verwachting dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2024 wel op het niveau van 2019 zou liggen, zeker in de MRA waar het slechts 1% achterbleef in 2023. Deze toename in het aanbod is hoogstwaarschijnlijk te verklaren doordat de toegenomen vraag in het overgebleven aanbod terecht kwam.
- **Daling in 2024.** Opvallend is de daling in 2024 die we in alle regio's zien na twee jaren van gestegen bezettingsgraden. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het nieuwe aanbod wat er bij is gekomen, zich meer beschikbaar en actief opgesteld waardoor zij meer nachten aanbieden dan voorheen.
- **Regionale verschillen.** Er zijn relatief weinig regionale verschillen te zien. Amsterdam kent de meeste uitschieters, terwijl NHN de meeste stabiele regio lijkt.



Gemiddelde prijs per nacht

In figuur 6 tonen we de gemiddelde prijs per nacht, door alle prijsgegevens van de gereserveerde nachten van het jaar bij elkaar op te tellen en door het aantal nachten te delen.

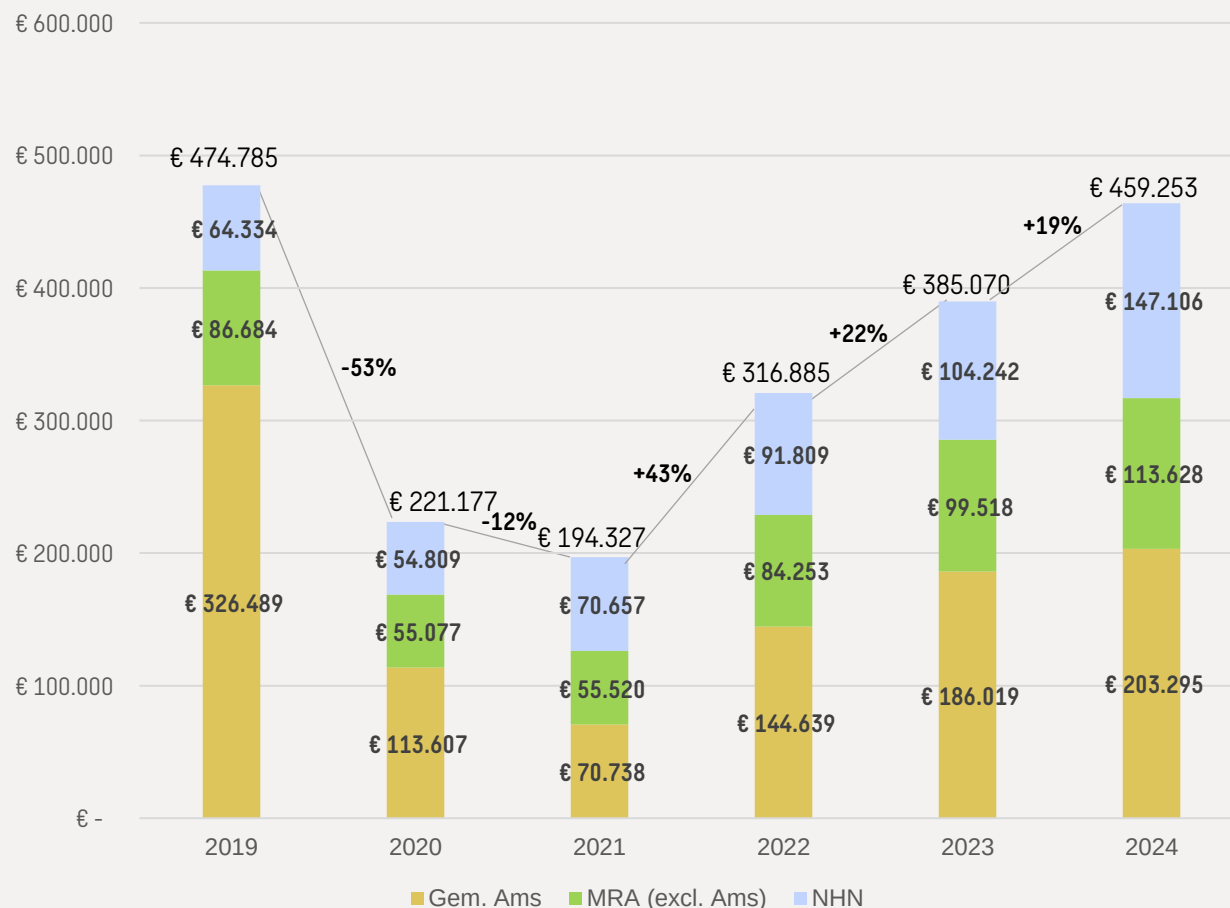
- **Voortdurende toename.** De gemiddelde prijs per nacht van de accommodaties blijft jaar op jaar toenemen, met een kleine uitzondering in 2020 en 2021 in Amsterdam. Over de gehele linie wordt overnachten dus steeds duurder, ongeacht in welke regio de accommodatie actief is.
- **Hoogste prijs.** Door jaren van prijsstijgingen kennen we nu de hoogste gemiddelden sinds het begin van de monitor. In 2024 betalen gasten gemiddeld in de provincie Noord-Holland € 225,60 per nacht ten opzichte van een bedrag van € 150,37 per nacht in 2019. Dit betreft maar liefst een stijging van ca. 50% in 2024 in vergelijking met 2019. Hoewel deze prijsstijging enorm lijkt, valt deze ontwikkeling samen met de algehele (leef)kostenstijgingen van de afgelopen jaren in Nederland.
- **Regionale verschillen.** Uiteraard zijn er grote verschillen tussen de afzonderlijke regio's. In de gemeente Amsterdam heeft men altijd het meest betaald: € 178,82 per nacht in 2019 en € 256,78 in 2024. Ter vergelijking, in Noord-Holland Noord betaalden gasten in 2024 gemiddeld € 173,55 per nacht. Dit was in 2019 gemiddeld € 110,10 per nacht. Ook de MRA is goedkoper dan Amsterdam met gemiddeld € 126,47 per nacht in 2019 en € 193,47 in 2024.
- **Sterkste stijging in 2022.** Over de gehele provincie en de afzonderlijke regio's was de stijging in de gemiddelde prijs ten opzichte van het jaar ervoor het sterkst in 2022.



Totale opbrengst

In figuur 7 tonen we de totale opbrengst per jaar naar accommodatietype op basis van de prijs van alle verhuurde nachten in alle accommodaties actief op Airbnb/Vrbo.

- **Coronadip na piek 2019.** 2019 kende door de grote hoeveelheid overnachtingen ook een topjaar in totale opbrengst: ca. € 475 miljoen. Deze opbrengst werd door de coronapandemie in de jaren erna bij lange na niet geëvenaard. In 2020 halveerde de opbrengst (-53%) en deze nam in 2021 ook met -12% af.
- **2022 is een keerpunt.** In 2022 is er door een toename in het aantal overnachtingen (33%) ook weer omzetgroei. De totale opbrengst stijgt met 43%, de grootste omzetgroei ooit. Deze toename komt door de uitzonderlijke hoge prijsstijging in 2022 (19%). Ook groeide het aanbod in datzelfde jaar met 4%.
- **2023 loopt verder uit.** De in 2022 ingezette trend krijgt vervolg in 2024 met een omzetgroei van 22%. Ook in dit jaar neemt de opbrengst toe door prijsstijgingen al is de toename in gereserveerde nachten ook een belangrijke bijdrager.
- **Groei 2024 neemt af.** Ook in 2024 groeit de totale opbrengst verder door. Ditmaal valt op dat de groei verder afneemt ten opzichte van 2022 en 2023 verder afneemt. Er zit geen stijgende lijn in de groeiontwikkeling. Desalniettemin komt de totale opbrengst in 2024 met ca. € 459 miljoen weer in de buurt van het opbrengstniveau van voor de coronapandemie.
- **Passend bij vraagontwikkeling.** Daarmee volgt de totale opbrengst dezelfde ontwikkeling in de vraag op pagina 19. Door de prijsstijgingen neemt de totale opbrengst wel ieder jaar sterker toe dan het aantal overnachtingen.
- **Totstandkoming opbrengst.** De totale opbrengst berekenen we door middel van de som van de omzet van alle Airbnb's in een regio. Dit bedrag laat zien hoeveel de verhuurders in een regio bij elkaar hebben ontvangen door woningen en kamers te verhuren. Hier zijn kosten als schoonmaak, bemiddeling en toeristenbelasting niet in meegenomen.

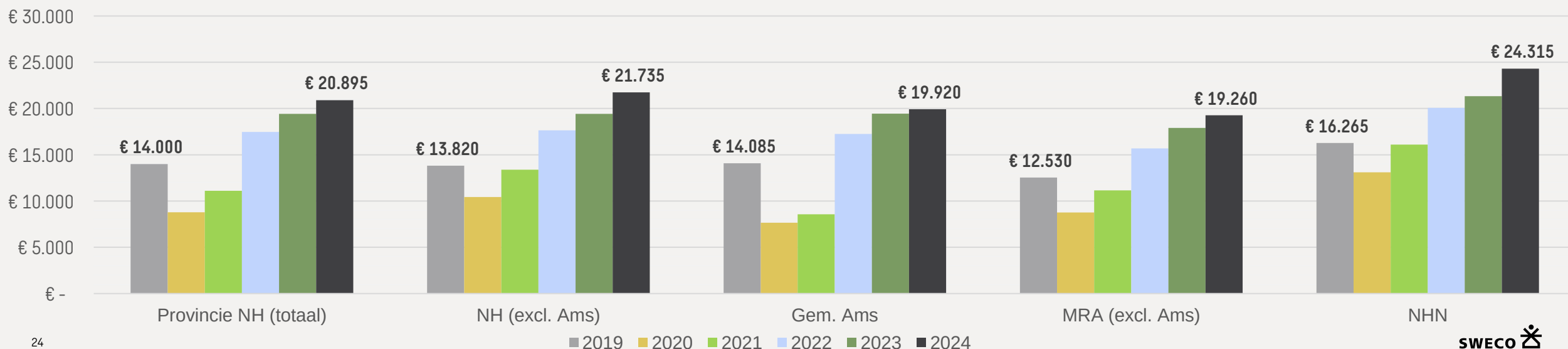


Figuur 7: Totale opbrengst van de actieve accommodaties 2019 – 2024 (X € 1.000)

Gemiddelde opbrengst per accommodatie

Op basis van de totale opbrengst en het aantal actieve accommodaties maken we in figuur 8 voor ieder jaar per regio inzichtelijk wat de gemiddelde opbrengst per accommodatie is.

- **Hoogste opbrengst ooit.** Hoewel de totale opbrengst in 2024 niet voorbij 2019 komt, is de gemiddelde opbrengst per accommodatie sinds de registratie nog nooit zo hoog geweest. Daarmee zijn de actieve accommodaties in 2024 zowel in de afzonderlijke regio's als in de heel Noord-Holland gemiddeld genomen winstgevender dan ooit: gemiddeld € 20.895 per accommodatie.
- **Vier jaren stijging.** Deze hoge gemiddelde opbrengst past binnen de stijgende trend die in 2021 is ingezet. Hoewel de gemiddelde opbrengsten uit 2019 die uit 2020 en 2021 overschaduwden, zien we dat in 2022 overal de pre-coronacijfers al worden voorbijgestreefd. De stijging zet vervolgens ook door in 2023, wat een provinciaal gemiddelde van € 19.425 per accommodatie oplevert. In 2024 stijgt deze nog verder door, hoewel we ook zien dat de stijging begint af te vlakken (zoals we ook al zagen op pagina 21).
- **Regionale verschillen.** Gemiddeld gezien zijn de accommodaties het meest winstgevend in de regio Noord-Holland Noord: € 24.315 per accommodatie in 2024. Ook is de absolute toename (€ 8.050) en de relatieve toename (49%) in deze regio het hoogst. De gemiddelde opbrengst in de gemeente Amsterdam is vergelijkbaar met die in de MRA: beide liggen onder het provinciaal gemiddelde. Dat is opvallend vanwege de hoge gemiddelde nachtprijs in Amsterdam. Dit verschil is vermoedelijk te verklaren door het relatieve grote aandeel kamers ten opzichte van volledige woningen. De MRA kent ten opzichte van Amsterdam een relatief hoger stijging in de gemiddelde opbrengst.



Figuur 8: Gemiddelde opbrengst per accommodatie 2019 – 2024

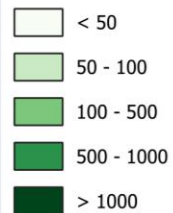
NB: door afrondingsmarges kunnen deze bedragen licht verschillen met de afgeronde kerncijfers op pagina 10 t/m 15

3. Spreiding van Airbnb's

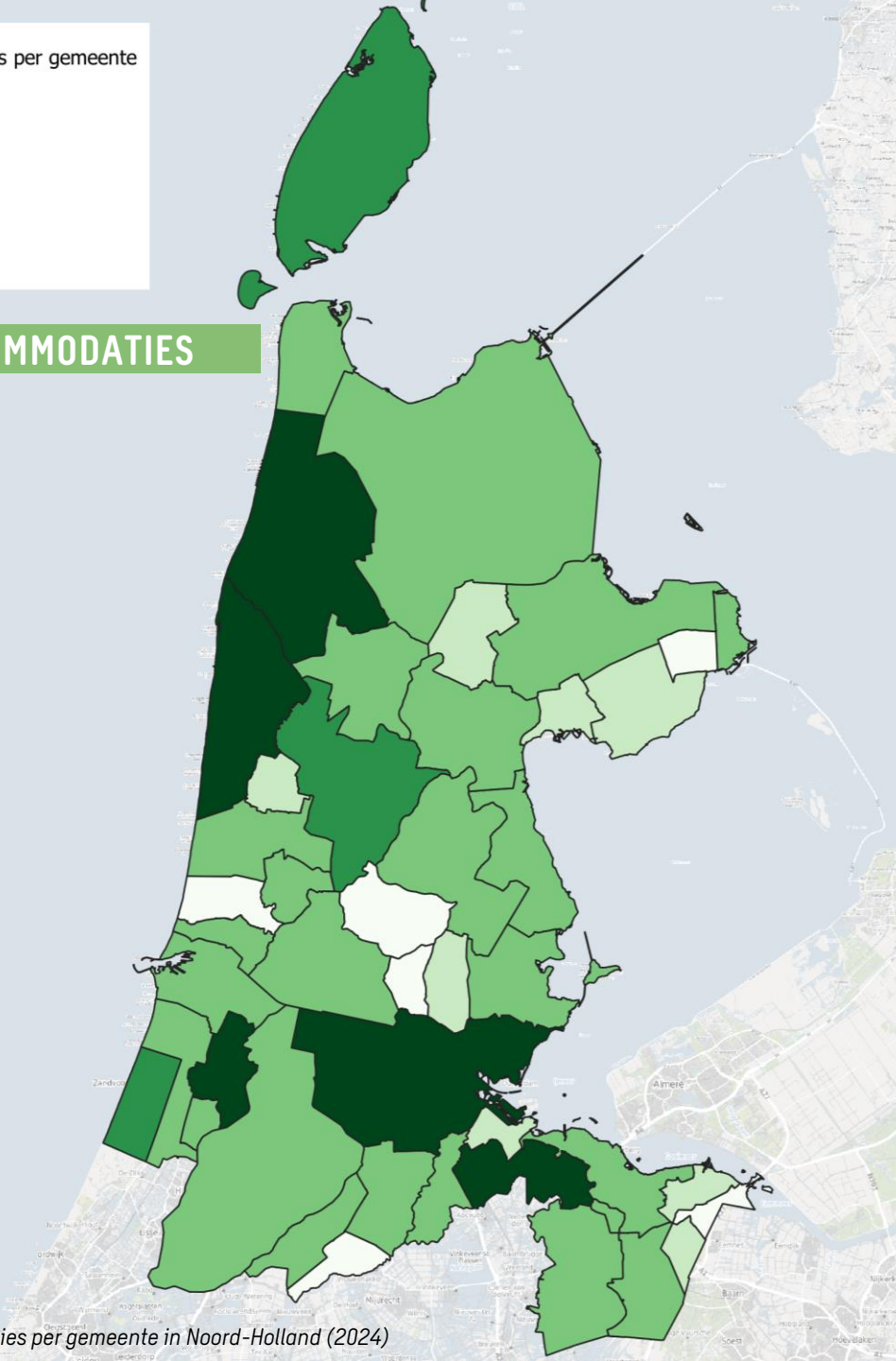
In dit hoofdstuk analyseren we de ruimtelijke spreiding van accommodaties en gereserveerde nachten over Noord-Holland. De aanwezigheid en activiteit van accommodaties kan sterk verschillen tussen gemeenten, welke ook verschillend door de tijd heen ontwikkelt in de gebieden. Deze geven we ieder keer zowel visueel weer op kaarten, als in top 10 meest en minst presterende gemeenten.

*Allereerst geven we de **actieve accommodaties (3.1)** weer, zowel absoluut als relatief per 1.000 inwoners. Ook de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties in 2024 ten opzichte van 2022 komt aan bod. Vervolgens brengen we de **overnachtingen (3.2)** in beeld. Hiervoor kijken we ook naar de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in 2024 ten opzichte van 2022. Daarnaast zetten we in **prijs en opbrengst (3.3)** de gemiddelde prijs per nacht en totale opbrengst per gemeente uiteen. Tot slot, maken we nog een uitsplitsing naar **accommodatietype (3.4)** om de gemeenten met het hoogste aandeel woningen en kamers uit te lichten.*

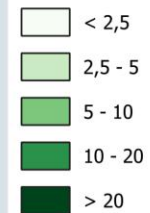
Aantal accommodaties per gemeente



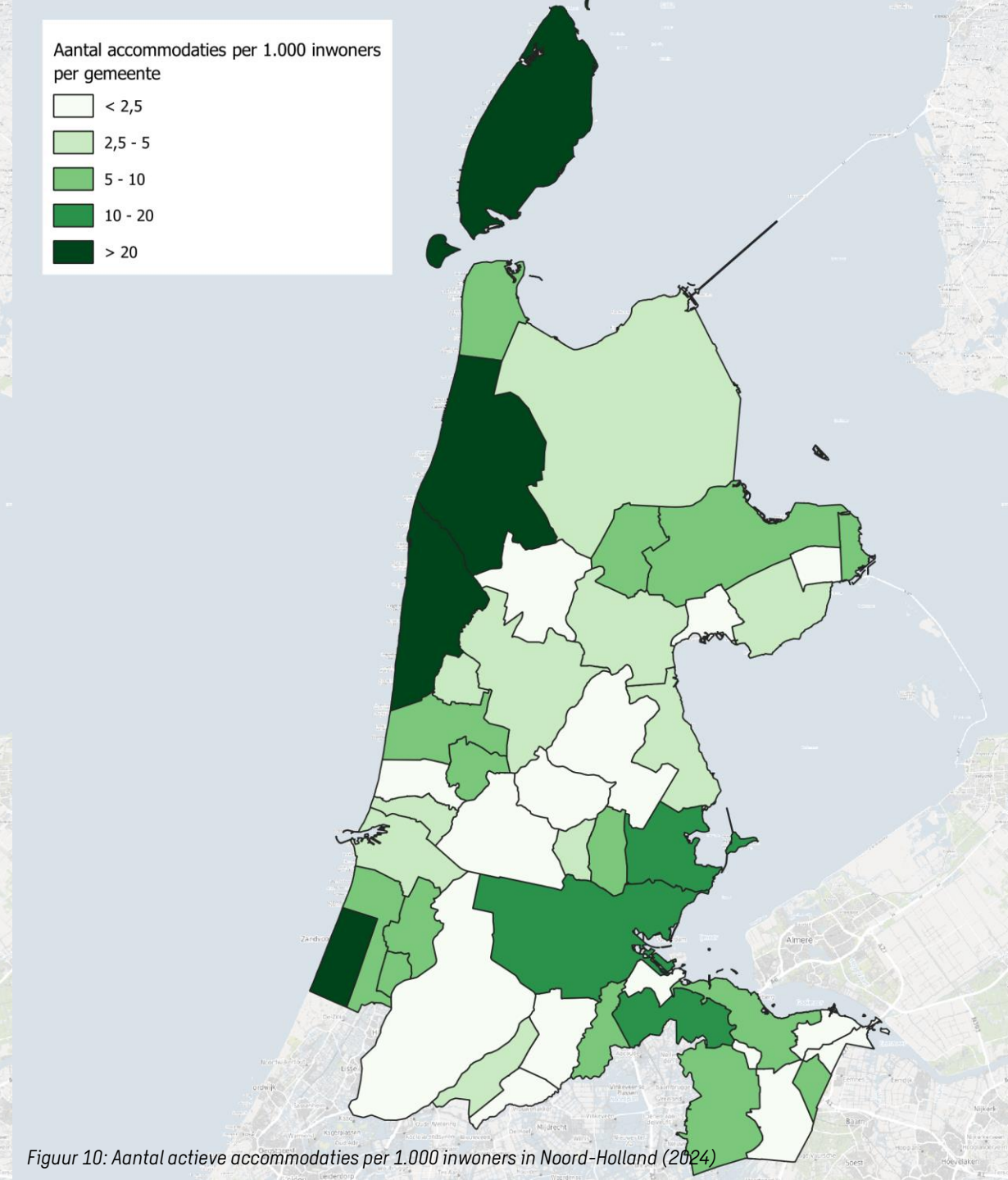
3.1 ACTIEVE ACCOMMODATIES



Aantal accommodaties per 1.000 inwoners per gemeente



Figuur 10: Aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners in Noord-Holland (2024)

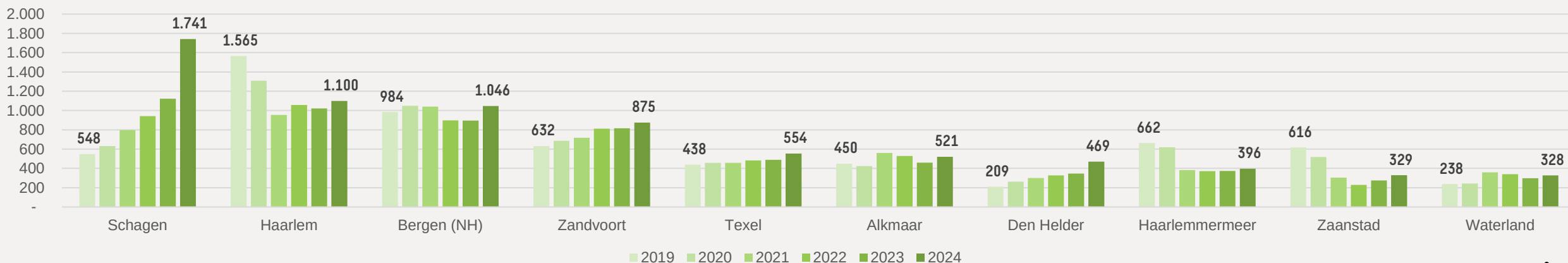


Figuur 9: Aantal actieve accommodaties per gemeente in Noord-Holland (2024)

Top 10 gemeenten meeste actieve accommodaties

In figuur 9 (op vorige pagina) is weergegeven hoe het absolute aantal actieve accommodaties verspreid is over de gemeenten in de provincie. In combinatie met figuur 11 lichten we toe welke gemeenten de meeste actieve accommodaties huisvesten. De gemeente Amsterdam is vanwege het grote aantal actieve accommodaties niet meegenomen in de onderstaande figuur (i.v.m. de leesbaarheid). De ontwikkeling van het aantal accommodaties in Amsterdam is in figuur 1 (op pagina 17) te zien.

