Gemeente Amsterdam

Toeristische verhuur van woonruimte

Rapportage

1 januari 2019 – 31 december 2019

Vastgesteld door B&W op 3 maart 2020

Gemeente Amsterdam

Inhoud

Samenvatting en conclusie 1

1 Inleiding 3

2 Aanbod 5
2.1 Aanbod op Airbnb en andere platformen 5
2.2 Verdeling Airbnb per stadsdeel 8

3 Meldingen vakantieverhuur en B&B's 10
3.1 Meldingen vakantieverhuur 10
3.2 Meldingen bed & breakfast (B&B) 11

4 Prijzen van toeristische verhuur 13

5 Cijfers in Europees verband 14

Gemeente Amsterdam

Samenvatting en conclusie

Deze rapportage geeft een overzicht van de toeristische verhuur van woonruimte in 2019. Voor de rapportage zijn cijfers gebruikt van eigen onderzoek door middel van digitaal toezicht en cijfers van Inside Airbnb (Inside Airbnb is een organisatie die via een eigen website tools en data beschikbaar stelt over het aanbod van Airbnb).

De overeenkomst die de gemeente had met Airbnb is vanaf 1 januari 2019 niet meer van kracht. De gemeente heeft over 2019 geen gegevens gekregen van Airbnb over toeristische verhuur.

Uit de gegevens die beschikbaar zijn over het aanbod van toeristische verhuur van woonruimte blijkt dat het aanbod is gestabiliseerd tot ongeveer 25.000 gehele en gedeelde woningen. Het aanbod op Airbnb is iets gedaald, terwijl het aanbod op Booking.com, Homeaway en Tripadvisor is gestegen. In totaal is het aanbod ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2018. Het aanbod concentreert zich in de stadsdelen binnen de ring, waarbij het aanbod in stadsdeel West het grootst is (8423 advertenties). In stadsdeel Centrum worden ten opzichte van de woningvoorraad de meeste woonruimte aangeboden op Airbnb (1 op de 9 woonruimten). In totaal wordt 1 op de 15 woonruimten aangeboden op Airbnb.

Sinds 1 oktober 2017 moet elke nacht dat aan vakantieverhuur wordt gedaan verplicht gemeld worden bij de gemeente. Het toegestane aantal nachten is met ingang van 1 januari 2019 verlaagd van 60 naar 30 nachten. Er zijn in 2019 in totaal 76.676 dagen vakantieverhuur gemeld. Het aantal meldingen is afkomstig van 4.943 unieke adressen. Als we alleen al kijken naar het aanbod op Airbnb, dan kunnen we er van uitgaan dat een groot deel van de boekingen nog steeds niet wordt gemeld bij de gemeente.

Op 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening 2020 in werking getreden. Daarin is onder meer opgenomen dat er een vergunningplicht geldt voor B&B's. Het aantal B&B's wordt per wijk beperkt met een quotum. Indien het aantal aanvragen het quotum overschrijdt, wordt er in die wijk geloot om een vergunning. In 2019 hebben zich 575 nieuwe B&B's aangemeld. Op 31 december 2019 waren er in totaal 3.442 gemelde B&B's.

In Europees verband is het aantal advertenties in Amsterdam te vergelijken met steden als Barcelona, Lissabon en Berlijn. Amsterdam heeft verder, net als in 2018, de hoogste prijzen van Europa voor toeristische verhuur in woningen. De gemiddelde prijs is €156 per nacht en is daarmee gemiddeld €5 per nacht gestegen ten opzichte van 2018. In de stadsdelen Centrum (€253) en Zuid (€211) zijn de prijzen voor gehele woonruimte het hoogst, in Zuidoost het laagst. Opvallend is dat er in de stadsdelen Centrum en Zuid advertenties bij zijn gekomen die adverteren voor rond de €1.000 per nacht.

Gemeente Amsterdam

Belangrijkste conclusies:

- Het totale aanbod van vakantieverhuur en B&B's in Amsterdam is gestabiliseerd. Het aanbod van Airbnb is licht gedaald, terwijl het aanbod op andere platformen zoals Booking.com en Homeaway is gestegen.
- Het aanbod concentreert zich vooral in de stadsdelen binnen de ring.
- De prijzen voor toeristische verhuur van woonruimte zijn verder gestegen; Amsterdam is hierin wederom de duurste stad van Europa.
- Een groot deel van de vakantieverhuur wordt niet gemeld bij de gemeente.

Belangrijkste cijfers:

- Ongeveer 1 op de 15 woonruimten wordt aangeboden op Airbnb. Van de koopwoningen wordt ongeveer 1 op de 5 aangeboden.
- 28.413 unieke advertenties op Airbnb.
- Gemiddeld 20.295 advertenties per maand op Airbnb.
- Gemiddelde prijs van vakantieverhuur en B&B's is €156 per nacht.
- 76.676 nachten vakantieverhuur gemeld bij de gemeente.
- 575 nieuwe B&B's gemeld bij de gemeente.