- **Toeristische clusters.** Vier gemeenten blijken een groot cluster aan actieve accommodaties (> 1.000) te hebben: Amsterdam, Schagen, Haarlem en Bergen. Niet geheel verrassend zijn dit gemeenten met een aanzienlijke toeristische en recreatieve aantrekkingskracht. Deze gemeenten kennen in 2024 het hoogste aantal actieve Airbnb's.
- **Weinig wisseling.** De volumes van actieve accommodaties in de verschillende Noord-Hollandse gemeenten wisselen in 2024 ten opzichte van 2022. Ondanks deze veranderingen blijft de lijst met top 10 gemeenten met meeste actieve accommodaties vrijwel compleet onveranderd. De enige verandering is de gemeente Castricum, deze is in de top 10 vervangen door de gemeente Zaanstad. Zaanstad kende in de voorgaande jaren een sterke afname in het aanbod, vermoedelijk mede door de coronapandemie en de in 2021 ingevoerde registratieplicht. Desondanks neemt het aanbod sinds 2022 weer gestaag toe, wat goed is voor een 9^{de} plek in de top 10. Echter geldt wel dat de aantallen zeer dicht op Waterland liggen, die de positie als nieuwkomer in de vorige monitor heeft weten te handhaven in deze lijst.
- **Nieuwe aanvoerder.** Na Amsterdam is Schagen nu de gemeente met de meeste aanbieders in 2024. Opvallend is de zeer explosieve stijging in 2024, met meer dan 50% extra actieve accommodaties ten opzichte van 2023. Zoals figuur 11 de ontwikkeling weergeeft is een stijging van aanbod in deze orde uitzonderlijk te noemen.
- **Groei in iedere gemeente.** In vrijwel al deze gemeenten is ten opzichte van 2022 een toename in het aanbod te zien, afgezien van Alkmaar en Waterland. In deze beide gemeenten daalt het aanbod sinds twee jaren, al zijn er in 2024 wel weer voor het eerst meer accommodaties dan het jaar ervoor.

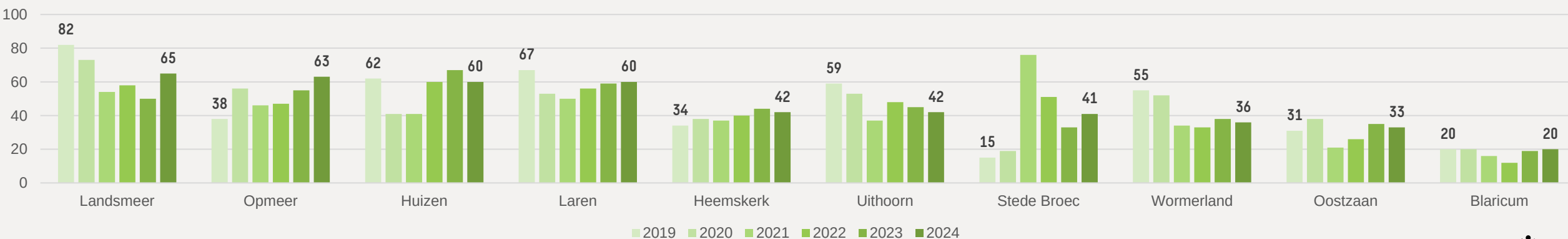


²⁷ Figuur 11: De top 10 gemeenten (excl. gemeente Amsterdam) naar aantal actieve accommodaties in Noord-Holland (2019 t/m 2024).
NB: Amsterdam is buiten beschouwing gelaten vanwege het grote aandeel in het totaal.

Top 10 gemeenten minste actieve accommodaties

In figuur 9 (op pagina 26) is weergegeven hoe het absolute aantal actieve accommodaties verspreid is over de gemeenten in de provincie. Op basis hiervan lichten we in combinatie met figuur 12 toe welke gemeenten de minste actieve accommodaties huisvesten.

- **Kleine, rustige gemeenten.** Uit de figuren blijkt dat er zes gemeenten met een marginaal aanbod aan actieve accommodaties (< 50): Heemskerk, Uithoorn, Stede Broec, Wormerland, Oostzaan en Blaricum. Dit zijn over het algemeen rustigere, natuurrijke gemeenten met een klein oppervlak ten opzichte van andere Noord-Hollandse gemeenten.
- **Weinig wisseling.** De volumes van actieve accommodaties in de verschillende Noord-Hollandse gemeenten wisselen in 2024 ten opzichte van 2022. Ondanks deze veranderingen blijft ook de lijst met top 10 gemeenten met minst actieve accommodaties vrijwel compleet onveranderd. De enige verandering is de gemeente Heiloo, deze is in de top 10 vervangen door de gemeente Stede Broec. Stede Broec kende in 2021 een enorme uitschieter, met een gigantische procentuele toename. Echter zien we dat deze aantallen in de jaren erna weer stapsgewijs afnemen, waardoor ze nu weer een van de gemeenten met de minste aanbieders van 2024 zijn. Desalniettemin zien we voor Stede Broec in 2024 toch weer een lichte toename ten opzichte van 2023. In algemene zin liggen de aantallen in deze top 10 lijst hoe dan ook relatief dichtbij elkaar.
- **Zelfde hekkensluis.** Blaricum blijft de hekkensluis van de lijst met minste actieve accommodaties in Noord-Holland, net zoals in de vorige monitor. Waar het aanbod hier wel weer op niveau van voor de coronapandemie is, blijft het aanbod aanzienlijk lager dan in de rest van de hekkensluiters.
- **Geen eenduidig beeld.** Onder de hekkensluiters in Noord-Holland is geen eenduidige lijn in de toename of afname sinds 2022 te distilleren. Sommige gemeenten zien jaar op jaar groei (bv Opmeer of Laren), terwijl anderen een jaar op jaar afname zien (Uithoorn). Nog vaker zien we onder de gemeenten dat af- en toename wordt afgewisseld, zoals bijvoorbeeld voor Huizen, Wormerland of Oostzaan. Het beeld is dus niet eenduidig en kent vele verschillen, wat te verklaren valt door de relatief lage aantallen.

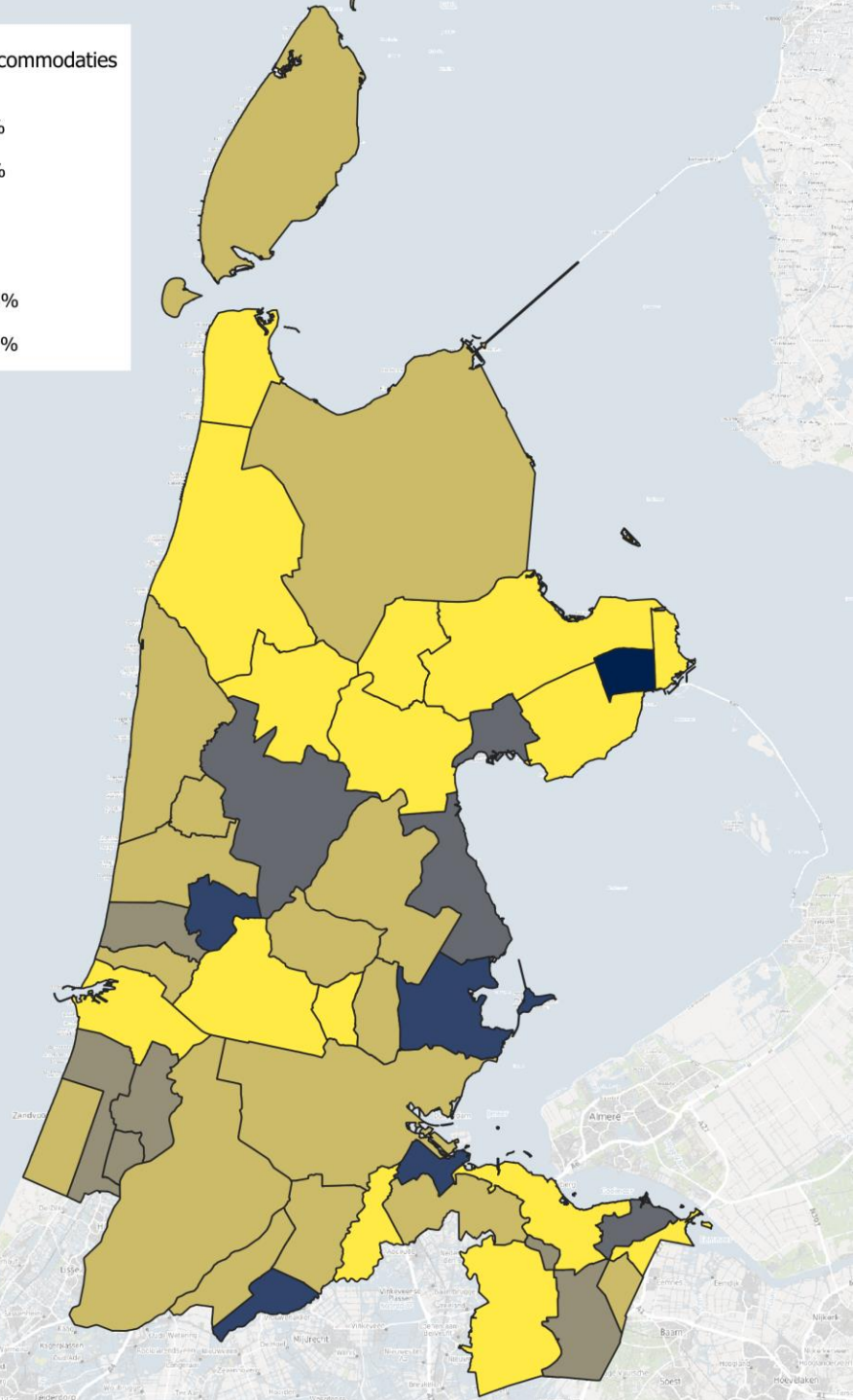
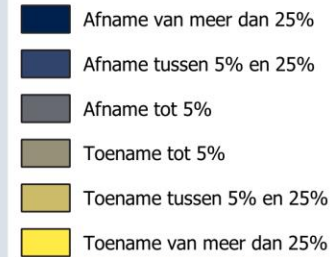


3.1 ACTIEVE ACCOMMODATIES

In figuur 13 tonen we de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties per gemeente in Noord-Holland tussen 2022 en 2024. We zien de volgende ontwikkelingen:

- **Sterke aanbodgroei.** Met een toename in 35 gemeenten is er in verreweg de meeste gemeenten een stijging in het aanbod te zien. Dit betreft een relatieve stijging van het aanbod, niet absolute aantallen accommodaties. De grootste drie uitschieters zijn Koggenland, Schagen en Blaricum.
- **Noord-Holland Noord.** De sterkste toename van het aanbod concentreert zich in de regio Noord-Holland Noord. Maar liefst in 14 van de 17 gemeenten vindt een toename in het aanbod plaats, allemaal van 5% of hoger. In 8 van deze gemeenten is de toename zelfs groter dan 25%.
- **MRA.** Binnen de MRA is een minder eenduidig beeld te zien. Hoewel er 7 van de 30 gemeenten een toename van meer dan 25% kende, waren er ook 4 gemeenten met een afname van meer dan 25%. Ook hier zien we echter een groter aantal gemeenten waarin het aanbod verder toeneemt dan verder afneemt.
- **Provincie-breed weinig afname.** In totaal zien we dat er in 9 gemeenten een afname is in het aantal actieve accommodaties. Stede Broec was enige gemeente met een afname van meer dan 25%, wat opvallend is te midden een groeiend regio. Vervolgens zagen Uithoorn, Waterland, Diemen en Uitgeest een afname tussen 5% en 25%. Alkmaar, Hoorn, Edam-Volendam en Huizen kenden een afname tot 5%.

Ontwikkeling aantal actieve accommodaties per gemeente

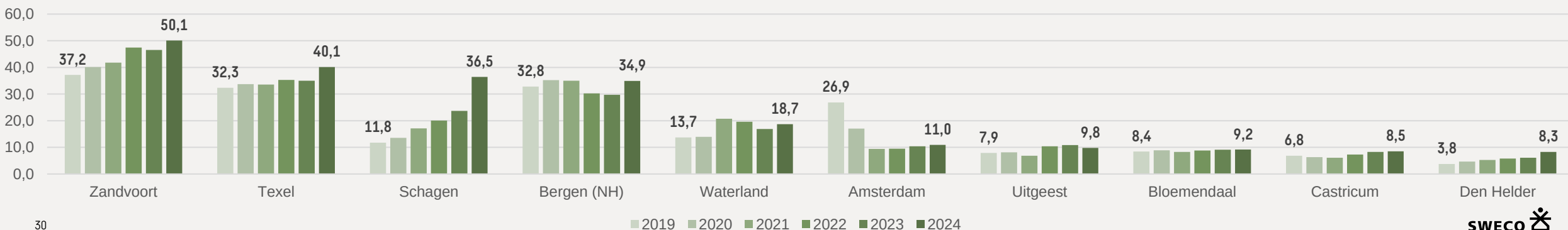


Figuur 13: Ontwikkeling aantal actieve accommodaties per gemeente in Noord-Holland, verschil tussen 2022 tot 2024

Top 10 gemeenten relatief meeste accommodaties

In figuur 10 (op pagina 26) is weergegeven hoe het relatieve aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners verspreid zijn over de gemeenten in de provincie. In combinatie met figuur 14 lichten we toe welke gemeenten de meeste actieve accommodaties per 1.000 inwoners huisvesten.

- **Kustgemeenten lijstaanvoorders.** Uit de figuren blijkt dat er vier gemeenten zijn met meer dan 20 actieve accommodaties per 1.000 inwoners: Zandvoort, Texel, Schagen en Bergen. Het valt op dat al deze gemeenten gelegen zijn aan de kust van Noord-Holland. Ze kennen als kustgemeenten een hoge toeristische en recreatieve aantrekkingskracht om te verblijven en tegelijkertijd een relatief lager aantal inwoners ten opzichte van de stedelijke gebieden in de MRA. Daarmee kennen de kustgemeenten een hoger relatief aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners dan gemeenten in stedelijke gebied, zoals bijvoorbeeld Amsterdam waar absoluut gezien de meeste accommodaties zijn. Daarnaast zien we ook andere gemeenten uit de top 10 hoogste absolute aantallen accommodaties niet terug in de lijst: Haarlem, Alkmaar, Haarlemmermeer, en Zaanstad.
- **Potentiële conflicten.** De toeristische druk van hoge aantallen relatieve accommodaties per 1.000 inwoners kan in deze gemeenten zorgen voor overlast, onvrede en disbalans. De particuliere verhuur van woonruimte voor recreatief gebruik kan mogelijk voor conflicten zorgen en mogelijk een aanleiding zijn om beleidsmaatregelen in te voeren.
- **Geen wisselingen.** Hoewel het aantal van actieve accommodaties en inwonersaantal in de verschillende Noord-Hollandse gemeenten veranderd zijn in 2024 ten opzichte van 2022, zijn er geen veranderingen in de lijst van top 10 gemeenten met meeste actieve accommodaties per 1.000 inwoners. De eerdergenoemde top 4 kustgemeenten voeren ook al gedurende de eerdere monitors de lijst aan. Opvallend is wel dat Schagen een sterkere positie inneemt in 2024: deze gemeente ziet verreweg de grootste stijging per 1.000 inwoners van alle gemeenten. Dit houdt direct verband met de explosieve toename in het aantal nieuwe accommodaties in de gemeente.
- **Groei in iedere gemeente.** In vrijwel al deze gemeenten is ten opzichte van 2023 een toename in het relatieve aanbod te zien, afgezien van Uitgeest en Bloemendaal. Ten opzichte van 2022 is het beeld grilliger. Dat cijfers minder eenduidig zijn komt doordat ze ook onderhevig zijn aan wisselingen in inwonersaantallen in de gemeente. Bekend is dat Noord-Hollandse gemeenten vooral te maken hebben met inwonersgroei, waardoor het opvallend is dat nieuwe aanbod in 2024 sneller groeit dan het aantal inwoners.

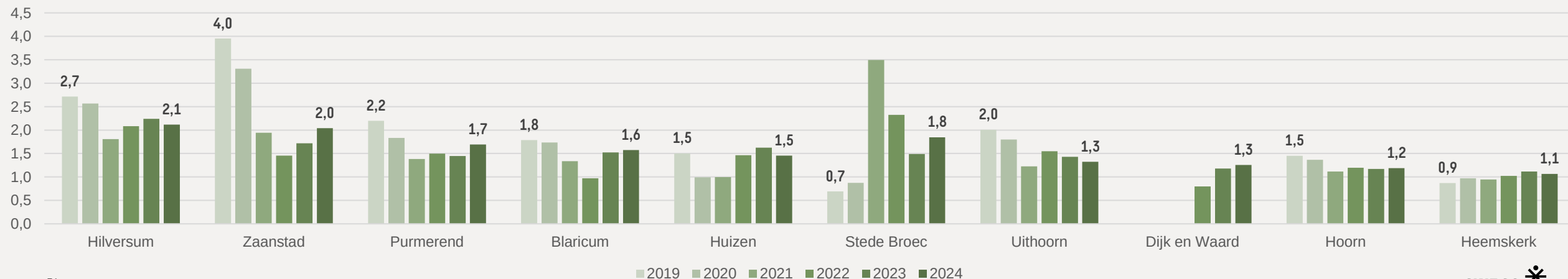


Figuur 14: De top 10 gemeenten met het hoogste aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners (2019 t/m 2024)

Top 10 gemeenten relatief minste accommodaties

In figuur 10 (op pagina 26) is weergegeven hoe het relatieve aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners verspreid zijn over de gemeenten in de provincie. Op basis hiervan lichten we in combinatie met figuur 15 toe welke gemeenten de minste actieve accommodaties per 1.000 inwoners huisvesten.

- **MRA lage dichtheden.** Uit de figuren blijkt dat er meer dan 10 gemeenten zijn met minder dan 2,5 actieve accommodaties per 1.000 inwoners. Het valt op dat deze gemeenten vooral in het buitenste kring van de MRA zijn gelegen. Hoewel daar in absolute volumes wel een aanzienlijk aanbod is, kent deze regio ook een relatief hoog inwonersaantal. Daarmee kan het lage ratio aantal accommodaties per 1.000 inwoners in veel MRA gemeenten worden verklaard. Verder komen veel gemeenten met weinig absolute aantallen ook terug in de lijst met weinig relatief aanbod. Hierbij valt Heemskerk op als enige kustgemeente met een laag absoluut en relatief aantal aanbieders.
- **Weinig wisseling.** Hoewel het aantal van actieve accommodaties en inwonersaantal in de Noord-Hollandse gemeenten veranderd zijn in 2024 ten opzichte van 2022, blijft de lijst van top 10 gemeenten met meeste actieve accommodaties per 1.000 inwoners vrijwel ongewijzigd. De enige verandering is de gemeente Wormerland, deze is in de top 10 vervangen door de gemeente Stede Broec. Stede Broec kende in 2021 een enorme uitschieter, met een gigantische procentuele toename. Echter zien we dat deze aantallen in de jaren erna weer stapsgewijs afnemen, waardoor ze nu weer een van de gemeenten met verhoudingsgewijs de minste aanbieders van 2024 zijn. Desalniettemin zien we voor Stede Broec in 2024 toch weer een lichte toename ten opzichte van 2023.
- **Stabiel beeld.** Met uitzondering van Stede Broec en Uithoorn zien we ten opzichte van 2022 dat in de onderstaande gemeenten het aantal actieve accommodaties per 1.000 inwoners is toegenomen ofwel hetzelfde is gebleven. Ook hier is dus een ontwikkeling dat de groei van nieuw aanbod, de inwonersgroei voorblijft. De cijfers in de afgelopen jaren liggen echter in deze top 10 lijst dicht bij elkaar en lijken in de afgelopen jaren redelijk stabiel.

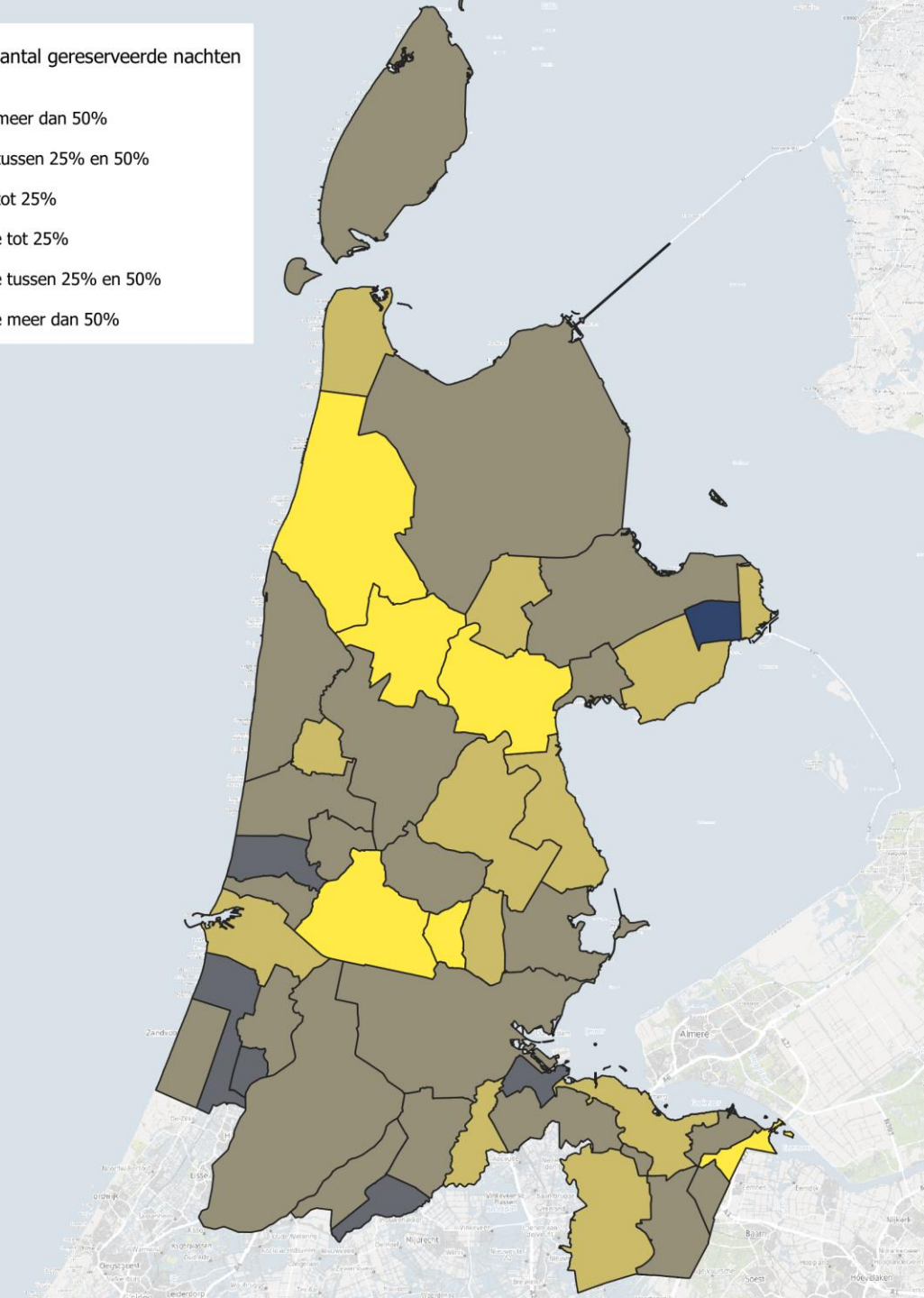
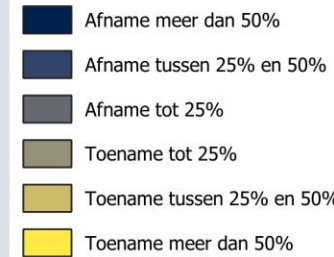


3.2 OVERNACHTINGEN

In figuur 16 tonen we de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland tussen 2022 en 2024. We zien de volgende ontwikkelingen:

- **Meer vraag.** Met een toename in 38 gemeenten, gaat vrijwel de gehele provincie Noord-Holland erop vooruit in het aantal gereserveerde nachten. Koggenland en Schagen zijn wederom de twee grootste uitschieters, opgevolgd door Oostzaan.
- **Noord-Holland Noord.** Naast het aanbod, concentreert de sterkste toename van de vraag zich ook in de regio Noord-Holland Noord. Maar liefst in 16 van de 17 gemeenten neemt de vraag toe tot aan 25%. In 3 van deze gemeenten is de toename zelfs groter dan 50%.
- **MRA.** In vergelijking met het aanbod is het verschil tussen de MRA en NHN minder groot voor het aantal gereserveerde nachten. Ook hier zijn 3 gemeenten met een toename van meer dan 50% en kent het merendeel van de gemeenten een toename in de vraag. Slechts 5 gemeenten kenden een afname in het aantal gereserveerde nachten.
- **Provincie-breed weinig afname.** In totaal zien we dat er in 6 gemeenten een afname is in het aantal gereserveerde nachten. Stede Broec was opnieuw de enige gemeente met een afname van meer dan 25%. Vervolgens zagen ook Heemskerk, Diemen, Uithoorn, Bloemendaal en Heemstede een marginale afname. In Uithoorn en Diemen was ook een afname in het aanbod waargenomen (pagina 29).

Ontwikkeling aantal gereserveerde nachten per gemeente

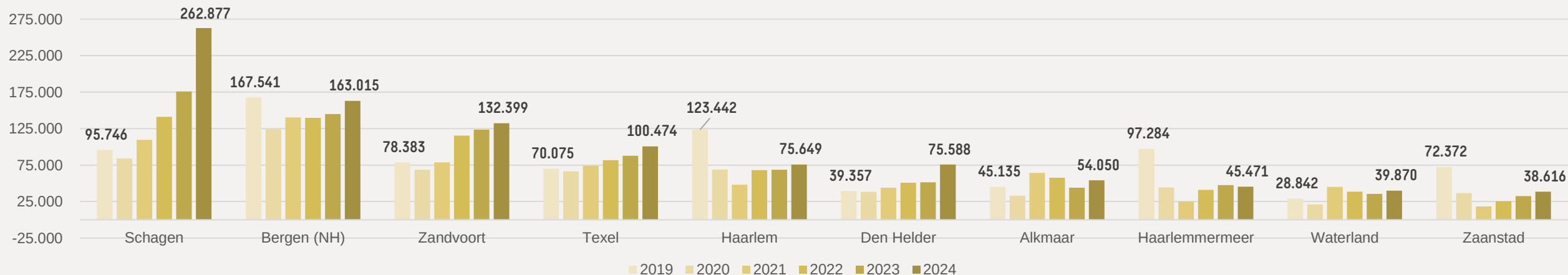


Figuur 16: Ontwikkeling van aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland, verschil tussen 2022 tot 2024

Top 10 gemeenten meeste aantal verhuurde nachten

In figuur 16 (op de vorige pagina) is de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland tussen 2022 en 2024 weergegeven. In combinatie met figuur 17 lichten we toe welke gemeenten de meeste gereserveerde nachten voor hun rekening nemen. De gemeente Amsterdam is vanwege het grote aantal gereserveerde nachten niet meegenomen in de onderstaande figuur (i.v.m. de leesbaarheid). De ontwikkeling van het aantal verhuurde nachten in Amsterdam is in figuur 3 (op pagina 19) te zien.

- **Top 10 vraag & aanbod identiek.** Uit de beide figuren blijkt dat er vijf gemeenten zijn met een zeer groot aantal gereserveerde nachten (> 100.000): Amsterdam, Schagen, Bergen, Zandvoort en Texel. Verder valt op dat de gemeenten in de top 10 met meeste aanbieders ook allemaal terugkomen in de top 10 met meeste gereserveerde nachten.
- **Weinig wisseling.** We zagen al dat beide aanbod en vraag naar Airbnb in Noord-Holland over de gehele linie is toegenomen in 2024 ten opzichte van twee jaar geleden. Desondanks deze veranderingen blijft de lijst met top 10 gemeenten met meeste actieve accommodaties vrijwel compleet ongewijzigd. De enige verandering is de gemeente Medemblik, deze is in de top 10 vervangen door de gemeente Zaanstad. Zaanstad kent in de afgelopen jaren al een stapsgewijze toename in het aantal verhuurde nachten en heeft daarmee een plek in de top 10 bemachtigd. Net als bij aanbod, verschillen deze cijfers echter heel weinig met de ene laatste gemeente van de lijst: Waterland.
- **Nieuwe aanvoerder.** Naast aanbod is Schagen na Amsterdam ook de gemeente met de meeste verhuurde nachten in 2024. Opvallend is de zeer explosieve stijging in 2024, met bijna 50% meer nachten dan in 2023. Zoals figuur 11 de ontwikkeling weergeeft is een stijging in het aantal nachten in deze orde uitzonderlijk te noemen.
- **Groei in iedere gemeente.** De meeste gemeenten zien jaar op jaar groei in het aantal overnachtingen, enkel in Haarlemmermeer is het aantal nachten afgenomen in 2024. Dit heeft tot gevolg dat in de meeste gemeenten ook het niveau van voor corona bereikt is. Enkel in Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad loopt dit aantal nog achter op 2019.

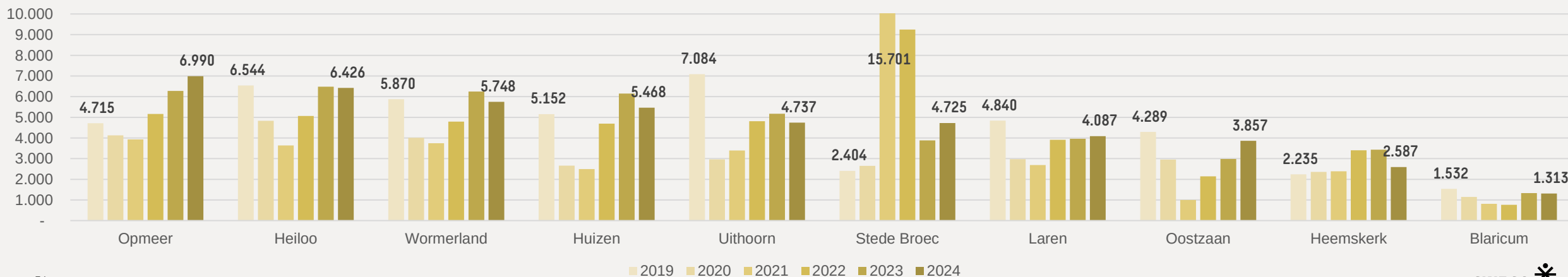


³³ **Figuur 17: De top 10 gemeenten (excl. gemeente Amsterdam) met meeste gereserveerde nachten in Noord-Holland (2019 t/m 2024).**
 NB: Amsterdam is buiten beschouwing gelaten vanwege het grote aandeel in het totaal. Dit grote verschil met de overige gemeenten maakt de grafiek minder goed leesbaar. De ontwikkeling van het aantal accommodaties in Amsterdam is in figuur 1 te zien.

Top 10 gemeenten minste aantal verhuurde nachten

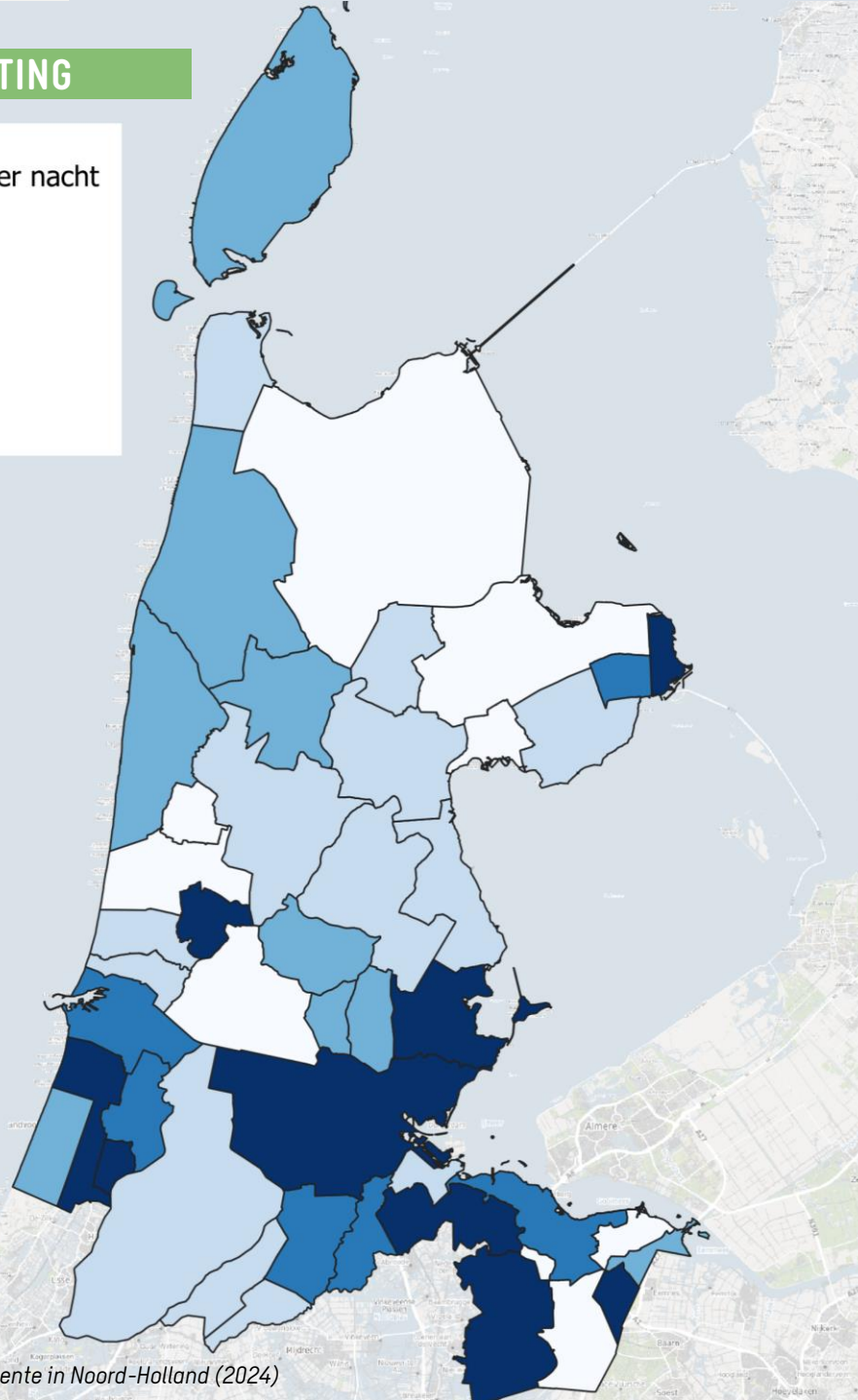
In figuur 16 (op pagina 32) is de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland tussen 2022 en 2024 weergegeven. Op basis hiervan lichten we in combinatie met figuur 18 toe in welke gemeenten de minste gereserveerde nachten landen.

- **Weinig aanbod & vraag.** Uit de figuren blijkt dat er drie gemeenten met een marginaal aantal gereserveerde nachten (< 4.000): Oostzaan, Heemskerk en Blaricum. Gezien de aanwezigheid van deze gemeenten in de top 10 minste aanbieders, is het niet verrassend dat ze qua nachten ook onderaan de lijst zitten. Verder is alleen Heiloo de enige uitzondering die niet ook in de top 10 minste accommodaties voorkomt.
- **Weinig wisseling.** De volumes van actieve accommodaties in de verschillende Noord-Hollandse gemeenten wisselen in 2024 ten opzichte van 2022. Ondanks deze veranderingen blijft ook de lijst met top 10 gemeenten met minst gereserveerde nachten vrijwel compleet onveranderd. De enige verandering is de gemeente Landsmeer, deze is in de top 10 vervangen door de gemeente Stede Broec. Stede Broec kende in 2021 (15.701) en 2022 (9.246) enorme uitschieters, met gigantische procentuele toenames. Echter zien we dat deze aantallen in de jaren erna weer stapsgewijs afnemen, waardoor ze nu weer een van de gemeenten met de minste overnachtingen van 2024 zijn. Opvallend is verder de ontwikkeling in Oostzaan en Opmeer, het aantal nachten neemt hier ieder jaar flink toe sinds 2022. Indien deze trend doorzet, verdwijnen deze gemeenten mogelijk uit de lijst.
- **Zelfde hekkensluiter.** Blaricum blijft ook de hekkensluiter van de lijst minst gereserveerde nachten in Noord-Holland, net zoals in de vorige monitor. Het aantal nachten is aanzienlijk lager dan de rest van de hekkensluiters, echter is dit verklaarbaar doordat het aantal actieve aanbieders in deze gemeente het laagst in de provincie is.
- **Geen eenduidig beeld.** Onder de hekkensluiters is geen eenduidige lijn in de veranderingen sinds 2022 te distillieren, dit komt mede door de relatief lage aantallen nachten.