Gemeente Amsterdam

1 Inleiding

Deze rapportage geeft aan de hand van verschillende bronnen een indicatie over de omvang van de toeristische verhuur van woonruimte in Amsterdam in de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.
In deze rapportage staat informatie over:

- Aanbod aan toeristische verhuur van woonruimten
- Spreiding van het aanbod over de stadsdelen
- Aanbod van hele woonruimte versus verhuur van kamers (B&B)
- Aantal meldingen B&B's en meldingen in kader van de meldplicht vakantieverhuur
- Gemiddelde prijs per woning / kamer in de verschillende stadsdelen
- Vergelijking Airbnb in Amsterdam met andere steden in Europa

Het aanbod voor vakantieverhuur en B&B is te vinden op verschillende platformen. Airbnb is verreweg het grootste platform, met een marktaandeel van ongeveer 80%. In 2018 had de gemeente een overeenkomst met Airbnb en Booking.com, onder meer over het delen van gegevens en een blokkade op meer dan 60 nachten. Die overeenkomst is per 1 januari 2019 geëindigd. Over de periode na 1 januari 2019 heeft de gemeente geen gegevens gekregen van Airbnb. In deze rapportage wordt daarom gebruik gemaakt van cijfers die de gemeente zelf heeft verzameld door middel van digitaal toezicht. Deze cijfers zijn vergeleken met de cijfers van Inside Airbnb[1].

Bij het verzamelen van gegevens is gebruik gemaakt van scraping. Scraping is een techniek waarmee openbare gegevens van een website kunnen worden verzameld. De gemeente en Inside Airbnb gebruiken beide een andere methode om gegevens te scrapen. Als Airbnb een technische of functionele aanpassing doet aan zijn website, dan kan het zijn dat scrapers vanaf dat moment niet meer werken. De scraper moet dan worden aangepast aan de nieuwe website. Het kan een tijd duren voordat men erachter is waarom de scraper niet meer werkt en er een oplossing is gevonden. In 2018 heeft de gemeente bijvoorbeeld vanaf mei tot december 2018 geen gegevens kunnen binnenhalen. Inside Airbnb heeft daarentegen in de eerste helft van 2018 geen gegevens kunnen binnenhalen. Het is afhankelijk van de scraper die wordt gebruikt of de scraper na een aanpassing aan de website het nog doet.

Van februari tot en met april 2019 hebben de scrapers van de gemeente niet het volledige aanbod binnengehaald. Alleen de advertenties die op het moment van scrapen te boeken waren zijn in die

[1] Inside Airbnb is een onafhankelijke, niet-commerciële groep van onderzoekers die enkele tools hebben ontwikkeld om Airbnb data te onderzoeken en een beeld te schetsen hoe Airbnb wereldwijd wordt gebruikt. Inside Airbnb biedt eigen filters en belangrijke statistieken.

drie maanden binnengehaald. De advertenties die op dat moment reeds geboekt waren of door de host tijdelijk geblokkeerd, zijn niet binnengehaald. De gegevens van februari tot en met april 2019 zijn wel gebruikt in deze rapportage. De impact op de totale cijfers is relatief klein, omdat te verwachten is dat het aantal advertenties dat alleen in die periode op Airbnb stond niet al te groot is. De problemen met de scrapers hebben geen invloed gehad op handhavingsacties. Er zijn in die periode wel gegevens verzameld op basis waarvan is gehandhaafd.

Vanaf mei 2019 hebben de scrapers van de gemeente weer het volledige aanbod binnengehaald. De door de gemeente en Inside Airbnb gescrapete gegevens komen nagenoeg overeen en geven daarmee een voldoende betrouwbaar beeld van het aanbod op Airbnb, ondanks het ontbreken van gegevens van Airbnb zelf.

Gemeente Amsterdam

2 Aanbod

In dit hoofdstuk worden de verschillende beschikbare cijfers over toeristische verhuur van woonruimte besproken. Eerst zal gekeken worden naar het totale aanbod op Airbnb en andere platformen. Vervolgens zal het type aanbod per stadsdeel worden bekeken.

2.1 Aanbod op Airbnb en andere platformen

Het aanbod op Airbnb laat zien dat dit platform in 2019 absoluut marktleider is. Het gemiddelde aanbod per maand op Airbnb lag op 20.295 advertenties.[2] Net als in 2018 is het aanbod gelijkmatig verdeeld over het jaar. Het aanbod is iets minder dan in 2018. Toen stonden er op Airbnb gemiddeld 21.653 advertenties.

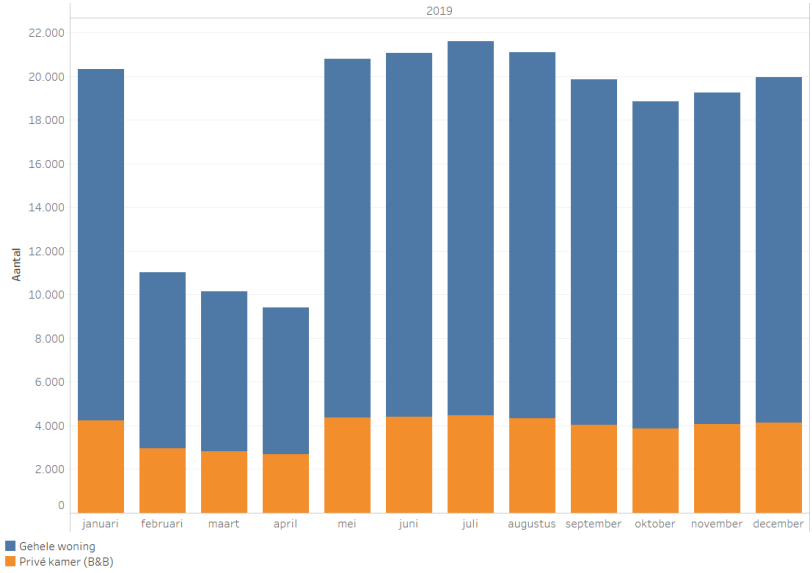
Het aanbod aan unieke advertenties dat bestaat uit een gehele woning, privé kamer (B&B) en gedeelde kamer, lag bij Airbnb in 2019 op 28.413 advertenties. Dit is iets minder dan in 2018. Toen bestond het aantal unieke advertenties uit 29.840 advertenties.