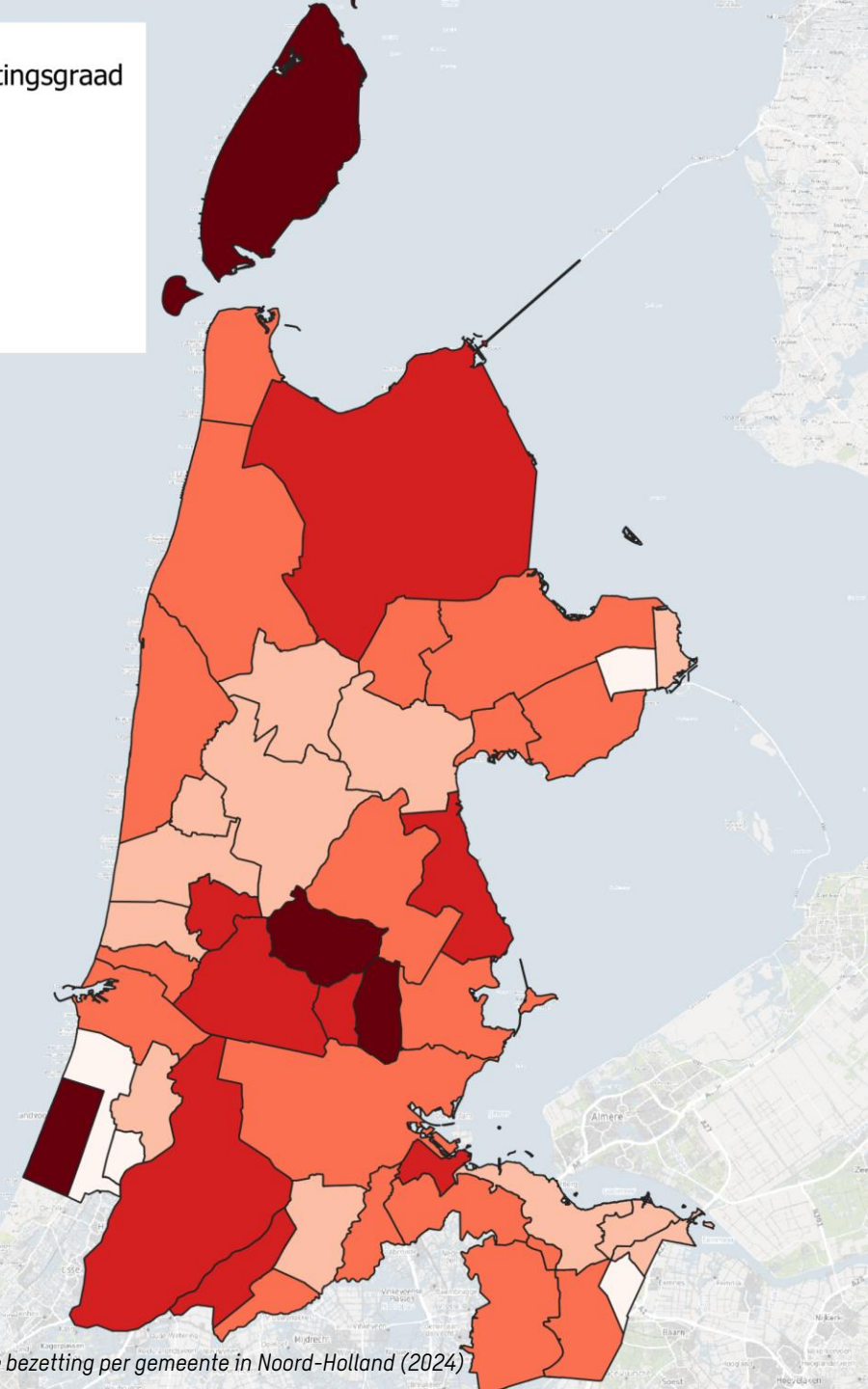
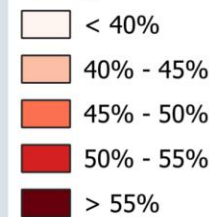


3.3 PRIJS EN BEZETTING

Gemiddelde prijs per nacht
per gemeente



Gemiddelde bezettingsgraad
per gemeente



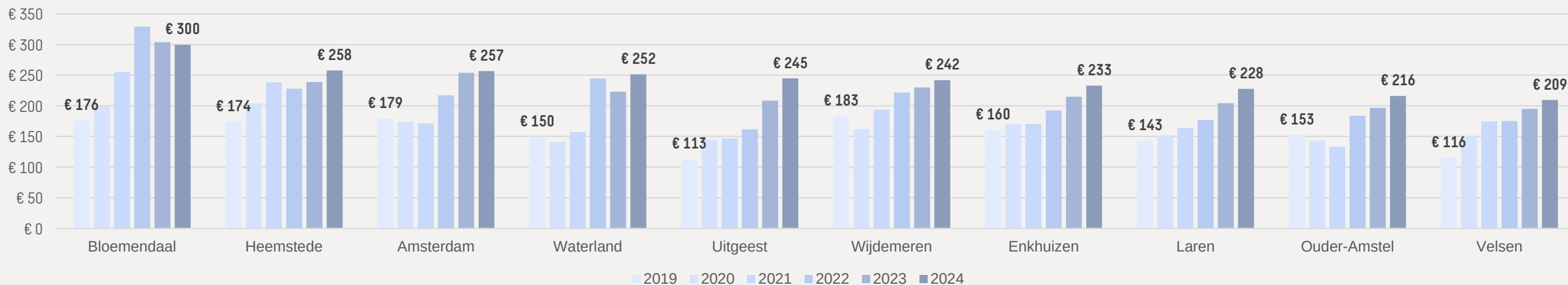
Figuur 19: Gemiddelde prijs per nacht per gemeente in Noord-Holland (2024)

Figuur 20: Gemiddelde bezetting per gemeente in Noord-Holland (2024)

Top 10 gemeenten hoogste gemiddelde prijs per nacht

Figuur 19 (op de vorige pagina) toont voor elke gemeente in Noord-Holland de gemiddelde prijs per overnachting in 2024. In combinatie met figuur 21 lichten we toe welke gemeenten de hoogste gemiddelde prijs per nacht opleveren.

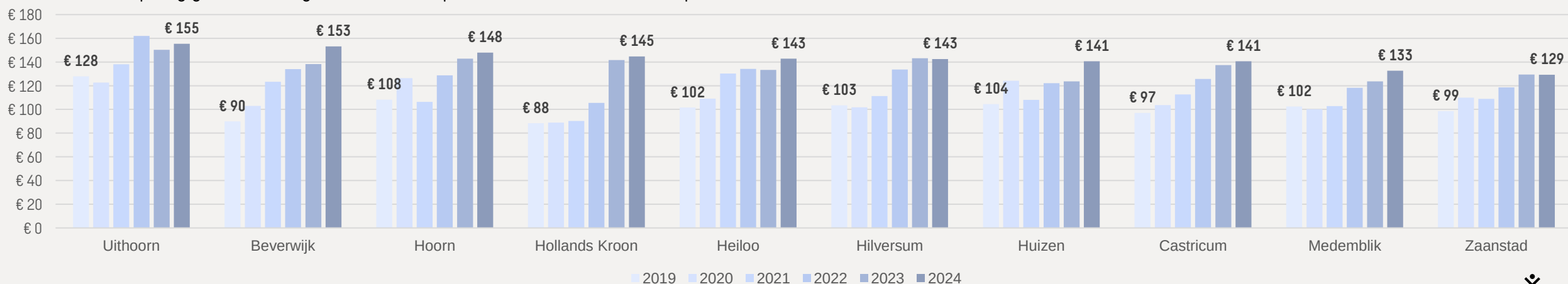
- **MRA is het duurst.** In de figuren zien we dat er 8 gemeenten zijn die meer dan € 225 per overnachting vragen. Deze zijn nagenoeg allemaal gelegen in de MRA, meer specifiek: in de directe nabijheid van Amsterdam. Dat in deze gemeenten de gemiddelde prijzen per nacht nabij Amsterdam (en de Randstad in het algemeen) hoger liggen dan in Noord-Holland Noord is niet geheel verrassend. In het stedelijk gebied zijn de kosten voor voorzieningen of levensbehoeften immers vaker hoger dan in de meer regionale gebieden. Enkhuizen is hierbij een opvallende uitzondering: als enige gemeente buiten de MRA kost een overnachting hier gemiddeld € 233, goed voor een zevende plek in de top 10.
- **Enkele wisselingen.** Vergeleken met de vorige monitor zijn er in 2024 enkele veranderingen in de top 10 van gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per nacht. Zo zijn Blaricum, Haarlem, Gooise Meren en Stede Broec uit de lijst verdwenen en komen hier Uitgeest, Enkhuizen, Laren, en Ouder-Amstel voor in de plaats. Stede Broec en Blaricum kenden beide uitschieters in de prijs welke in de afgelopen jaren weer is afgenomen en daardoor ingehaald zijn door andere gemeenten in de lijst.
- **Groei vlakt af.** Overnachten in Bloemendaal blijft ook in 2024 het duurst van Noord-Holland. Met gemiddeld € 300 per nacht in 2024 is overnachten echter wel iets goedkoper geworden dan in 2022 (€ 329) en 2023 (€ 304). Aangezien de gemiddelden in rest van top 10 allemaal stijgen in 2024 is de afname in Bloemendaal wel opvallend te noemen. Tegelijkertijd heeft deze gemeente net als Waterland in 2022 al een enorme groei doorgemaakt en zien we ook dat de groei in 2024 in meerdere gemeenten begint af te vlakken.



Top 10 gemeenten laagste gemiddelde prijs per nacht

Figuur 19 (op pagina 35) toont voor elke gemeente in Noord-Holland de gemiddelde prijs per overnachting in 2024. Op basis hiervan lichten we in combinatie met figuur 22 toe in welke gemeenten de laagste gemiddelde prijs per nacht wordt gerekend.

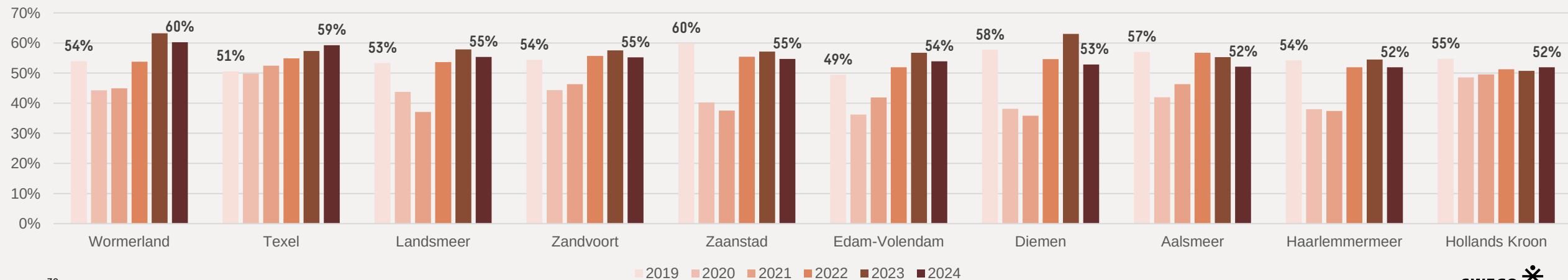
- **Verblijfsrecreatie minder aantrekkelijk.** Uit de figuren zien we dat er 8 gemeenten zijn waarbij een overnachting gemiddeld minder dan € 150 kost. Deze gemeenten zijn verspreid gelegen over de provincie in grofweg drie clusters: één in Noord-Holland Noord (Medemblik, Hollands Kroon, Hoorn), één in het westen van Noord-Holland (Castricum, Heiloo, Zaanstad) en één in het zuidoosten van de provincie (Huizen, Hilversum). Mogelijk zorgen de ligging en het gebrek aan bezienswaardigheden in deze gemeenten voor een minder aantrekkelijk profiel voor verblijfsrecreatie, waardoor de gemiddelde prijzen per nacht het laagst komen te liggen van de gehele provincie. Zaanstad is in dat geval een opmerkelijke gemeente als hekkensluiter van de lijst, aangezien de Zaanse Schans een hoge aantrekkingskracht kent. Een mogelijke verklaring is dat de vele arbeidsmigranten in deze gemeente Airbnb gebruiken waardoor de prijs gedrukt wordt ten opzichte van verblijfsrecreatie.
- **Enkele wisselingen.** Vergeleken met de vorige monitor zijn er in 2024 enkele veranderingen in de top 10 van gemeenten met de hoogste gemiddelde prijs per nacht. Zo zijn Purmerend, Heemskerk en Edam-Volendam uit de lijst verdwenen en komen hier Uithoorn, Beverwijk en Heiloo voor in de plaats. Beverwijk was in 2022 uit de top 10 lijst verdwenen maar keert nu dus weer terug: ook deze gemeente past goed in het bovenstaande cluster in het westen van Noord-Holland.
- **Prijs neemt toe.** Weliswaar is het goedkoper dan elders in de provincie, ook in deze gemeenten neemt de gemiddelde prijs per nacht toe. We zien namelijk dat vrijwel iedere gemeente duurder is geworden sinds 2022, met uitzondering van Uithoorn die in dat jaar een uitschieter kende. Daarbij heeft Hollands Kroon als voormalig hekkensluiter een enorme sprong gemaakt van gemiddeld € 106 per nacht in 2022 naar € 145 per nacht in 2024.



Top 10 gemeenten hoogste bezettingsgraad

Figuur 20 (op pagina 35) toont voor elke gemeente in Noord-Holland de gemiddelde bezettingsgraad in 2024. In combinatie met figuur 23 lichten we toe welke gemeenten de hoogste gemiddelde bezettingsgraad realiseren.

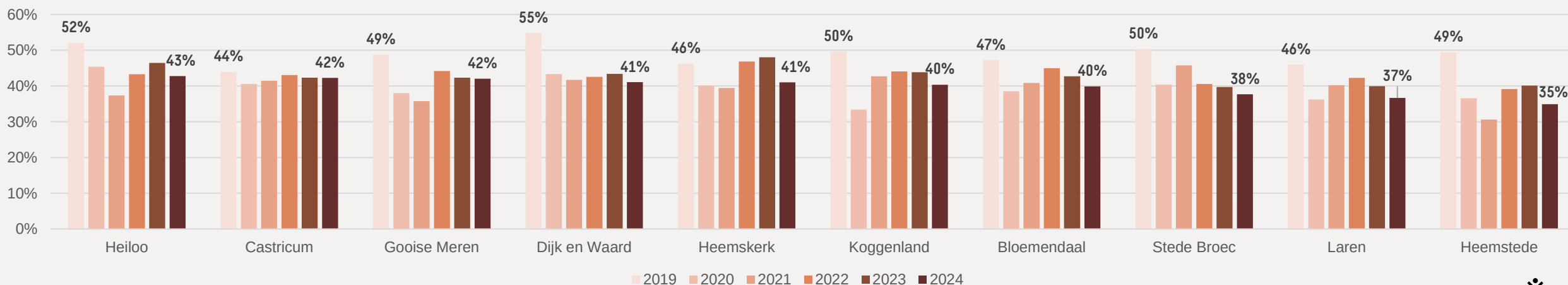
- **Sterke bezetting.** Uit de beide figuren blijkt dat er vier gemeenten zijn met een gemiddelde hoge bezettingsgraad (> 55%): Wormerland, Texel, Landsmeer en Zandvoort. Zaanstad hoort niet bij deze groep maar is hieronder als 55% genoteerd in verband met afronding tot een geheel percentage. Verder valt op dat Zandvoort en Texel als enige twee gemeenten ook in de top 10 absolute accommodaties en overnachtingen zitten. De grote hoeveelheden accommodaties en overnachtingen zitten dus goed gevuld, wat niet geheel verrassend is gezien het recreatief-toeristische profiel van de gemeenten.
- **Veel wisselingen.** Vergeleken met de vorige monitor zijn er in 2024 een redelijk aantal veranderingen in de top 10 van gemeenten met de hoogste bezettingsgraden. Dit heeft er vermoedelijk mee te maken dat zowel de bezettingsgraad als product van vraag en aanbod sneller kan wijzigen dan enkel vraag of aanbod alleen. Daarnaast liggen de percentages ook dicht bij elkaar. In dit geval zijn Bergen, Velsen, Beverwijk, Oostzaan en Weesp (nu als onderdeel van gemeente Amsterdam) uit de lijst verdwenen. Daarvoor zijn in de plaats gekomen Haarlemmermeer, Aalsmeer, Diemen, Edam-Volendam en Zaanstad. Wat opvalt is dat deze nieuwe toetreders evengoed aan de onderkant van de lijst hangen, waarbij Hollands Kroon een uitzondering vormt.
- **Wisselende ontwikkeling.** We zien in de ontwikkeling van de bezettingsgraden geen eenduidige patronen. Sommige gemeenten kampen met afname en sommige met groei, maar de meeste gemeenten kampen met allebei. Waarbij 2023 een beter jaar dan 2024 is geweest qua bezetting. Ook zien we dat ongeveer de helft van de top 10 qua bezetting boven het niveau van voor corona zit, terwijl de andere helft nog steeds niet dezelfde bezettingsgraad als in 2019 haalt.



Top 10 gemeenten laagste bezettingsgraad

Figuur 20 (op pagina 35) toont voor elke gemeente in Noord-Holland de gemiddelde bezettingsgraad in 2024. In combinatie met figuur 24 lichten we toe welke gemeenten de laagste gemiddelde bezettingsgraad realiseren.

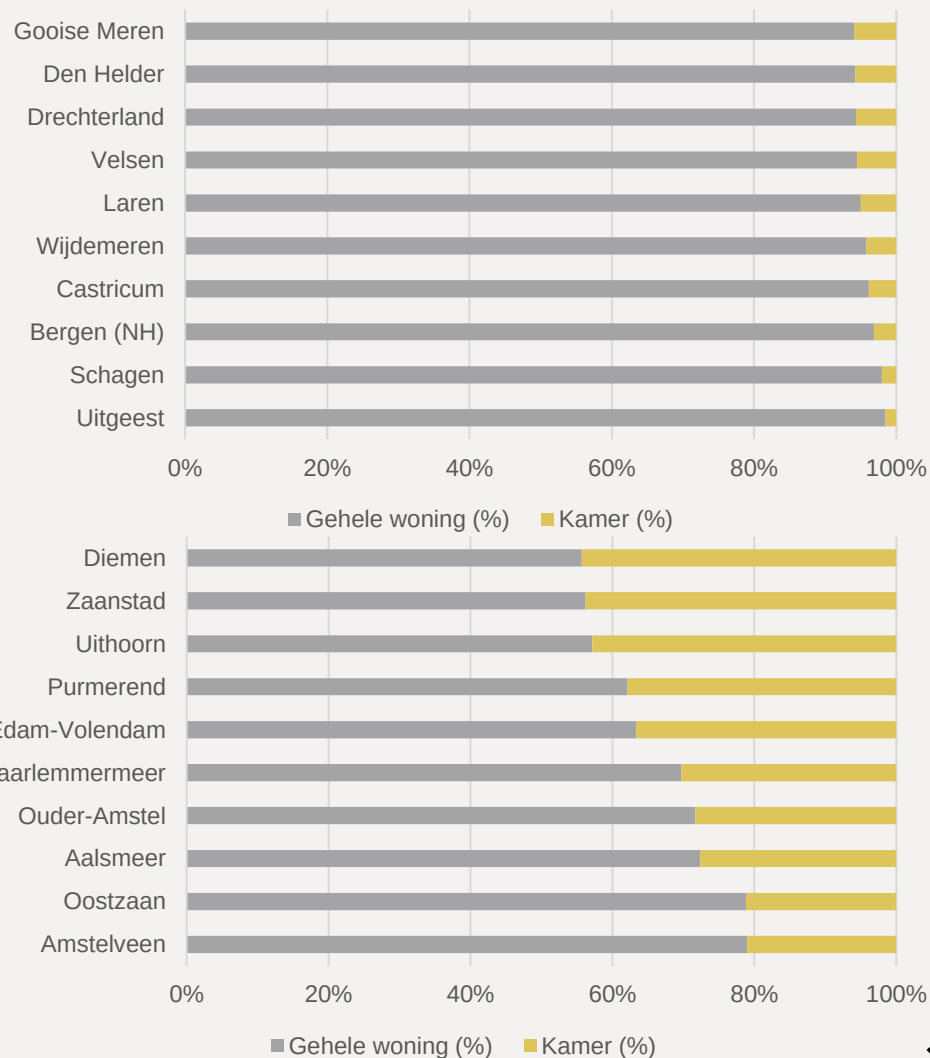
- **Sterke bezetting.** Uit de beide figuren blijkt dat er drie gemeenten zijn met een gemiddelde lage bezettingsgraad (< 40%): Heemstede, Laren en Stede Broec. Opvallend is dat de twee hekkensluiters naast de gemeente Zandvoort gelegen zijn. Daarmee liggen de twee gemeenten met de laagste bezettingsgraad pal naast een van de gemeenten met de hoogste bezettingsgraad. Verder is er op figuur 20 een opvallende vlek met bezettingsgraden tussen 40 – 45% in het midden van Noord-Holland te zien. Dit is in de lijn met de vorige monitor, toen viel ook al op dat in deze regio in de provincie geclusterd veel relatief lagere bezettingsgraden te vinden zijn.
- **Veel wisselingen.** Vergeleken met de vorige monitor zijn er in 2024 ook veel veranderingen in de top 10 van gemeenten met de laagste bezettingsgraden. Dit heeft opnieuw vermoedelijk te maken met het feit dat de bezettingsgraad als product van vraag en aanbod sneller kan wijzigen dan enkel vraag of aanbod alleen. Daarnaast liggen de percentages ook dicht bij elkaar. In dit geval zijn Waterland, Purmerend, Alkmaar, Wijdmeren, Opmeer en Hoorn uit de lijst verdwenen. Daarvoor zijn in de plaats gekomen Stede Broec, Bloemendaal, Heemskerk, Gooise Meren, Castricum en Heiloo.
- **Groei blijft achter.** We zien in de ontwikkeling van de bezettingsgraden dat iedere gemeente in de top 10 er in 2024 op achteruit is gegaan ten opzichte van 2023. Dit geldt er ook in vergelijking met 2022: over het algemeen is er in de afgelopen jaren meer sprake van afname dan groei. Het is dan ook geen verrassing dat in geen van de gemeenten het niveau van voor de corona pandemie voorbijgestreefd is.



Top 10 gemeenten aandeel woningen & kamers

We tonen in figuur 25 tweemaal de top 10 gemeenten met grootste en laagste verhoudingen tussen de verschillende accommodatietypen van 2024. In de bovenste top 10 zijn de gemeenten weergegeven met het grootste aandeel gehele woningen ten opzichte van het totaal. In de onderste top 10 zijn de gemeenten weergegeven met het grootste aandeel kamers ten opzichte van het totaal.

- **Minimaal kamer aanbod.** In figuur 25 zien we dat er 6 gemeenten zijn die een zeer marginaal aanbod aan kamers hebben (5% of minder) ten opzichte van het totaal. Hiervan is Schagen zeer opvallend te noemen, gezien deze gemeente na Amsterdam het grootste aantal actieve accommodaties kent.
- **Wisselingen.** Ten opzichte van de vorige monitor hebben Opmeer, Stede Broec en Blaricum de lijst verlaten. Hier zijn Den Helder, Drechterland en Laren voor in de plaats gekomen.
- **Minste kamers in Uitgeest.** Uitgeest kent verhoudingsgewijs het minste kamers in Noord-Holland. Ze stoten daarmee Blaricum van de troon: 0 kamers in de vorige monitor, wat verhoudingsgewijs in 2024 is toegenomen tot 15% door het geringe aanbod in Blaricum.
- **Veel kamers in MRA.** Uit figuur 25 zien we dat er 6 gemeenten zijn die er een aanzienlijk aandeel van kamers op na houden (30% of meer) ten opzichte van het totaal. Opvallend is dat alle gemeenten in de lijst in de MRA liggen. Dit is te verklaren omdat de kamernood rondom Amsterdam erg hoog is en aanbieders met een extra kamer in hun woning daarop inspelen.
- **Wisselingen.** Ten opzichte van de vorige monitor heeft Amsterdam niet meer de top 10 kunnen halen, en hiervoor is de gemeente Oostzaan voor in de plaats gekomen. Dit heeft er voornamelijk mee te maken dat het aantal kamers in Amsterdam flink is afgenomen sinds de coronapandemie. Waar het aantal gehele woningen deze in het begin ook volgde, is er sinds 2022 weer een flinke stijging te zien. Hierdoor is de verhouding tussen kamers en woningen steeds kleiner geworden, waardoor ze in 2024 buiten de top 10 zijn beland.
- **Meeste kamers in Diemen.** Diemen kent verhoudingsgewijs het meeste kamers in Noord-Holland. Ze stoten daarmee Purmerend van de troon als koploper.



Figuur 25: De top 10 gemeenten met het grootste aandeel woningen & kamers (2024)

4. Activiteit van Airbnb's

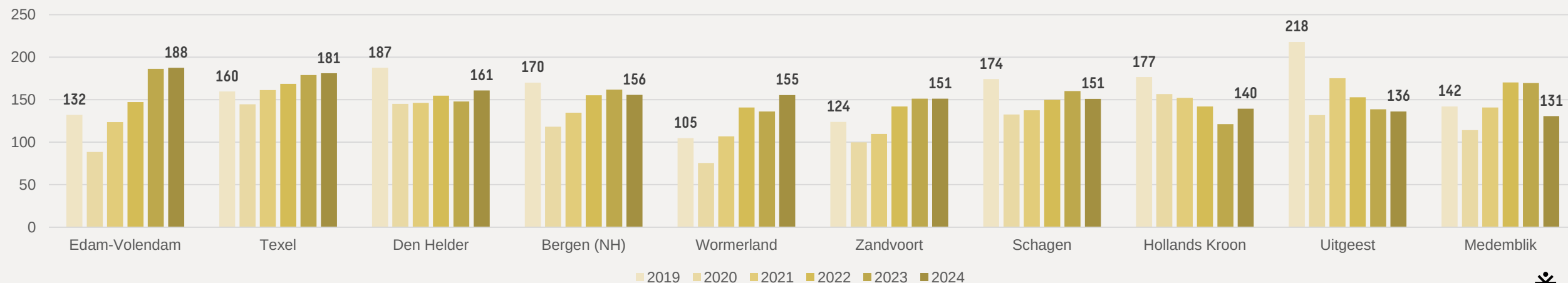
*In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de **verhuuractiviteit** van de Airbnb's. Hoewel we het gemiddelde aantal verhuurde nachten per aanbieder weten (pagina 20), laat dit niet de verschillen in de verhuuractiviteit tussen de aanbieders zien.*

*We kijken daarom naar de **verhuuractiviteit (4.1)** van de volledige woningen en kamers in 2024 in relatie tot het marktaandeel. We maken onderscheid op een vierpuntschaal: matig actief (< 30 nachten), actief (31 tot 60 nachten), zeer actief (61 tot 120 nachten) en meest actief (> 120 nachten). Ook schetsen we een beeld van het aantal aanbieders met meerdere accommodaties. Tenslotte geven we een overzicht van de aanwezigheid van de **reguliere accommodatiesector (4.2)** op de Airbnb en Vrbo platforms. We kijken hiervoor naar de categorieën 'hotels', 'boetiek hotels', 'hostels', 'B&B's' en 'vakantieparken'.*

Top 10 hoogste gemiddelde gereserveerde nachten

We tonen in figuur 26 de ontwikkeling van het gemiddelde aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland van 2019 tot en met 2024. De top 10 ranglijst geeft weer welke tien gemeenten in 2024 het hoogste gemiddeld aantal gereserveerde nachten hadden.

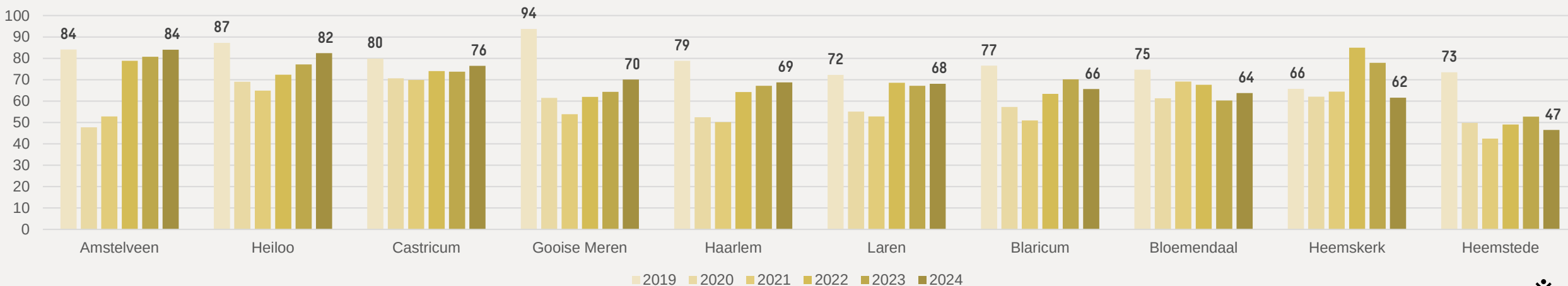
- **Toeristische gemeenten aan kop.** In figuur 26 zien we dat er zeven gemeenten zijn met een zeer groot gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie (> 150): Edam-Volendam, Texel, Den Helder, Bergen, Wormerland, Zandvoort en Schagen. Het valt op dat de gemeenten in de top 10 relatief toeristisch en klein in oppervlak zijn, waarbij Hollands Kroon een uitzondering is. Dit zou mogelijk de hoge gemiddelden kunnen verklaren: het aantal overnachtingen en het aantal aanbieders is goed met elkaar in balans.
- **Enkele wisseling.** We zien dat de gemiddelden per gemeente ten opzichte van voorgaande jaren soms flink zijn gestegen. Desondanks deze veranderingen zien we dat de top 10 lijst met gemeenten hoogste gemiddeld gereserveerde nachten vrijwel ongewijzigd blijft. In totaal verdwijnt er maar een gemeente, namelijk: Stede Broec. Daarvoor komt in de plaats Hollands Kroon. Schagen is nog opvallend om te noemen aangezien zij hoogstwaarschijnlijk een afname in het gemiddelde aantal gereserveerde nachten hebben gezien door de reusachtig toename in aanbod.
- **Edam-Volendam aanvoerder.** Edam-Volendam kent als aanvoerder van de lijst een zeer hoog gemiddelde, al komt Texel steeds meer in de buurt.
- **Wisselend beeld.** De meeste gemeenten zien in 2024 groei in het gemiddelde ten opzichte van 2023. Daarnaast hebben ongeveer van de gemeenten te maken met een afname in het gemiddelde, al heeft dit met name te maken met het feit dat de gemiddelde in de jaren ervoor flink gegroeid zijn. Ook interessant zijn de gemeenten Texel, Den Helder en Schagen, die consistent door de jaren heen een hoog gemiddelde weten te scoren.



Top 10 laagste gemiddelde gereserveerde nachten

We tonen in figuur 27 de ontwikkeling van het gemiddelde aantal gereserveerde nachten per gemeente in Noord-Holland van 2019 tot en met 2024. De top 10 ranglijst geeft weer welke tien gemeenten in 2024 het laagste gemiddeld aantal gereserveerde nachten hadden.

- **Aanbod en vraag mogelijk uit balans.** In figuur 26 zien we dat er één gemeente is met een zeer klein gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie (> 50): Heemstede. Daarentegen kennen ook Haarlem, Laren, Blaricum, Bloemendaal en Heemskerk lage gemiddelden: alleen minder dan gemiddeld 70 nachten per accommodatie. Deze cijfers tonen aan dat gemeenten die in de top 10 hoogste actieve aanbieders en aantal overnachtingen alsnog laag kunnen presteren in relatie tot het gemiddelde aantal nachten dat per accommodatie wordt verhuurd. Daarmee zeggen de data iets over hoe het aanbod en de vraag naar deze aanbieders in deze gemeenten in balans zijn.
- **Enkele wisselingen.** We zien dat de gemiddelden per gemeente ten opzichte van voorgaande jaren op enkele punten veranderd. Deze veranderingen zorgen dan ook voor een minimale wijziging in de lijst met top 10 gemeenten. In totaal verdwijnen er twee gemeenten, namelijk: Koggenland en Huizen. Daarvoor komen in de plaats Heemskerk en Castricum. Hierbij is vooral de toetreding van Heemskerk opvallend. Zoals te zien valt was het gemiddelde in 2022 flink hoger, waarna het in 2024 tot het laagste punt in de afgelopen zes jaar is teruggelopen.
- **Heemstede hekkensluiter.** Heemstede blijft ook in 2024 de hekkensluiter van de top 10, net als in de voorgaande monitor.
- **Geen eenduidig beeld.** In de wisselingen tussen de gemeenten is groei, krimp of beide te zien. Zoals we hierboven beschreven komen de wisselingen in de lijst tussen de gemeenten vaker voor. Hierbij heeft Heiloo het meest kans om de lijst te verlaten, deze gemeente laat sinds de coronadip de meest stabiele groei zien.



Marktaandeel

In figuur 28 tonen we hoe marktaandeel door de jaren heen (2019 t/m 2024) wisselt ten opzichte van de activiteit van de actieve aanbieders: matig actief (< 30 nachten), actief (31 tot 60 nachten), zeer actief (61 tot 120 nachten) en meest actief (> 120 nachten). In de onderste grafiek is te zien hoeveel accommodaties tot deze categorieën behoren. In de bovenste grafiek is weergegeven hoe het aantal gereserveerde nachten verspreid is over deze categorieën.

- **Gelijke verdeling.** Kijkend naar het aantal actieve accommodaties zien we dat de grens van 60 nachten grens ongeveer de helft markeert: ca. 50% de accommodaties zijn matig actief of actief (minder dan 60 nachten), en ca. 50% zijn zeer actief of meest actief (meer dan 60 nachten). In 2019 en 2024 ligt deze verdeling precies in het midden, hoewel deze grens in 2020 t/m 2023 iets naar boven geschoven was. Dit komt waarschijnlijk doordat er simpelweg minder overnachtingen waren gedurende en in de jaren na corona, waardoor de verhoudingen iets anders liggen.
- **Meest actief domineert.** Terwijl het aantal accommodaties qua activiteit dus redelijk evenredig verdeeld is, zien we een tegengesteld beeld bij het aantal gereserveerde nachten. De meest actieve accommodaties zijn namelijk goed voor het overgrote aandeel van de overnachtingen. In 2019 gaat het om ca. 70%. Dit aandeel loopt weliswaar terug in 2020 (50%) en 2021 (40%) maar wordt weer ingehaald in 2022, 2023 en 2024 met percentages boven de 70%. Hoewel de percentages dus per jaar verschillen, is het overduidelijk dat de meest actieve accommodaties de Airbnb-markt voor het overgrote deel in handen hebben. Zo is in 2024 slechts 30% van de accommodaties goed voor meer dan 70% van de overnachtingen.
- **Scheve verhouding.** Indien we de meeste actieve en zeer actieve accommodaties samennemen zien we dat verhoudingen nog schever worden. Ook hier zien we weer verschillen in de jaren en eenzelfde trend rond de coronapandemie. Nu zijn echter de accommodaties met meer dan 60 nachten goed voor bijna 90% van de overnachtingen. Dat betekent in het geval van 2024 dat 50% van het aanbod in Noord-Holland bijna 90% van alle overnachtingen toegeschreven krijgt.



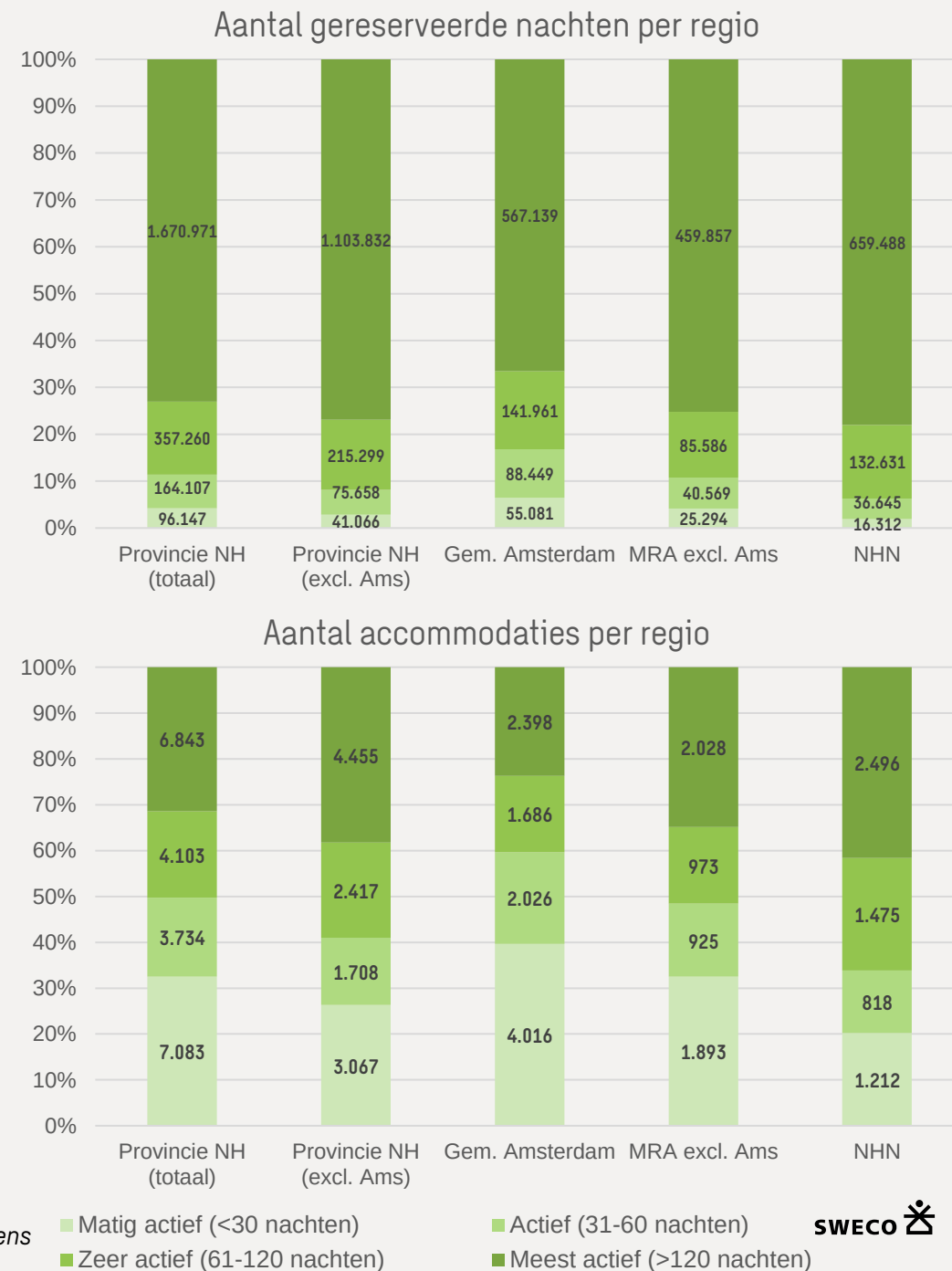
Figuur 28: Aantal gereserveerde nachten en accommodaties in Noord-Holland uitgesplitst naar verhuurduur (2019 t/m 2024)

NB: Absolute cijfers kunnen max. 1% afwijken van totalen in verband met analytische beperkingen en/of ontbrekende gegevens

Marktaandeel naar regio

In figuur 29 tonen we enkel voor 2024 hoe marktaandeel per regio verschilt naar de activiteit van de actieve aanbieders: matig actief (< 30 nachten), actief (31 tot 60 nachten), zeer actief (61 tot 120 nachten) en meest actief (> 120 nachten). In de onderste grafiek laten we zien hoeveel accommodaties tot deze categorieën behoren. In de bovenste grafiek is weergegeven hoe het aantal gereserveerde nachten verspreid is over deze categorieën.

- **Gelijke verdeling.** Waar de accommodaties in de gehele provincie gelijkmatig verdeelt kunnen worden bij de grens van 60 nachten, zit hier per regio wel meer verschil tussen. Zo zien we dat de MRA (excl. Amsterdam) wel nagenoeg deze verdeling kent. In Amsterdam ligt deze grens iets hoger: ca. 60% de accommodaties zijn matig actief of actief (minder dan 60 nachten), en ca. 40% zijn zeer actief of meest actief (meer dan 60 nachten). Het tegenovergestelde zien we in NHN, waar 65% van de accommodaties een verhuuractiviteit kennen van meer dan 60 nachten, ten opzichte van 35% met minder dan 60 nachten.
- **Meest actief domineert.** We zien vervolgens in de bovenste grafiek dat ook per regio de meest actieve accommodaties domineren in het aantal gereserveerde nachten. Hoewel de bovengenoemde verdelingen per regio hierin reflecteren, zien we overkoepelend dat ca. 70% toekomt aan de meest actieve accommodaties. In Amsterdam wordt dit opgevangen tot onder de 70% terwijl in NHN richting de 80% gaat.
- **Grotere verschillen.** Indien we de meeste actieve en zeer actieve accommodaties samennemen zien we dat verschillen tussen de regio's groter worden. Zo is in de MRA nog slechts 10% van de overnachtingen toe te schrijven aan accommodaties met een verhuuractiviteit onder de 60 nachten. We zien een nog scherper contrast ontstaan in NHN, waar nog maar ca 7% van alle overnachtingen toekomen aan matig of actieve accommodaties. Daarentegen is juist in Amsterdam een relatief groot aandeel voor deze accommodaties toegelegd: ruim 15% van de overnachtingen vinden plaats in accommodaties met een verhuuractiviteit onder de 60 nachten. Hierbij speelt het dagencriterium van de gemeente Amsterdam ongetwijfeld een rol.



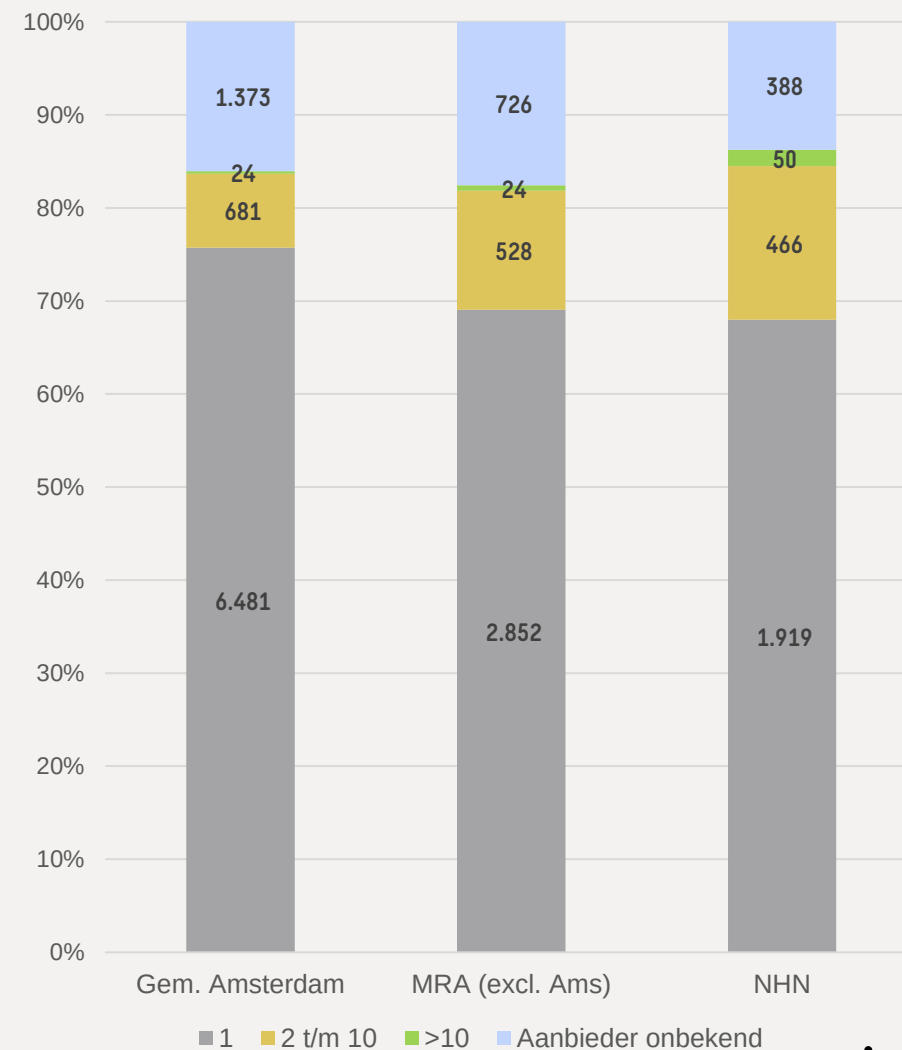
Figuur 29: Aantal gereserveerde nachten en accommodaties per regio naar verhuurduur (2024)

NB: Absolute cijfers kunnen max. 1% afwijken van totalen in verband met analytische beperkingen en/of ontbrekende gegevens

Aanbieders met meerdere accommodaties

In figuur 30 tonen we per regio hoeveel aanbieders in 2024 meerdere accommodaties op Airbnb en/of Vrbo aanbieden. Deze aanbieders noemen we meeraanbieders. Bij sommige accommodaties ontbreekt het aan gegevens over de aanbieder. Vooral op het platform Vrbo zijn de aanbieders door de jaren heen onbekend, wat in de figuur aangegeven is als de onbekende aanbieders.