Het type aanbod is onderverdeeld in gehele woning en privé kamer (B&B). De scraper van de gemeente werkte tussen februari en april 2019 niet naar behoren. Alleen de te boeken advertenties werden binnengehaald. Vanaf mei 2019 is weer het gehele aanbod op Airbnb binnengehaald. Ongeveer 20% van de advertenties op Airbnb zijn voor privékamers (B&B). De rest is voor een gehele woonruimte. Dit is in figuur 1a weergegeven.

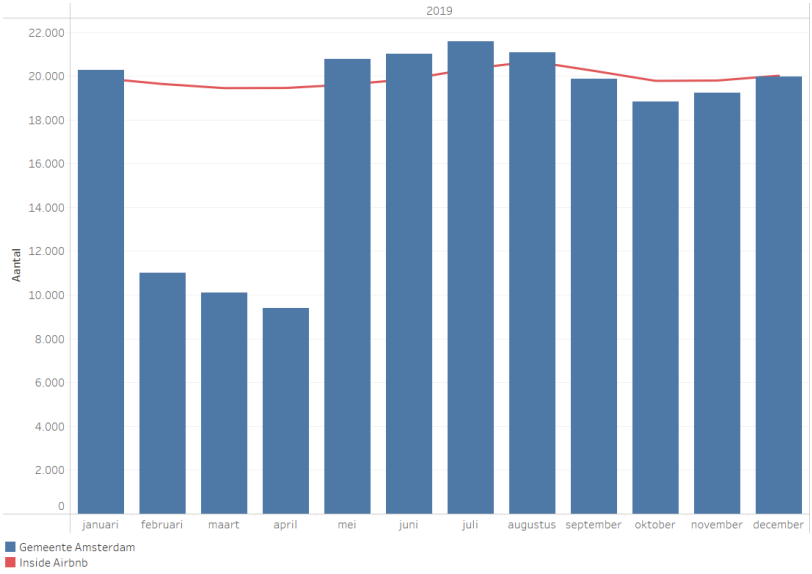
In figuur 1b zijn de binnengehaalde gegevens vergeleken met de gegevens van Inside Airbnb, die geen problemen met zijn scraper heeft gehad. Daaruit blijkt dat het aanbod gedurende het gehele jaar op Airbnb rond de 20.000 advertenties lag, zoals te verwachten is.

[2] De maanden februari 2019 tot april 2019 zijn niet meegenomen, omdat de scrapers niet de volledige gegevens hebben binnengehaald.

Figuur 1a: Type woonruimte per maand via Airbnb (bron: digitaal toezicht)



Figuur 1b: Advertenties per maand via Airbnb (bron: digitaal toezicht/Inside Airbnb)

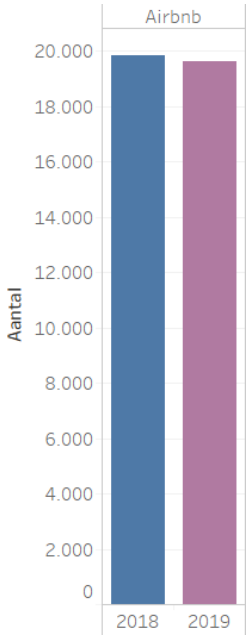


Over het aanbod van Booking.com, Homeaway en Tripadvisor (inclusief Housetrip) zijn alleen gegevens beschikbaar uit december 2019. In deze periode lag het aanbod op 3.036 advertenties. Dit is een flinke stijging ten opzichte van december 2018. Toen hadden deze platformen, met daarbij Way to stay, een aanbod van bijna 2.000 advertenties. Het platform Way to stay is in 2019 gestopt met het aanbieden van appartementen in Amsterdam en is daarom niet meer meegenomen in onderstaande figuur. Op basis van één maand (december 2019) kunnen geen conclusies worden getrokken voor het gehele jaar. In de maand december 2019 was het totaalaanbod in Amsterdam van Airbnb, Booking.com, Homeaway en Tripadvisor 22.655

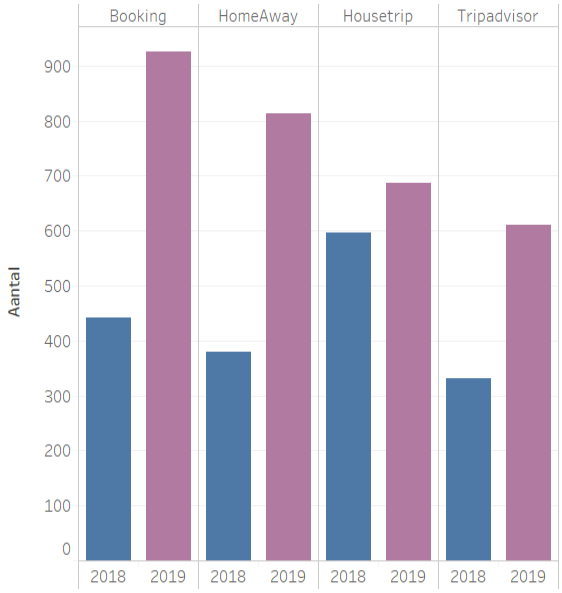
advertenties. Het kan echter zijn dat dezelfde woonruimte op verschillende platformen tegelijk wordt geadverteerd.

In figuur 2a is het aanbod in december 2019 te zien op Airbnb, in vergelijking met 2018. Figuur 2b geeft inzicht in het aanbod van Booking.com, Homeaway en Tripadvisor over dezelfde periode.