- **Indicator semi-particulier.** Het aanbieden van meerdere accommodaties wordt veelal als teken gezien dat particuliere verhuur wordt ingezet als verdienmodel of investering. 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 een accommodatie 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.
- **Enkele accommodaties.** Het overgrote deel van de aanbieders biedt slechts één accommodatie aan. Het gaat dus vooral om enkele aanbieders, wat geldt voor alle drie regio's. Het is voor de hand liggend dat deze accommodaties daadwerkelijk particulieren betreffen die hun eigen woning of kamer hebben aangeboden via Airbnb en/ Vrbo.
- **Meeraanbieders.** Amsterdam kent absoluut gezien de meeste meeraanbieders, in totaal 705 waarvan 24 meer dan tien accommodaties hebben. Verhoudingsgewijs (zonder de onbekende aanbieders) zien we echter dat NHN relatief meer meeraanbieders kent: ca. 25% van de aanbieders heeft meer dan één accommodatie. Eenzelfde relatieve verhouding komt in de MRA uit op bijna 20% met meer dan één accommodatie. Dit past in het beeld van de vorige monitor al zien we dat het aantal enkele aanbieders in NHN is toegenomen, terwijl deze in de MRA zijn afgenomen. Ten opzichte van 2022 ziet de MRA dus verhoudingsgewijs meer meeraanbieders en NHN minder.



Aanwezigheid reguliere sector

De hoge verhuuractiviteit op de vorige pagina's is deels te verklaren doordat er naast particuliere aanbieders ook aanbieders uit de reguliere accommodatiesector actief zijn. Dit gaat om accommodaties als (boetiek)hotels, hostels, B&B's en vakantieparken. In figuur 31 tonen we per regio welk aandeel de reguliere logies sector inneemt binnen het aanbod op Airbnb en/of Vrbo in 2024.

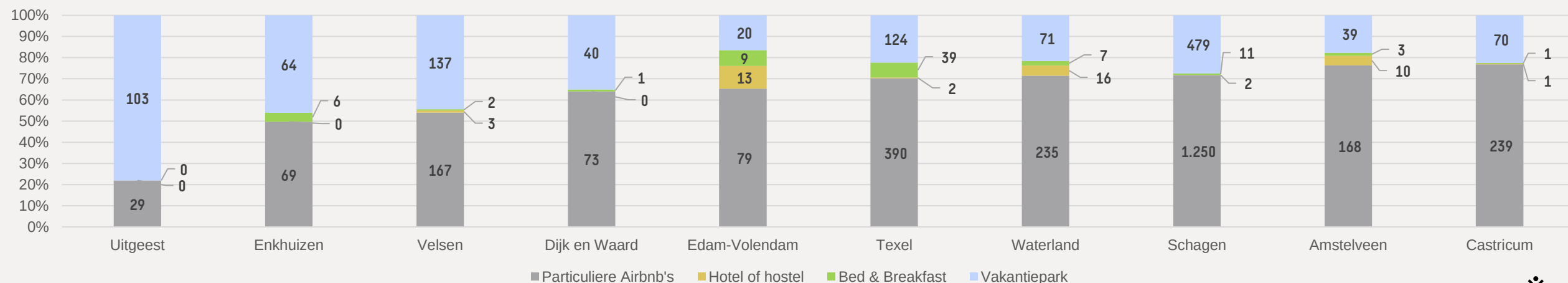
- **Identificeren reguliere sector.** Als de accommodatie zich in een online advertentie presenteert als woningtype hotel, hostel of bed-en-breakfast-aanbieders, scharen we deze onder de reguliere accommodatiesector. Hierbij behandelen we accommodaties die zichzelf classificeren als bed-en-breakfast 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.
- **Aanbod is voornamelijk particulier.** Het aanbod in de provincie Noord-Holland op Airbnb en/of Vrbo bestaat daadwerkelijk grotendeels uit particuliere verhuur van woningen of kamers. Zowel in absolute en relatieve aantallen zien we dat het particuliere aanbod in de verschillende regio's het formele aanbod voor blijft.
- **Vakantieparken in NHN.** Absoluut en relatief gezien is de reguliere sector, in het specifiek de vakantieparken, het meest actief in NHN: ca. 20% van het aanbod is regulier. Ook in de MRA is het reguliere aanbod goed voor meer dan 10% van de accommodaties, met weer een groot aandeel voor vakantieparken. Amsterdam heeft het kleinste aandeel, mede door de strikte Airbnb's regels.



Top 10 hoogste aandeel reguliere sector

In figuur 32 tonen we de top 10 gemeenten met het grootste aandeel van de reguliere sector binnen het aanbod van Airbnb en/of Vrbo in 2024. Hierbij maken we weer onderscheid tussen particuliere Airbnb, Hotel of hostel, B&B's en vakantieparken.

- **Sterke bezetting.** Uit figuur 32 blijkt dat er twee gemeenten zijn waar de reguliere sector meer dan de helft van het aanbod vertegenwoordigd: Uitgeest en Enkhuizen. Hierbij is Velsen net over de 50% heen. Uitgeest kent een uitzonderlijk hoog aandeel van de reguliere sector en steekt verder boven de rest van de provincie uit. Dit komt omdat vrijwel driekwart van het aanbod op Airbnb en/of Vrbo op een vakantiepark gelegen is. Hotel, hostels of B&B's maken geen gebruik van het platform. Ten opzichte van de vorige monitor is de aanvoerder van de lijst dan ook ongewijzigd, toen was Uitgeest ook al de gemeente met het grootste aandeel van de reguliere sector.
- **Veel wisselingen.** Vergeleken met de vorige monitor zijn er in 2024 wel veel veranderingen in de rest van de top 10 gemeenten hoogste aandeel reguliere sector. Dit komt vermoedelijk doordat het gaat om de verhouding ten opzichte van het particuliere aanbod wat ook in ontwikkeling is, waardoor sneller veranderingen plaatsvinden. Ten opzichte van 2022 zijn we dat Den Helder, Opmeer, Medemblik, Stede Broec, Hollands Kroon en Wijde Meren uit de lijst verdwenen. Daarvoor zijn in de plaats gekomen Enkhuizen, Velsen, Dijk en Waard, Edam Volendam, Amstelveen en Castricum.
- **Veel vakantieparken.** Verder valt op dat vooral vakantieparken een groot aandeel hebben binnen de reguliere sector. Airbnb en/of Vrbo blijken nog steeds populaire platformen om vakantiehuisjes te verhuren, wellicht doordat er voor hotels, hostels en B&B's over het algemeen betere (verhuur)kanalen zijn. Hierdoor zien we gemeenten terug waarin het aandeel vakantieparken binnen het reguliere aanbod domineert. Enkel in Edam-Volendam is het aandeel hotels, hostels en B&B's groter dan vakantieparken.



5. Ontwikkeling van Airbnb's tussen 2014 en 2025

*In dit hoofdstuk geven we een overzicht van **de ontwikkeling van het vraag en aanbod naar toeristische verhuur van woonruimte** voor de periode van **oktober 2014 tot en met augustus 2025**. We zoomen hierbij in op de provincie als geheel en de verschillende regio's.*

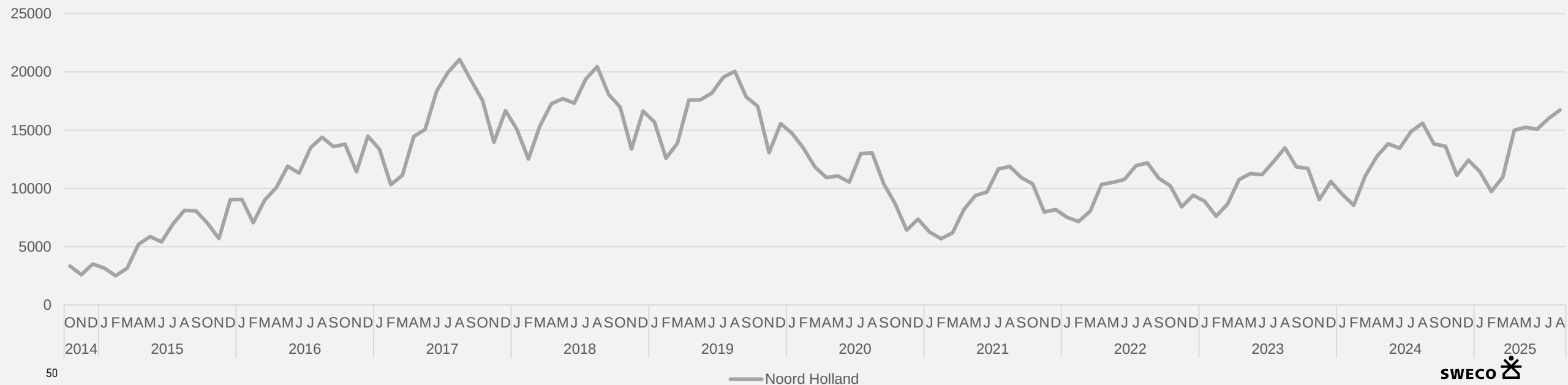
*Eerst gaan we in op de ontwikkeling van het **aanbod (5.1)** met de aantallen actieve accommodaties. Vervolgens tonen we met het aantal gereserveerde nachten de ontwikkeling van de **vraag (5.2)**. Daarnaast kijken we ook naar hoe deze veranderingen in vraag en aanbod **effecten (5.3)** hebben voor de ontwikkeling van de gemiddelde bezettingsgraad en de gemiddelde gerealiseerde prijs.*

*In de vorige edities is de ontwikkeling tot en met december 2022 toegelicht. Hierin zijn bijvoorbeeld de impact van de coronapandemie, seizoenspatronen en trends uitvoerig besproken. Daarom richten we ons in deze monitor vooral op de **periode vanaf 2022**. Wel duiden we ontwikkelingen na 2022 door terug te kijken op de voorafgaande periodes. Ook maken we een **doorkijk naar 2025**.*

Aanbod Provincie Noord-Holland

In figuur 33 tonen we de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties in de gehele provincie Noord-Holland (minstens éénmaal verhuurd).

- **Piek 2017–2019.** Vanaf 2014 groeit het aanbod sterk, van enkele duizenden tot een absoluut hoogtepunt van Airbnb in Noord-Holland in augustus 2017 met 21.073 unieke aanbieders. We zien daarmee dat het Airbnb-aanbod in de provincie in de jaren na oprichting snel is toegenomen, met de meeste stabiele en sterke jaren van 2017 tot en met 2019. Deze snelle opschaling is mogelijk te verklaren doordat men verhuur via Airbnb eens wil uitproberen en de populariteit die het platform in die periode begint te krijgen.
- **Sterke coronadip.** In 2020 zakt het aantal actieve accommodaties door de coronapandemie fors terug, met een kleine opleving in de zomermaanden. Hierna neemt het aantal actieve accommodaties verder af tot het dieptepunt in februari 2021: 5.693 aanbieders in heel Noord-Holland. Weliswaar zet dit dieptepunt ook een herstel in die zich in de jaren 2021 tot en met 2025 stapsgewijs voortzet, het aantal actieve accommodaties heeft het niveau van voor corona nog niet bereikt.
- **Terugkerend seizoenspatroon.** Door de hele periode heen zijn duidelijke jaarlijkse pieken en dalen zichtbaar: seizoenspatronen. Meest opvallend zijn de patronen vanaf 2021, waar goed te zien is dat hetzelfde patroon steeds terugkeert: het aanbod neemt iedere maand stapsgewijs toe tot een hoogtepunt in augustus waarna het weer stapsgewijs afbouwt tot in februari, met vaak een uitschieter van aanbod in de decembermaand.

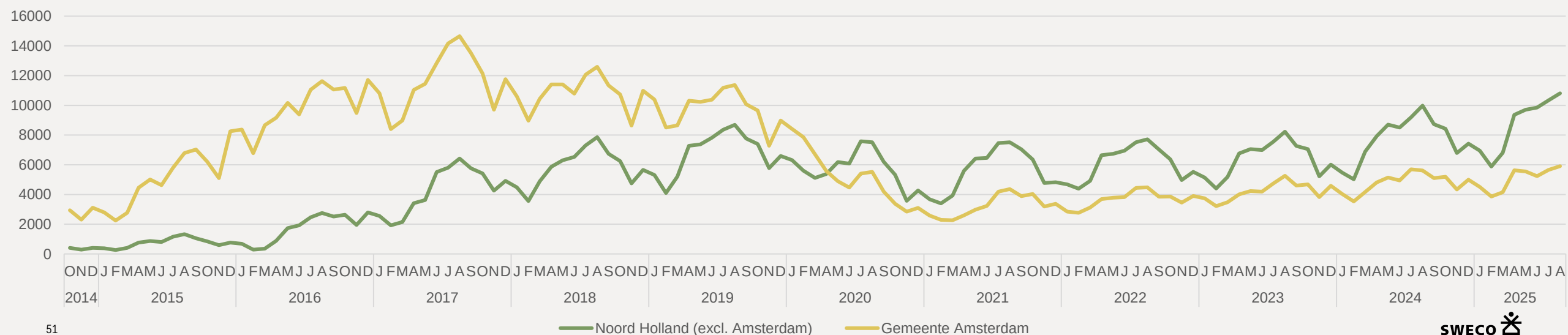


Figuur 33: Aantal actieve accommodaties per maand in Noord-Holland, periode oktober 2014 t/m augustus 2025

Aanbod Noord-Holland (excl.) en gemeente Amsterdam

We zetten in figuur 34 de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties voor provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) af tegen de ontwikkeling in de gemeente Amsterdam.

- **Amsterdam handhaaft Airbnb.** Door de tijd heen gezien valt op dat Amsterdam tot aan 2019 aanzienlijke hogere aantallen actieve accommodaties kende en daarmee ook sterke seizoenspieken ziet. Sinds de coronapandemie en de nieuw ingevoerde beleidsregels is het aanbod in Amsterdam sterk afgenomen en ook een stuk stabiel(er) gedurende de jaren geworden. Dit zou erop kunnen duiden dat minder particulieren de moeite nemen om hun woning of kamer via Airbnb te verhuren door de toegenomen drempels.
- **Noord-Holland (excl.) groeit.** Zonder Amsterdam zien we dat het aanbod in de beginjaren veel lager ligt. Dit aantal groeit steeds meer naar elkaar toe tot het omslagpunt in april 2020, waarna het zwaartepunt voortaan in Noord-Holland zonder Amsterdam ligt. Opvallend is dat er slechts een minimaal coronaeffect lijkt te zijn in de provincie: aantallen dalen namelijk een stuk minder dan in Amsterdam. Sterker nog in 2024 liggen de aantallen al boven het niveau van voor corona, wat in 2025 nog eens overtroffen wordt.
- **Rolwisseling.** Waar vóór 2020 Amsterdam duidelijk het aanbod domineert, is dit na het omslagpunt in april 2020 voorgoed voorbij. Hierbij heeft de rest van de provincie het stokje overgenomen als belangrijkste aandeelhouder in het totale aanbod in Noord-Holland. Deels komt dit door de handhavingsacties in Amsterdam, terwijl ook de rest van de provincie zich nog meer ontwikkelt als recreatieve en toeristisch interessante bestemming, wat het aanbod op Airbnb doet toenemen.

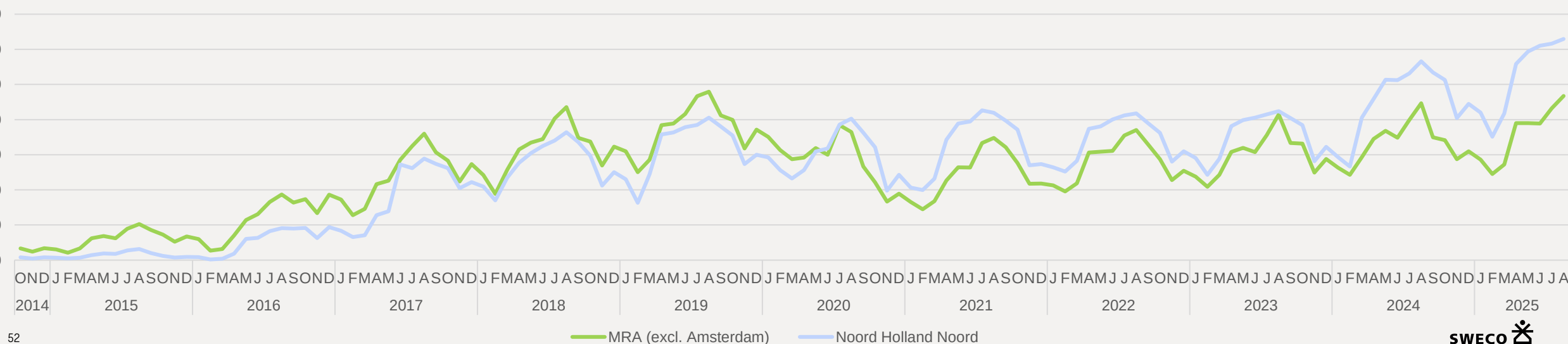


Figuur 34: Aantal actieve accommodaties per maand in Noord-Holland (excl. Amsterdam) en de gemeente Amsterdam, periode oktober 2014 t/m augustus 2025

Aanbod NHN en MRA (excl. Amsterdam)

In figuur 35 zetten we de ontwikkeling van het aantal actieve accommodaties in NHN naast de ontwikkeling in de MRA (excl. Amsterdam).

- **Vergelijkbare rolwisseling.** Net zoals te zien valt bij Noord-Holland (excl. Amsterdam) en de gemeente Amsterdam op pagina 51, is er een vergelijkbare rolwisseling bij de regio's MRA en NHN. Weliswaar zijn de verschillen een stuk kleiner, ook hier domineert de MRA in de eerste helft van de periode het aanbod waar deze positie in de tweede helft door NHN wordt overgenomen. Interessant is ook dat deze rolwisseling in een vergelijkbaar periode heeft plaatsgevonden, namelijk het voorjaar/zomer van 2020. Hoewel de lijnen dichter tegen elkaar aan liggen en er af en toe overlap is, lijkt in 2024 NHN definitief los te zijn van de MRA.
- **Coronadip.** De effecten van de coronapandemie bieden enigszins duiding op deze rolwisseling. We zien namelijk dat de afname in het aanbod bij de MRA sterker is, terwijl het aanbod in Noord-Holland Noord geen jaar-op-jaar daling ervaart. We zien een stabiel aanbod in NHN welke in 2024 ook nog eens enorm begint te groeien. Deze groei zet ook in 2025 door wat erop lijkt dat NHN een steeds belangrijkere regio gaat worden als bestemming voor Airbnb gasten.
- **Wisselende seizoenspatronen.** Opvallend is dat NHN een afwijkend seizoenspatroon volgt ten opzichte van de andere regio's. Waar de MRA met duidelijke pieken in de zomer bijvoorbeeld een stuk vergelijkbaarder is met de rest van de provincie, kent NHN minder spitse pieken in de zomer. Zo lijken de actieve accommodaties een veel bredere hoogseizoen te kennen, startend in het begin van het voorjaar tot aan het begin van het najaar. Daarnaast is de top van deze piek een stuk vlakker ten opzichte van de MRA.

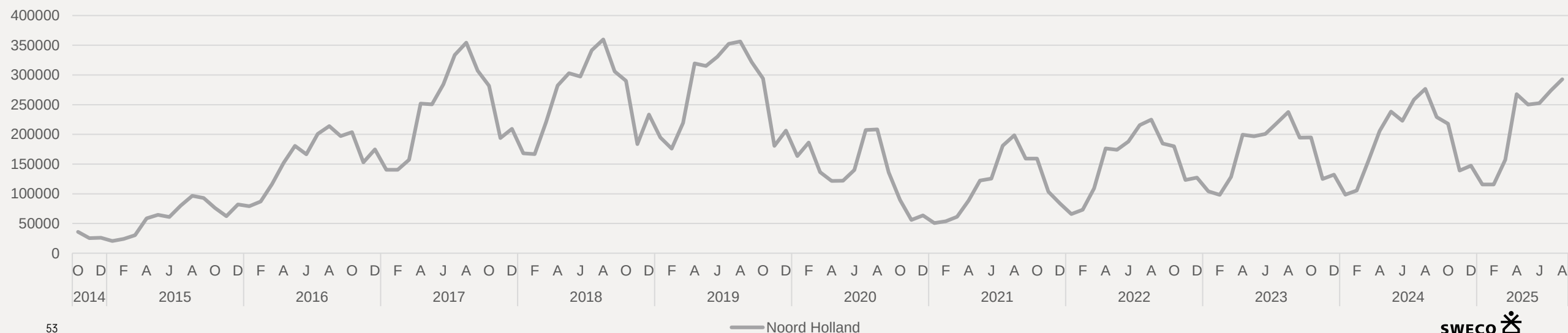


Figuur 35: Aantal actieve accommodaties per maand in MRA (excl. Amsterdam) en NHN, periode oktober 2014 t/m augustus 2025

Overnachtingen Provincie Noord-Holland

In figuur 36 is de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in de gehele provincie Noord-Holland weergegeven.

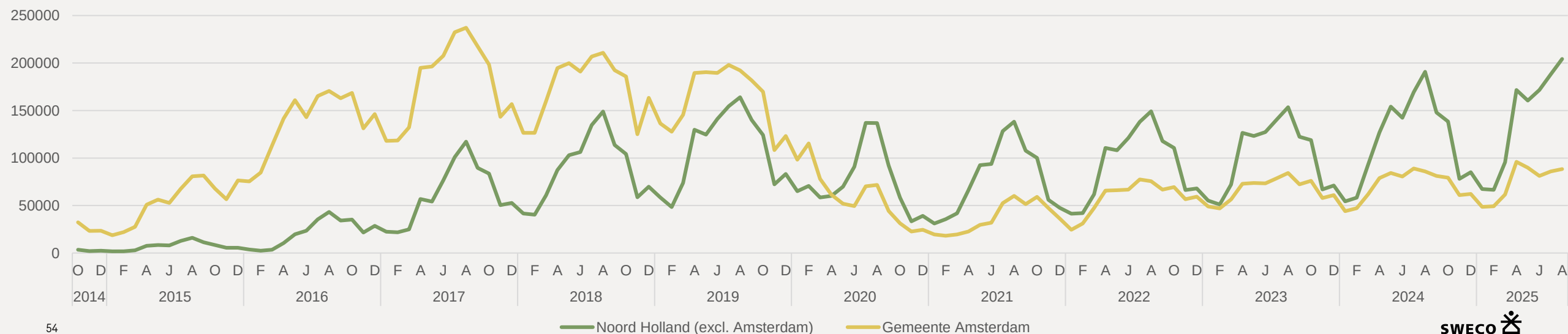
- **Snelle opmars.** We zien dat de overnachtingen in de beginjaren 2014 en 2015 beperkt blijven tot onder de 100.000 per maand. Vanaf 2016 is een duidelijke opmars te zien in het aantal gereserveerde nachten, waardoor de maand augustus in 2016 al goed is voor meer dan 200.000 overnachtingen. Deze groei zet sterk door: enorme pieken in de zomermaanden en minima in de wintermaanden die niet meer onder de 150.000 overnachtingen uitkomen. Het absolute hoogtepunt van aantal overnachtingen de provincie Noord-Holland bevindt zich in augustus 2018, met 359.748 overnachtingen. Al liggen dezelfde pieken in 2017 en 2019 hier slechts enkele honderden onder. Het zijn de hoogtij dagen voor Airbnb in de provincie, waarin het platform steeds populairder wordt en niet nog aan regels gebonden is.
- **Terugval gevolgd door herstel.** We zien in 2020 het aantal overnachtingen in maart opeens abrupt teruglopen door de coronamaatregelen. Deze lijken te versoepelen in de zomermaanden waarna september de terugval verder doorzet tot het dieptepunt in januari 2021 met 50.733 overnachtingen. Vanaf 2021 volgt er een stabiel herstel in het aantal gereserveerde nachten die ieder jaar opnieuw licht toeneemt. De aantallen blijven echter ver achter op het niveau voor de coronapandemie, mede door beleidsingrepen.
- **Patroon vergelijkbaar met aanbod.** De ontwikkeling laat een patroon zien waarin opnieuw het seizoen sterk leidend is. Daarmee is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen in grote mate vergelijkbaar met de ontwikkeling van het aanbod. Hierbij valt wel op te merken dat de pieken en dalen in het aantal nachten een stuk scherper zijn dan bij het aantal actieve accommodaties.



Overnachtingen Noord-Holland (excl.) en Amsterdam

We zetten in figuur 37 de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten voor provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) af tegen de ontwikkeling in de gemeente Amsterdam.

- **Amsterdam stabiliseert.** Ook qua aantal overnachtingen valt door de tijd heen gezien op dat Amsterdam tot aan 2020 veel hogere overnachtingen aantallen kent dan in de rest van de provincie. Hierin zien we dat de mindere maanden in Amsterdam vergelijkbaar presteren met de beste maanden in de rest van de provincie, met uitzondering van 2019. In dezelfde periode kent Amsterdam ook grotere seizoenspieken, die na de corona pandemie en nieuwe beleidsregels een stuk vlakker zijn geworden. Deze stabilisering kan erop wijzen dat minder particulieren de moeite nemen om hun woning of kamer via Airbnb te verhuren door de toegenomen drempels.
- **Constance ontwikkeling.** Waar Amsterdam stabiliseert, is er in de rest van de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) juist sprake van een constante ontwikkeling die onderhevig is aan sterke seizoenswisselingen. Weliswaar kent de provincie een veel tragere start, vanaf 2017 zien we ieder jaar erna een onmiskenbaar patroon met een duidelijke piek in augustus. De invloed van de coronabeperkingen op de trend lijken minimaal, al komt het aantal pas in 2024 weer op niveau van voor corona. 2025 lijkt voor de provincie exclusief Amsterdam een recordjaar te gaan worden met een hoogtepunt van meer dan 200.000 overnachtingen in augustus.
- **Gelijkenis aanbodontwikkeling.** Opvallend is ook de gelijkenis met de aanbodontwikkeling. Voor april 2020 vinden de meeste gereserveerde nachten altijd in Amsterdam plaats, daarna vinden deze plaats in de rest van de provincie. Opmerkelijk is dat dit omslagpunt in het aanbod in dezelfde maand plaatsvindt. Daarnaast ook is de ontwikkeling van het patroon erg vergelijkbaar, al geldt ook hier dat de pieken en dalen scherper zijn dan bij het aanbod.

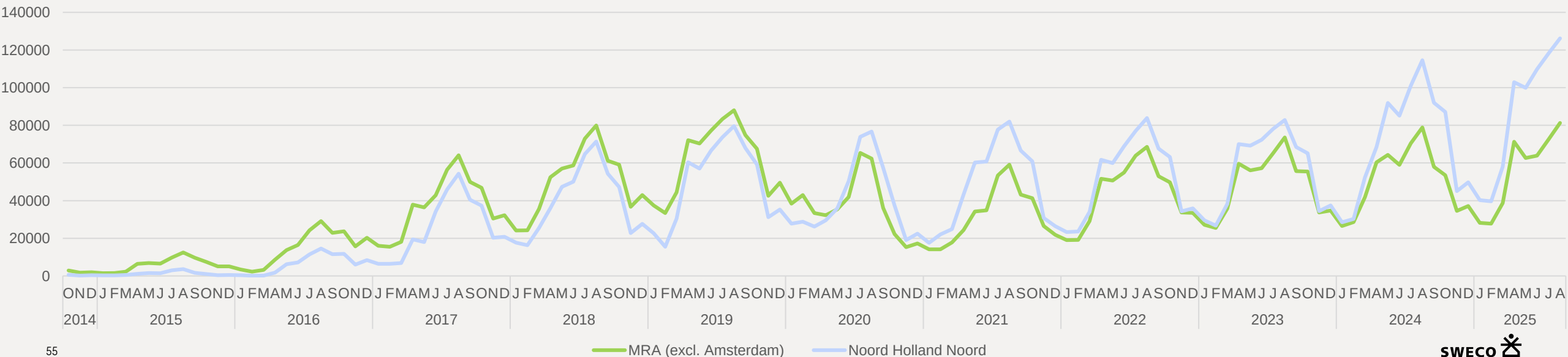


Figuur 37: Aantal gereserveerde nachten per maand in Noord-Holland (excl. Amsterdam) en de gemeente Amsterdam, periode oktober 2014 t/m augustus 2025

Overnachtingen NHN en MRA (excl. Amsterdam)

In figuur 38 zetten we de ontwikkeling van het aantal gereserveerde nachten in NHN naast de ontwikkeling in de MRA (excl. Amsterdam).

- **Vergelijkbare rolwisseling.** Net zoals te zien valt bij Noord-Holland (excl. Amsterdam) en de gemeente Amsterdam op pagina 51, is er een vergelijkbare rolwisseling bij de regio's MRA en NHN. Weliswaar zijn de verschillen een stuk kleiner, ook hier vinden in de eerste helft van de periode de meeste overnachtingen plaats in de MRA waar deze positie in de tweede helft door NHN wordt overgenomen. Interessant is ook dat deze rolwisseling in een vergelijkbaar periode heeft plaatsgevonden, namelijk het voorjaar/zomer van 2020. Hoewel de lijnen af en toe overlap vertonen (in de winterperiode), lijkt in 2024 NHN zeker in de zomermaanden verder afstand te nemen van de MRA.
- **Gelijkenis aanbodontwikkeling.** We zien ook hier een zeer vergelijkbaar patroon als bij de ontwikkeling van het aanbod. De patronen zijn bijna identiek, met het enige grote verschil dat het aantal gereserveerde nachten grotere pieken en dalen dan het aanbod kent
- **NHN veelbelovende regio.** Gezien beide de ontwikkeling in het aanbod en het aantal overnachtingen in Noord-Holland Noord lijkt de regio een veelbelovend perspectief voor de komende jaren te hebben. Met name de twee uitschieters in overnachtingen in de zomermaanden van 2024 en 2025 laten zien dat de regio op Airbnb in populariteit groeit. Waar deze pieken in de jaren 2019 t/m 2023 in augustus steeds rond de 80.000 bleven steken, zitten de pieken in 2024 en 2025 ongeveer rond de 120.000 overnachtingen.

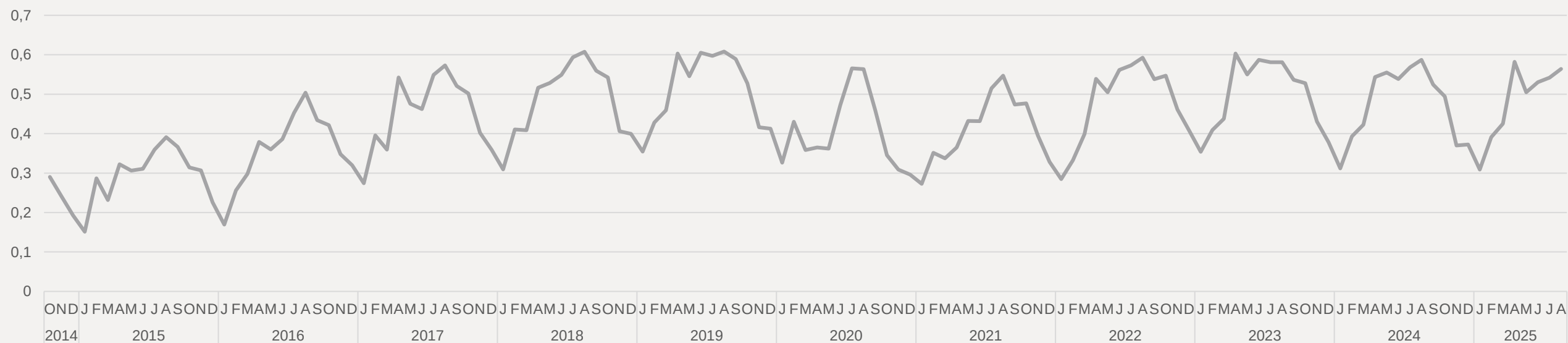


Figuur 38: Aantal gereserveerde nachten per maand in MRA (excl. Amsterdam) en NHN, periode oktober 2014 t/m augustus 2025

Ontwikkeling bezettingsgraad Provincie Noord-Holland

We tonen in figuur 39 hoe de bezettingsgraad in de provincie Noord-Holland is beïnvloed door de ontwikkelingen in vraag en aanbod.

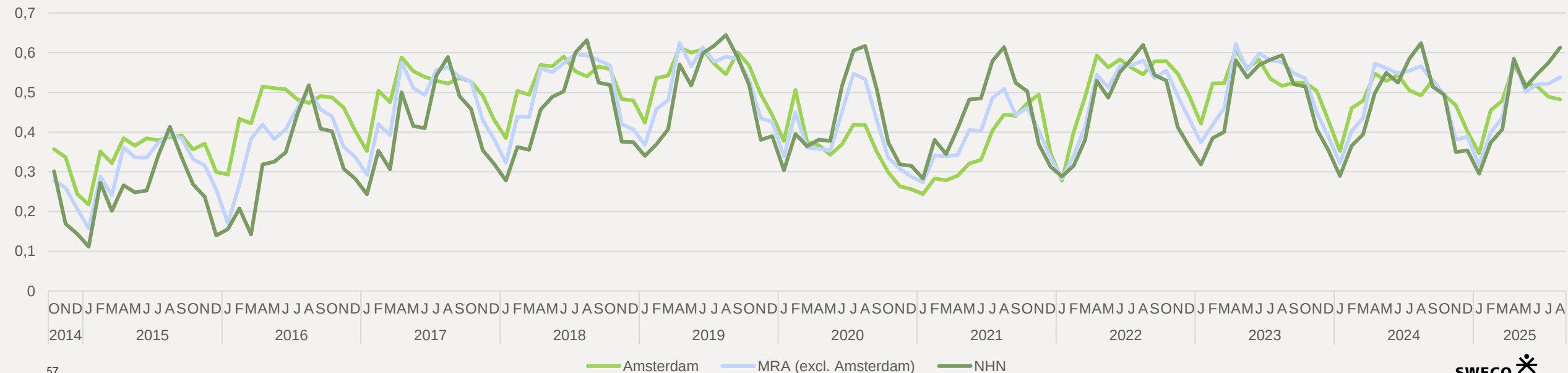
- **Stijging tot piek 2019.** De bezettingsgraad kent in de eerste jaren van Airbnb in de provincie de laagste bezettingsgraden. We zien echter dat deze jaar naar jaar verder groeit tot pieken van rond de 60% in de zomermaanden vóór 2020. Daarmee zijn de accommodaties die minimaal eenmaal verhuurd zijn goed bezet, wat vooral duidt op een goede verhouding met de vraag in de zomermaanden. We zien in 2020 een duidelijke terugval tot onder 40%, veroorzaakt door de scherpe daling in reserveringen tijdens de pandemie. Deze ontwikkeling lopen in lijn met de ontwikkeling in vraag en aanbod, bijvoorbeeld ook de korte opleving van de bezettingsgraad in de zomermaanden van 2020.
- **Herstel vanaf 2021.** Vergelijkbaar met de ontwikkeling in vraag en aanbod herstelt de bezettingsgraad na de dip in 2020 richting de 50-60% in de zomermaanden. Ook in de periode na 2021 blijft de bezettingsgraad sterk onderhevig aan seizoenswisselingen. Aangezien ook vraag en aanbod ieder jaar vergelijkbare patronen laten zien, blijven ook de jaarlijkse pieken en dalen zichtbaar, waarbij de zomermaanden consequent hogere bezettingsgraden tonen dan de winter.
- **Enigszins stabiel.** In de meest recente jaren stabiliseert de bezettingsgraad op een relatief hoog niveau, rond de 50-60%. We zien daarin ook dat de top vlakker wordt, wat een verbreding van het hoogseizoen kenmerkt. Dit duidt erop dat vraag en aanbod zich opnieuw in balans bevinden, met een hogere bezettingsgraden in meer maanden.



Ontwikkeling bezettingsgraad regio's

We tonen in figuur 40 hoe de bezettingsgraad is beïnvloed door de ontwikkelingen in vraag en aanbod in de gemeente Amsterdam, de MRA (excl. Amsterdam) en NHN.

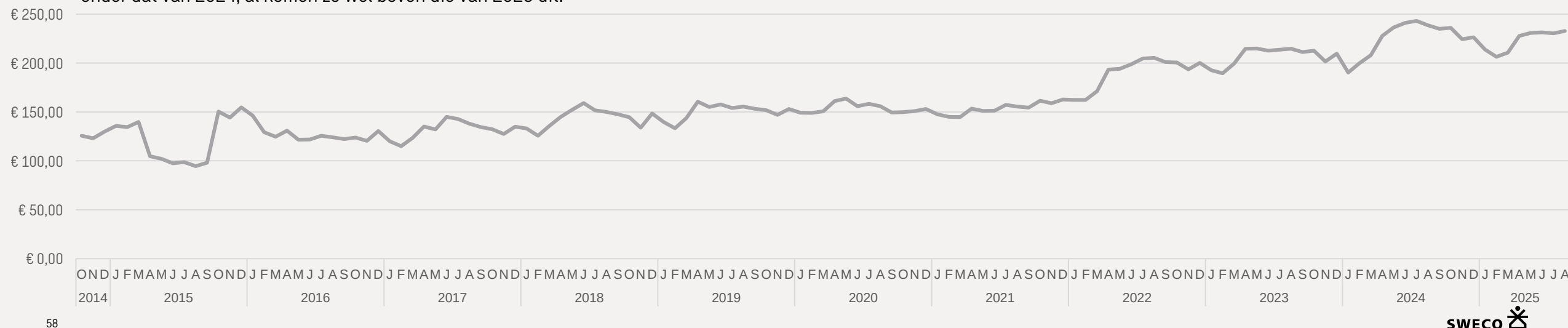
- **Vergelijkbare seizoenspatronen.** Alle drie regio's tonen duidelijke zomerpieken en winterdalen. Tot en met 2019 ligt Amsterdam vaak iets boven MRA en NHN (zomerpieken 50-60%), wat past bij een sterke vraag ten opzichte van het aanbod in Amsterdam. Ook is de gemeente gedurende het hele jaar verspreid beter bezocht.
- **Sterke coronadip.** In 2020 zakten de bezettingsgraden in alle regio's, met een korte opleving in de zomer van 2020. Na een verdere afname in het voorjaar van 2021 trekken alle drie de regio's samen op in de groei. Opvallend is dat de regio NHN hier duidelijk het best presteert. Dit is mogelijk te verklaren doordat het beschikbare aanbod op Airbnb ondanks beperkingen beter te bezoeken was. Deze regio zag immers ook de minste afname in het aantal overnachtingen tijdens deze periode.
- **Relatief stabiel.** Sinds 2022 is het herstel duidelijk ingetreden en stabiliseren alle drie regio's op een hoog, seizoensgebonden niveau met pieken rond 50-60% en dalen rond 30-40%. NHN kent de hoogste uitschieters in de topmaanden, terwijl de MRA ook bredere seizoenen hoge pieken scoort. In Amsterdam blijft de bezettingsgraad hoog en kan bij blijven met de andere regio's maar scoort wel minder dan voor 2020. Ook kent de bezettingsgraad in Amsterdam in deze periode minder seizoenswisselingen dan de andere regio's.



Ontwikkeling gemiddelde prijs Provincie Noord-Holland

We tonen in figuur 41 hoe de gemiddelde prijs per nacht in de provincie Noord-Holland is beïnvloed door de ontwikkelingen in vraag en aanbod.