Figuur 2a: Aantal advertenties op Airbnb in december 2018 en december 2019
(bron: digitaal toezicht)



Figuur 2b: Aantal advertenties op Booking.com, Homeaway, Tripadvisor en Housetrip in december 2018 en december 2019 (bron: digitaal toezicht)

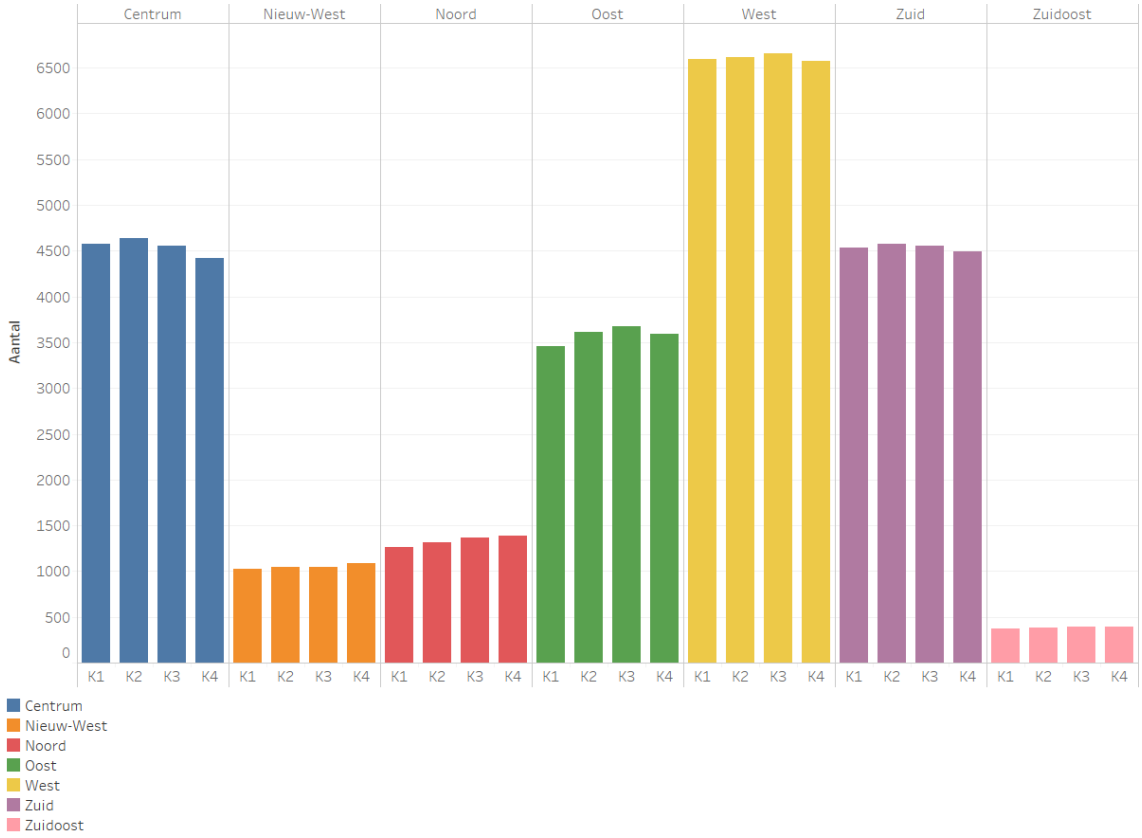


Gemeente Amsterdam

2.2 Verdeling Airbnb per stadsdeel

Verdeeld over de stadsdelen laat het aanbod van unieke advertenties via Airbnb in 2019 per kwartaal het onderstaande beeld zien (figuur 3a). Dit betreft alle unieke advertenties in één kwartaal. In alle stadsdelen is het aanbod per kwartaal ongeveer gelijk.
Het grootste aanbod betreft woonruimte in stadsdeel West (rond de 6500). Op afstand gevolgd door stadsdeel Centrum en stadsdeel Zuid, waarvoor ongeveer een gelijk aantal aan woonruimte op de site staan (allebei rond de 4500). In stadsdeel Zuidoost is relatief weinig aanbod (rond de 400). Dit beeld van de stadsdelen was er in 2018 ook en is dus vrijwel gelijk gebleven.

Figuur 3a: Aanbod per stadsdeel per kwartaal via Airbnb (bron: Inside Airbnb)

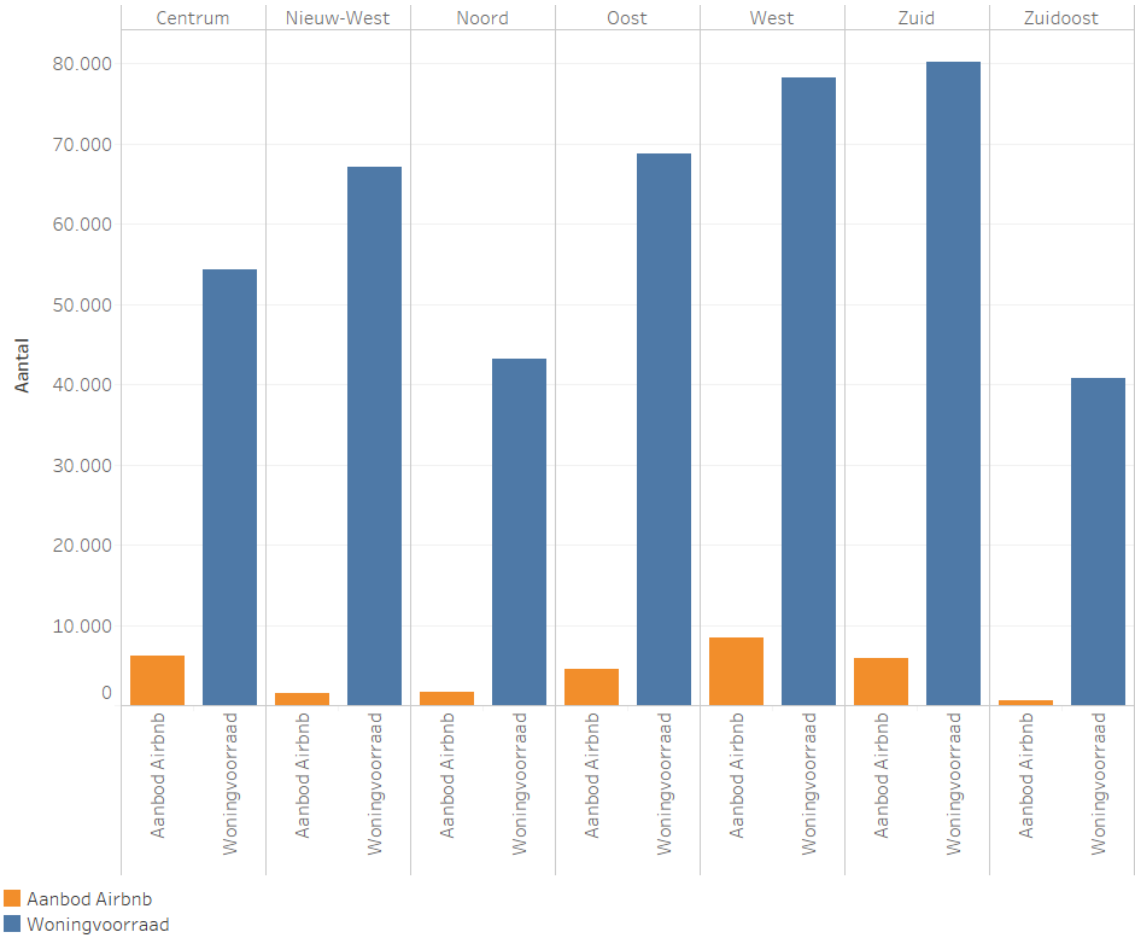


In figuur 3b is het totale aanbod op Airbnb te zien ten opzichte van de woningvoorraad per stadsdeel. In de kolom 'woningvoorraad' is telkens naast het aantal koopwoningen ook de sociale en particuliere huurwoningvoorraad meegenomen. In corporatiewoningen is toeristische verhuur niet toegestaan. Daarnaast hebben veel particuliere verhuurders toeristische verhuur in hun huurcontract uitgesloten. Toeristische verhuur zal daarom voornamelijk in de koopsector en voor een deel in de particuliere huursector plaatsvinden. Als ervan uit wordt gegaan dat niet wordt geadverteerd voor vakantieverhuur en B&B in corporatiewoningen en particuliere huurwoningen,

dan werd 1 op de 5 koopwoningen in Amsterdam op Airbnb aangeboden. In de cijfers van Airbnb zijn naast gehele woningen ook privé kamers (B&B) en 'hotelkamers'[3] meegenomen.

Ten opzichte van de totale woningvoorraad is het aanbod in 2019, net als in 2018, het grootst in de stadsdelen Centrum en West. In stadsdeel Centrum werd op Airbnb 8,8% van de woonruimte geadverteerd. In 2018 was dit 12,5%. In stadsdeel West werd 9,6% van de woonruimte geadverteerd. In 2018 was dit 11,9%. In totaal werd ongeveer 1 op de 15 woonruimten aangeboden op Airbnb.

Figuur 3b: Totale aanbod Airbnb ten opzichte van de woningvoorraad per stadsdeel (bron: digitaal toezicht)



[3] Sinds 2019 heeft Airbnb naast gehele woningen en gedeeltelijke (privé)kamers ook de categorie 'hotelkamers'. Dit zijn echter vooral speciale kamers of woningen van particulieren en weinig hotels. Deze categorie bestaat uit 539 kamers.

3 Meldingen vakantieverhuur en B&B's

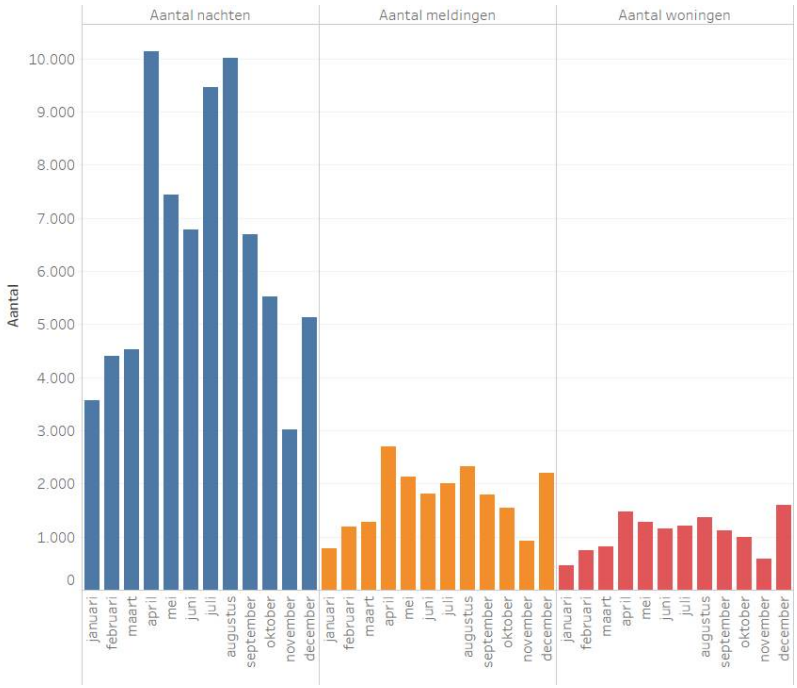
Elke nacht dat een woonruimte voor vakantieverhuur wordt verhuurd, dient dit te worden gemeld bij de gemeente. Indien een B&B wordt geëxploiteerd dient dit éénmalig gemeld te worden bij de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de meldplicht vakantieverhuur en het aantal gemelde B&B's besproken.