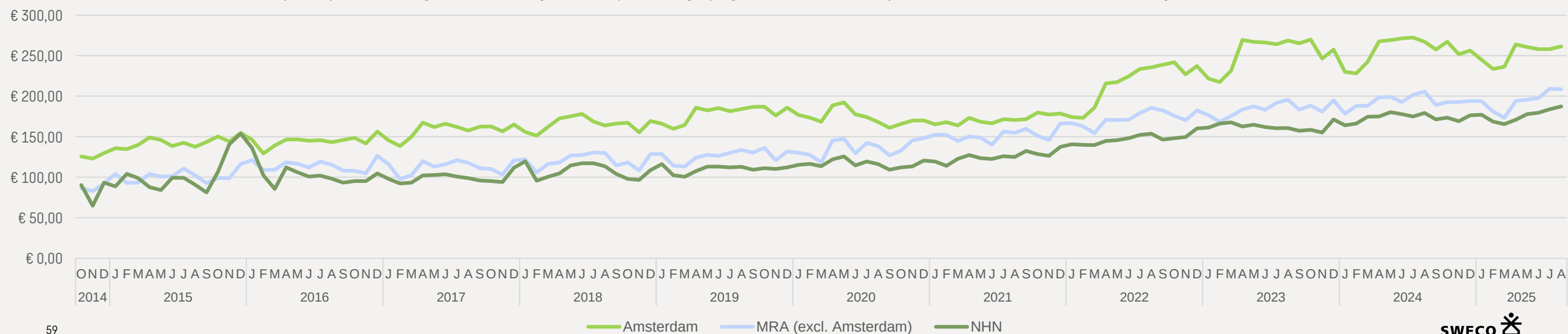
- **Stabiele, gestage stijging.** In de beginjaren tot aan 2016 ontwikkelt de prijs atypisch: hogere prijzen in de wintermaanden ten opzichte van de zomermaanden. Dit komt mogelijk doordat particuliere verhuur nieuw is voor velen, en nog geen goed gevoel hebben bij een marktconforme prijs. Vanaf 2016 treedt er stabilisering op in de prijs, die jaar na jaar voorzichtig opkruipt richting de € 150 per nacht in 2018 en 2019. Vanaf 2019 blijft de gemiddelde prijs per nacht voor meerdere jaren vrij stabiel rond dit punt hangen, mede door de gevolgen van de coronabeperkingen. Opvallend is verder dat in deze jaren er bijna geen verschil lijkt te zitten tussen de verschillende seizoenen. Helemaal in vergelijking met de jaren erna vallen de prijsverschommelingen in de seizoenen tot aan 2022 enorm mee.
- **Blijvende stijging na 2022.** Opvallend is vooral hoe de prijs per nacht zich vanaf 2022 ontwikkelt. Nadat de prijs per nacht een aantal jaar op rij rond de € 150 gemiddeld schommelt, zien we in het voorjaar van 2022 opeens een abrupte stijging naar gemiddeld € 200 per nacht. Hoewel dit past in de trend van prijsstijgingen die gepaard gingen met de inflatie na de coronacrisis, is het wel opmerkelijk dat dit prijsplateau zo constant in stand is gehouden. Vervolgens zien we dat de prijs weer licht inzakt in de eerste maanden van 2023, terwijl deze dan in het voorjaar weer omhoog schiet naar boven de € 200 per nacht gemiddeld. Een vergelijkbaar patroon speelt zich af over de rest van 2023 en de eerste maanden van 2024. In het voorjaar van 2024 zien we flinke stijging in de gemiddelde prijs per nacht, met als hoogtepunt gemiddelde € 243,10 per nacht in juli. Opvallend is dat de prijs per nacht na de inzakking in de wintermaanden vervolgens in 2025 niet eenzelfde stijging doormaakt. De gemiddelden blijven in 2025 steken onder dat van 2024, al komen ze wel boven die van 2023 uit.



Ontwikkeling gemiddelde prijs regio's

We tonen in figuur 42 hoe de gemiddelde prijs per nacht is beïnvloed door de ontwikkelingen in vraag en aanbod in de gemeente Amsterdam, de MRA (excl. Amsterdam) en NHN.

- **Amsterdam duurste regio.** De gemeente Amsterdam is vanaf het begin al de duurste regio en blijft dat ook gedurende de complete ontwikkeling van de gemiddelde prijs per nacht. De gemeente kent tot aan 2020 een jaar-op-jaar stijging in de prijs die vaak piekt in de zomermaanden. De coronapandemie doorbreekt deze trend in 2021 waarna de gemiddelde prijs in het voorjaar van 2022 explosief stijgt. Dit patroon herhaalt zich in 2023, waarna een plateau van boven de € 250 gemiddeld per nacht ontstaat die enkel nog inzakt in het vroege voorjaar van 2024 en 2025.
- **MRA en NHN stabiele groeiers.** Beide regio's beginnen onder de € 100 per nacht gemiddeld en stijgen geleidelijk. In NHN is dit eerst met wat pieken en dalen en vanaf 2018 zeer gelijkmatig. De MRA blijft gedurende de gehele ontwikkeling meer pieken en dalen zien. Vanaf 2021 versnelt de prijsontwikkeling in beide regio's waardoor het gat met Amsterdam kleiner wordt. Vervolgens klimt de gemiddelde prijs gestaag door: NHN komt tot een gemiddelde van ca. € 180 terwijl de MRA de € 200 gemiddeld passeert.
- **Vraagherstel en verschuiving naar NHN drijft regionale prijsdruk.** In vergelijking met het provinciaal gemiddeld zien we dat de gemeente Amsterdam er stevast boven zit terwijl NHN eronder blijft. De MRA blijft van alle drie regio's nog het meest in de buurt van de gemiddelde van Noord-Holland als geheel. Verder valt op dat de grote seizoenswisselingen in gemiddelde prijs in Amsterdam een sterke invloed hebben op de gemiddelde prijs per nacht in het provinciaal gemiddelde. NHN en MRA kennen een veel stabiel beeld, terwijl het provinciaal gemiddelde (figuur 41, op de vorige pagina) in laatste drie jaren sterk schommelt zoals in de gemeente Amsterdam.



6. Samenvattende conclusies

Samenvattende conclusies

SAMENGEVAT BEELD PROVINCIE NOORD-HOLLAND 2024

Noord-Holland telt in 2024 21.981 actieve accommodaties die ten minste één keer zijn verhuurd: ca. 84% volledige woningen (18.439) en ca. 16% kamers (3.502). Gezamenlijk realiseren zij ongeveer 2,29 miljoen overnachtingen en een totale opbrengst van meer dan €459 miljoen. Deze omzet is nog niet de hoogste sinds het begin van de monitor, wat wel geldt voor de gemiddelde opbrengst per accommodatie: ongeveer €20.895. Ook de gemiddelde prijs is in 2024 fors: ca. €225,60 per nacht (provinciaal). Hier zien we echter duidelijke regionale verschillen: gemeenten Amsterdam ca. €256,78, de MRA (excl. Amsterdam) ca. €193,47 en NHN ca. €173,55. Daarmee zet de omzet in 2024 de stijgende lijn voort, ook al blijft deze achter op 2019 met zowel het aantal accommodaties als gereserveerde nachten nog onder 2019.

De gemeente Amsterdam blijft kwantitatief en qua prijs bepalend voor het beeld in provincie. Zo kent de gemeente 10.205 actieve accommodaties en wel 855.270 overnachtingen. We zien echter dat de regio een steeds grotere rol gaat spelen, inmiddels zijn twee-derde van alle nachten in de provincie buiten Amsterdam. Daarin is de regio NHN met name uitgegroeid tot een groeimotor voor de regio: ca. 36% van alle overnachtingen in 2024 in Noord-Holland vonden plaats in deze regio. Daarnaast kent de regio gemiddeld 140 nachten per accommodatie, het hoogste in de provincie. De MRA (excl. Amsterdam) daartegen komt het meest in de buurt van het provinciale gemiddelde. Daarmee is het gelijk de minst opvallend regio binnen Noord-Holland: goed voor een flink aantal actieve accommodaties, overnachtingen en een relatief iets hogere prijs dan elders in de provincie. Kustgemeenten scoren traditioneel hoog en zorgen binnen de beide regio's voor uitschieters in vraag en aanbod.

ONTWIKKELING VRAAG, AANBOD & BEZETTING

Na een sterke terugloop in aantallen door de corona pandemie in de jaren 2020 en 2021, treedt vanaf 2022 herstel in. Het aantal actieve accommodaties groeit inmiddels drie jaar op rij: +4% in 2022, +9% in 2023 en +11% in 2024, maar blijft desondanks achter op het niveau van voor corona. Het aantal gereserveerde nachten volgt nagenoeg dezelfde golfbeweging met een stevige daling tot aan 2021 waarna herstel intreedt. Ook het aantal overnachtingen groeit al drie jaar op rij: +33% in 2022, +10% in 2023 en +13% in 2024, wat in totaal ca. 2.29 miljoen overnachtingen in 2024 oplevert. Dit aantal blijft net als bij het aanbod achter op het niveau van voor corona (ca. 3.27 miljoen nachten in 2019), wat vermoedelijk grotendeels ligt aan de beleidsbeperkingen in Amsterdam. Bijzonder is dat dit omslagpunt goed in de langdurige ontwikkelingen van vraag en aanbod te zien zijn: vanaf het voorjaar 2020 streeft de rest van de provincie Amsterdam voorbij. Op het zelfde punt neemt ook NHN het stokje over van de MRA. Daarnaast kan ook de gemiddelde bezettingsgraad kan nog niet tippen aan pre-corona cijfers, al ligt het gemiddeld aantal verhuurde nachten per accommodatie al wel naast het 2019 peil.

Daarnaast zien we uitgesproken seizoenspatronen in de ontwikkeling van vraag, aanbod en bezetting. Deze seizoenspatronen kenmerken zich door duidelijke zomerpieken en winterdalen, welke in alle de regio's terugkomen. Ook valt op dat de pieken (vooral aanbod & bezetting) veelal steeds breder worden, wat mogelijk duidt op een verbreding van het hoogseizoen. In minder mate gelden deze trends ook voor de ontwikkeling van de prijs, al zien we dat de prijs per nacht het meest gestaag doorgroeit en het minst van het seizoen afhankelijk is.

Samenvattende conclusies

PRIJSONTWIKKELING

Overnachten wordt steeds duurder en dat valt ook op in de prijsontwikkelingen van de Airbnb's in Noord-Holland. Provinciebreed gezien ligt de prijs jarenlang stabiel rond de €150 per nacht. In 2022 volgt echter een abrupte sprong naar ca. €200 gemiddelde per overnachting. Hoewel we zien dat de prijs in ieder regio groeit, komt deze toename abrupte toename vooral door de prijsstijgingen in Amsterdam. De gemeente Amsterdam ligt qua prijs stevast hoger dan de MRA of NHN en heeft ook met seizoenschommelingen invloed op het provinciaal prijsgemiddelde. De prijzen in NHN en de MRA stijgen gelijkmatig door de tijd en lijken minder onderhevig aan pieken en dalen.

SPREIDING & VERHUURACTIVITEIT GEMEENTEN

Amsterdam is nog altijd de koploper in het qua aanbod en overnachtingen, al maakt de gemeente Schagen in 2024 enorme grote stappen met 50% groei in vraag en aanbod, ten opzichte van 2023. Verder leiden kustgemeenten als Schagen, Bergen (NH), Zandvoort en Texel in zowel het aantal absolute als relatieve accommodaties per 1.000 inwoners. Doordat deze gemeenten relatief weinig inwoners maar veel bezoekers kennen kan dit op termijn voor problemen zorgen en zijn beleidsmaatregelen mogelijk gepast. Stedelijke gemeenten (zoals in de MRA) kennen veelal lage relatieve accommodaties per 1.000 inwoners door de grote bevolkingsomvang, al zijn ze goed voor flinke aantallen overnachtingen. Qua prijs is de MRA (nabij Amsterdam) het duurst met Bloemendaal als blijvende koploper ca. €300 in 2024. Opvallend is verder Enkhuizen als niet-MRA gemeente in de top-10 met ca. €233. Lagere prijsniveaus liggen in clusters in het noorden, westen of zuidoost (o.a. Hollands Kroon, Hoorn, Hilversum, Huizen, Heiloo). Bezetting is hoog in Texel, Zandvoort en enkele kleinere gemeenten in de MRA (55–60%), en het laagst in Heemstede, Laren, Stede Broec (<40%). Tot slot zien de meeste gemeenten aanbod- en vraaggroei: de hoogste concentraties zien we in NHN, terwijl in de MRA ook enkele gemeenten met een daling zijn.

VERHUURACTIVITEIT & PROFESSIONALISERING

De verhuuractiviteit is over het algemeen zeer scheef verdeeld. Voor de gehele provincie geldt dat ongeveer de helft van de accommodaties **onder de 60 nachten** (matig actief en actief) zit en de andere helft **erboven** (zeer actief en meest actief). Het aantal accommodaties is dus evenredig verdeeld terwijl het aantal overnachtingen een ander beeld schetst. De meeste actieve accommodaties (ca. 30% van het aanbod) pakken ca. 70% van alle nachten. Als we die samennemen met de zeer actieve accommodaties loopt dit op tot ca. 90%. Daarmee draagt een zeer actieve kleine kern van accommodaties de bulk van de overnachtingen in Noord-Holland. Regionaal zien we wel verschillen: NHN heeft de scheefste verhouding met het grootste aandeel zeer actieve accommodaties, terwijl Amsterdam juist – mede door dagencriterium en regelgeving – relatief meer minder actieve accommodaties heeft. De verhoogde verhuuractiviteit suggereert dat het gaat om aanbieders met een hoog professionaliseringsniveau waarbij particuliere verhuur wordt ingezet als verdienmodel of investering.

Professionalisering zien we ook in het aantal meeraanbieders: aanbieders met meerdere accommodaties. We zien echter dat het meervoudig eigenaarschap beperkt blijft: het overgrote deel biedt één listing aan. Regionaal concentreren zich absoluut in Amsterdam maar relatief is het aandeel meeraanbieders hoger in NHN, in lijn met het grote aantal vakantieparken in deze regio. De reguliere accommodatiesector is dan ook in absolute en relatieve zin het actiefst in NHN: ca. 20% van het aanbod op Airbnb/Vrbo. In de MRA ligt dat aandeel op ca. 10%, in Amsterdam valt dit nog lager uit. Opvallend zijn de gemeenten Uitgeest en Enkhuizen: beide kennen een uitzonderlijk hoog percentage (ca. 50% of meer) aan regulier aanbod op de platformen, grotendeels bestaande uit vakantieparken.

Bijlagen

Dit hoofdstuk bevat de volgende bijlagen:

- 1. Methodiek, analyse en visualisatie van Airbnb data*
- 2. Begrippenlijst*

Methodiek, analyse en visualisatie van Airbnb data

OORSPRONG EN KWALITEIT VAN DATA

De data waar dit rapport zich op baseert is verkregen via het bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb en Vrbo bijna dagelijks te bevragen middels een zogenaamde ‘scraper’¹. Een algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt vervolgens opgeslagen in een database, waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke accommodatie op Airbnb of Vrbo vanaf oktober 2014 terug te vinden is.

AirDNA data wordt wereldwijd gebruikt voor zowel wetenschappelijk als toegepast onderzoek. Gegevens verkregen via AirDNA wijken volgens verschillende onderzoeken voor maximaal 5%² af van de daadwerkelijke situatie, en zijn daarmee een behoorlijk betrouwbare graadmeter voor de aanwezigheid, activiteit en ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur via Airbnb en Vrbo. 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.

¹ Zie voor de gebruikte scraping methode ook: [AirDNA | The AirDNA Data Model 5.0](#)

² Zie voor de accuraatheid van de data ook: [AirDNA Data Accuracy | AirDNA](#)

³ Zie voor de meest recente rapportage van O&S: [Toerisme MRA 2024-2025 | O&S](#)

VERSCHILLEN ONDERZOEKEN GEMEENTE AMSTERDAM

Afdeling Onderzoek & Statistiek (O&S) van de gemeente Amsterdam voert eigen onderzoek uit naar de ontwikkeling van particulier verhuur in hun gemeente³. Door methodologische verschillen komen de gegevens in deze monitor niet volledig overeen met de gegevens waarvan de gemeente Amsterdam gebruikt maakt. Wel gebruikt O&S de gegevens van Sweco voor de rest van de MRA (exclusief Amsterdam). De verschillen voor Amsterdam zijn erkend en komen voort uit verschil in werkwijze, onder andere:

- Databron: AirDNA (Sweco) vs. InsideAirbnb en eigen scraping (O&S)
- Maandelijkse performance rapporten (Sweco) vs. Kalender Methode (O&S)
- Verschil in definities. Wij hanteren een andere definitie van een actieve accommodatie: woningen of kamers die in de afgelopen 12 maanden ten minste één keer verhuurd zijn geweest. Verder gaat onze monitor over gereserveerde nachten en niet om gastenovernachtingen. De data van AirDNA bevat geen informatie over het aantal gasten dat in een accommodatie verblijft en kan daarom niet direct vergeleken worden met toeristische overnachtingsstatistieken van het CBS of O&S.

AIRBNB EN ANDERE PLATFORMS VOOR PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

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

Methodiek, analyse en visualisatie van Airbnb data

AANWEZIGHEID VAN FORMELE ACCOMMODATIES OP PLATFORMS 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-breakfastaanbieders plaatsen bijvoorbeeld kamers aan op deze platforms. Deze zijn doorgaans te herkennen doordat ze dit zelf benoemen in hun accommodatienaam of bij het type accommodatie. Deze monitor bespreekt het aantal en de ontwikkeling van op de platforms 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.

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.

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 2025 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 naar verhuuractiviteit. 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.

KWALITEIT EN ANALYSE VAN RUIMTELIJKE DATA

De exacte locaties van Airbnb en Vrbo accommodaties worden door de platformen vanwege privacyoverwegingen niet beschikbaar gesteld. De in deze monitor weergegeven locatie van elke accommodatie is daarom slechts een indicatie van de exacte locatie waar deze zich bevindt. Elke accommodatie ligt in werkelijkheid tussen de 0 en 150 meter van de weergegeven locatie verwijderd. Ook kan de door het platform opgegeven locatie van eenzelfde accommodatie door de tijd heen licht veranderen. Gegevens van de aanwezigheid van Airbnb's per buurt zijn via ruimtelijke analyses berekend. Deze ruimtelijke analyses en visualisaties van de data zijn gemaakt met het programma qGIS. Hierbij werden de door de platformen gegeven locaties van de accommodaties gebruikt en geaggregeerd naar de meest gedetailleerde administratieve indeling beschikbaar via het CBS: gemeenten binnen de provincie Noord-Holland. De privacybeschermingsmaatregel van Airbnb kan ervoor zorgen dat enkele Airbnb's bij de aggregatie abusievelijk in de verkeerde gemeente zijn geplaatst.

Begrippenlijst

AirDNA - De data waar dit rapport zich op baseert is verkregen via het bedrijf AirDNA. AirDNA verzamelt haar data door de website van Airbnb en Vrbo bijna dagelijks te bevragen middels een zogenaamde 'scraper'. Een algoritme bepaalt vervolgens of een accommodatie die volgens de website van Airbnb niet beschikbaar is daadwerkelijk verhuurd is. De verwerkte data wordt vervolgens opgeslagen in een database, waarbij informatie over de maandelijkse activiteit van elke accommodatie op Airbnb of Vrbo vanaf oktober 2014 terug te vinden is.

Airbnb's - Accommodaties die aangeboden worden op het platform van Airbnb of Vrbo. Het kan hierbij gaan om een gehele woning, een privé kamer of een gedeelde kamer welke voor bepaalde tijd wordt aangeboden voor verhuur.

Airbnb's onderdeel van de reguliere accommodatiesector - Waar het platform bekend is vanwege het 'peer-to-peer' verhuur, oftewel het vakantieverhuur van woonruimte voor een korte termijn, wordt het platform ook gebruikt door de reguliere accommodatiesector. Hotels, hostels en B&B's kunnen ook kamers aanbieden op het platform, in de monitor wordt dan gesproken van een 'Airbnb onderdeel van de reguliere accommodatiesector'.

Actieve en inactieve Airbnb's - De database waarop de monitor gebaseerd is, behelst alle Airbnb's die in de periode van oktober 2014 tot en met augustus 2025 voor verhuur zijn aangeboden op het platform. Een actieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden (van januari 2024 tot en met december 2024) ten minste één keer verhuurd geweest, een inactieve Airbnb is in de laatste twaalf maanden niet verhuurd geweest. Onder deze groep vallen ook Airbnb's die niet meer voor verhuur worden aangeboden of die tijdelijk niet verhuurd worden.

Verhouding tussen accommodaties en inwoners - Per gemeente is de verhouding tussen het aantal in de gemeente wonende inwoners en het aantal actieve accommodaties berekend. Dit laat de relatieve aanwezigheid van Airbnb zien als een percentage van de aanwezige inwoners. Het aantal inwoners wordt gebaseerd op data van het CBS.

De totale opbrengst uit verhuur (per gemeente) - In deze monitor wordt met de totale opbrengst uit verhuur de som van de omzet van alle Airbnb's in de gemeente bedoeld. Dit bedrag laat zien hoeveel de verhuurders in een gemeente bij elkaar hebben ontvangen door woningen en kamers te verhuren. Hier zijn kosten als schoonmaak, bemiddeling en toeristenbelasting niet meegenomen.

Indirecte economische impact van Airbnb op een gemeente - Naast het bedrag dat verhuurders ontvangen, de directe economische impact, geven huurders van een Airbnb ook geld uit in de gemeente. Dit wordt de indirecte economische impact genoemd. In deze monitor wordt dit niet berekend of meegenomen.

Aantal reserveringen en gereserveerde nachten - accommodaties worden voor een aantal nachten gereserveerd. Gemiddeld ligt dit net boven de 3 nachten per reservering, maar het kan fluctueren van een enkele nacht tot langere perioden. In de monitor wordt naar beide gekeken, in sommige maanden volgt de ontwikkeling van reserveringen en gereserveerde nachten namelijk niet dezelfde trend. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer er in een maand meer, maar kortere reserveringen plaatsvinden. Dit is vaak het geval rond feestdagen.

Bezettingsgraad - De bezettingsgraad van een 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.

Gemiddelde prijs - Accommodaties worden vaak op verschillende momenten voor verschillende prijzen aangeboden. In de zomermaanden en rondom feestdagen gaan prijzen bijvoorbeeld vaak omhoog. De gemiddelde prijs betreft de prijs die verhuurders gerealiseerd hebben, en houdt rekening tegen welke prijs de accommodaties daadwerkelijk verhuurd worden. De geleverde data gebruikt de US Dollar als valuta, in deze monitor wordt dit omgerekend naar Euro gebruik makend van de op dat moment geldende wisselkoers.