3.1 Meldingen vakantieverhuur

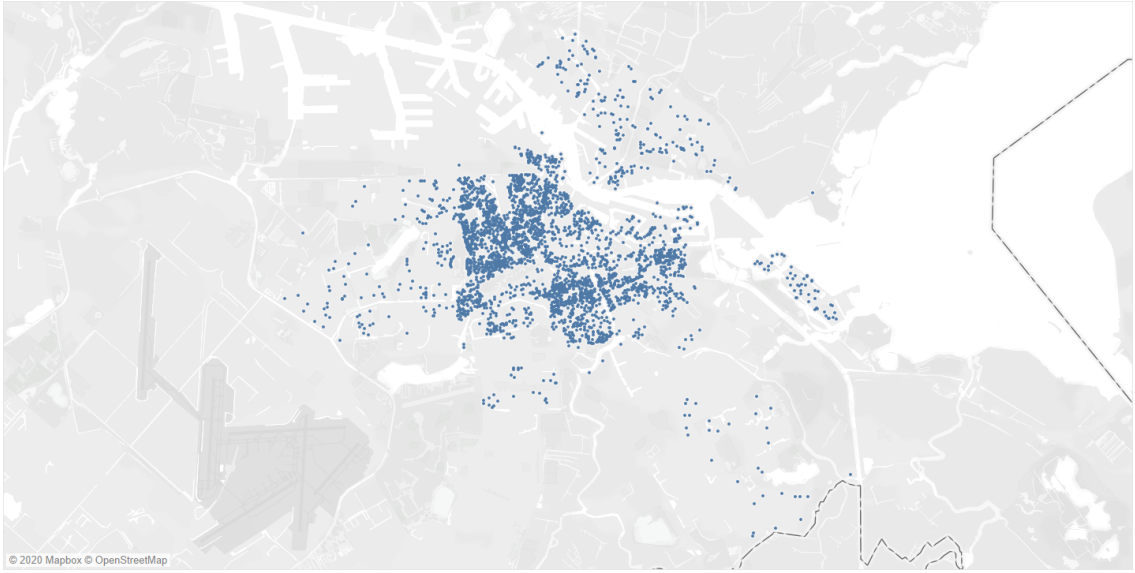
Op 1 januari 2019 is een aantal nieuwe regels op het gebied van vakantieverhuur van kracht geworden. Een van de nieuwe regels is dat het toegestane aantal nachten voor toeristische verhuur is verlaagd van 60 naar 30 nachten. Dit is terug te zien in de cijfers van het aantal meldingen vakantieverhuur. In 2018, toen nog 60 nachten mocht worden verhuurd, is in totaal 140.381 nachten gemeld. De meldingen kwamen van 5675 unieke adressen. In 2019 is het aantal meldingen gehalveerd. In totaal zijn 76.676 nachten vakantieverhuur gemeld. Het aantal meldingen is afkomstig van 4.943 unieke woningen.

In de maanden april, juli en augustus 2019 is het grootste aantal dagen gemeld. In november 2019 is het minste aantal dagen gemeld (zie figuur 4a).

Figuur 4a: Meldingen vakantieverhuur in 2019 (bron: digitaal toezicht)



Figuur 4b: alle meldingen vakantieverhuur 2019 (bron: digitaal toezicht)



3.2 Meldingen bed & breakfast (B&B)

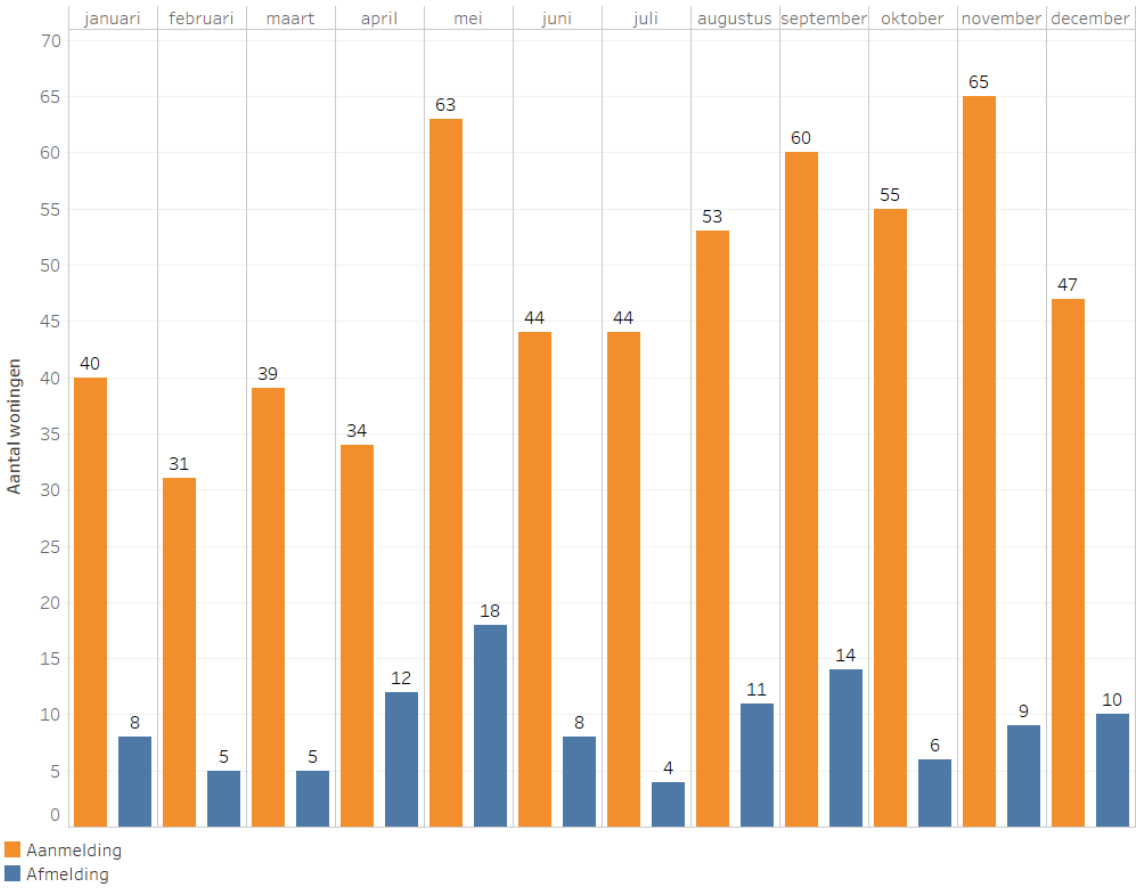
Figuur 5a geeft inzicht in de aan- en afmeldingen van B&B's tussen januari 2019 en december 2019.

Op 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening 2020 in werking getreden. Daarin is onder meer een vergunningplicht voor B&B's opgenomen en is een quotum ingesteld voor het aantal B&B's per wijk. In wijken waar de aanvragen voor een vergunning het toegestane quotum overstijgen vindt een loting plaats.

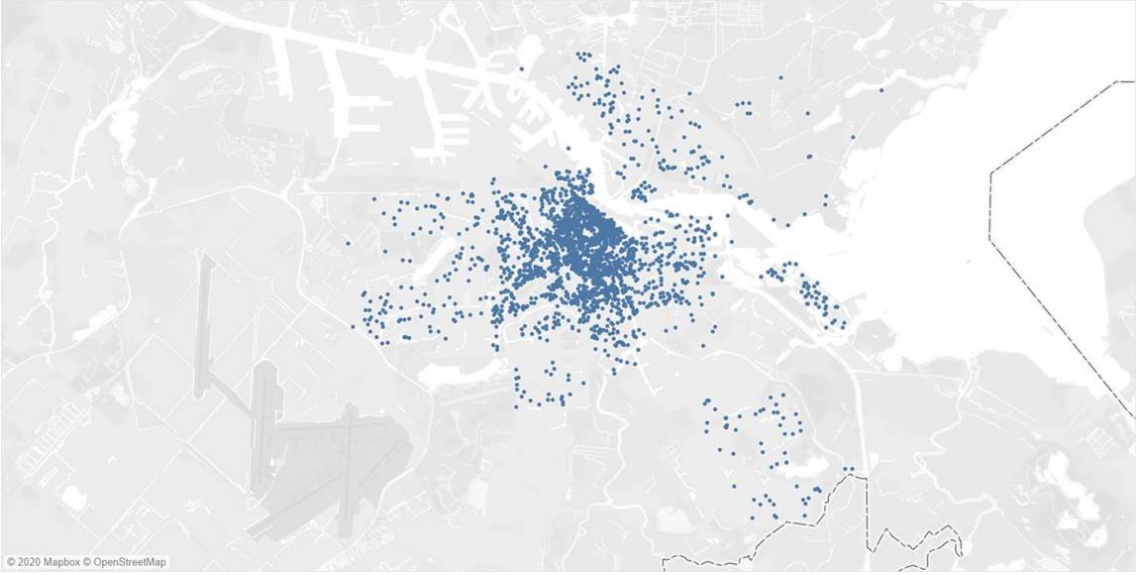
In 2019 hebben zich in totaal 575 B&B's aangemeld en 110 B&B's afgemeld. Er zijn dus in totaal 465 B&B's bijgekomen in 2019. In 2018 hadden zich 1.457 B&B's gemeld. Voor een groot deel waren dit reeds bestaande B&B's die zich vanwege de aankomende wijziging van de Huisvestingsverordening hebben gemeld. Op 31 december 2019 waren er 3.442 B&B's gemeld. In figuur 5b is de spreiding van alle gemelde B&B's te zien binnen de stad.

Gemeente Amsterdam

Figuur 5a: aantal aan- en afmeldingen B&B (jan. t/m dec. 2019; bron: digitaal toezicht)



Figuur 5b: spreiding totaal aantal B&B's in Amsterdam op 31 december 2019 (bron: digitaal toezicht)



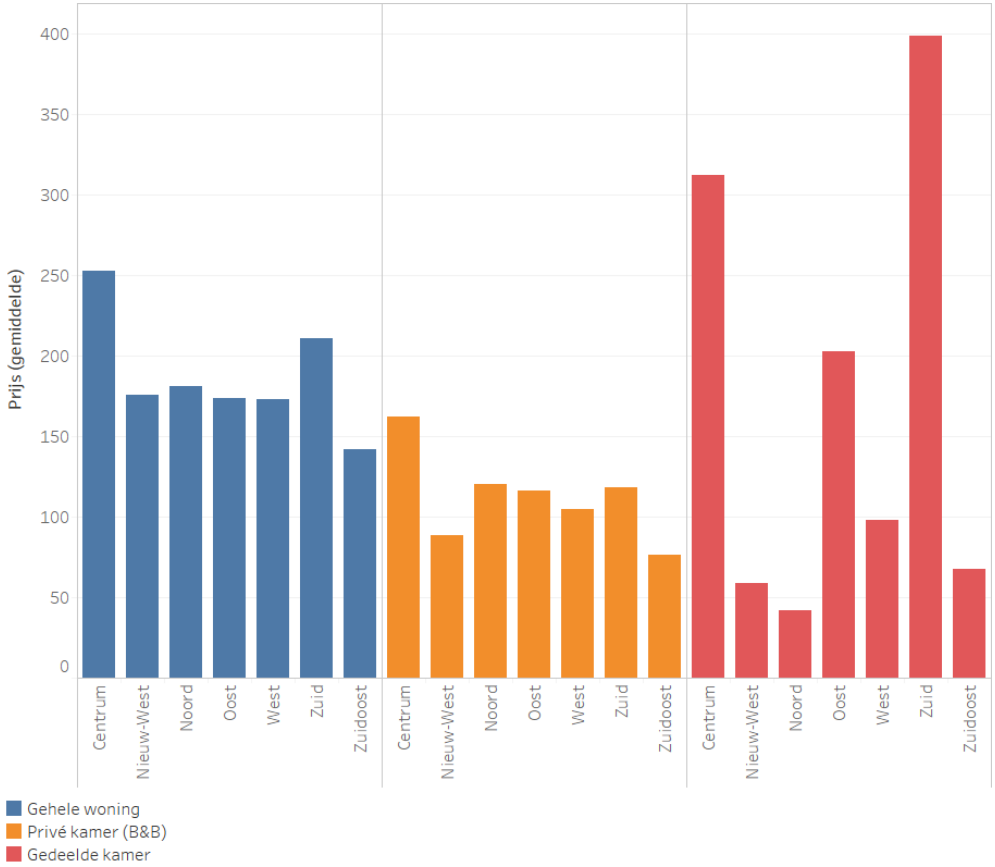
Gemeente Amsterdam

4 Prijzen van toeristische verhuur

Het huren van een gehele woning in Amsterdam voor toeristische doeleinden kost gemiddeld€156 per nacht. Ten opzichte van 2018 is de prijs voor gehele woningen in Amsterdam gestegen met gemiddeld €5 per nacht. In de stadsdelen Centrum en Zuid is sprake van een relatief grote stijging. In de stadsdeel Centrum is de prijs met €34 per nacht gestegen naar €253. In stadsdeel Zuid is de prijs met €35 per nacht gestegen naar €211. Figuur 6 laat zien dat de prijzen in stadsdeel Centrum het hoogst liggen, gevolgd door stadsdeel Zuid. In Zuidoost zijn de prijzen het laagst.

Opvallend is verder de gemiddelde prijs van gedeelde kamers in stadsdeel Centrum (€312 per nacht) en Zuid (€400 per nacht). Dit ligt ver boven het gemiddelde in de stad. Dit komt waarschijnlijk doordat in die stadsdelen kamers zijn bijgekomen die te huur staan voor rond de €1.000 per nacht. In Centrum en Zuid zijn er in totaal 104 advertenties van rond de €1.000 per nacht.

Figuur 6: Prijzen toeristische verhuur Amsterdam per stadsdeel in 2019 (bron: digitaal toezicht)



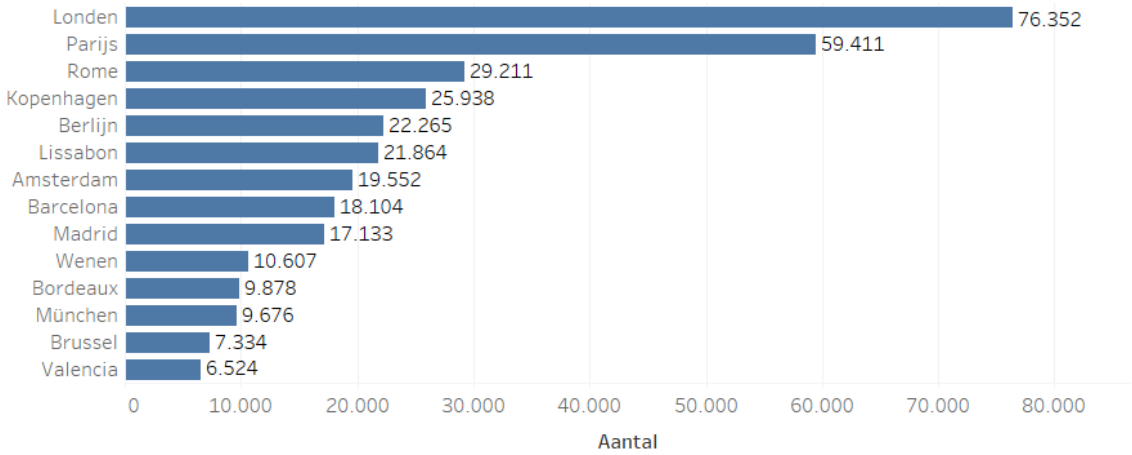
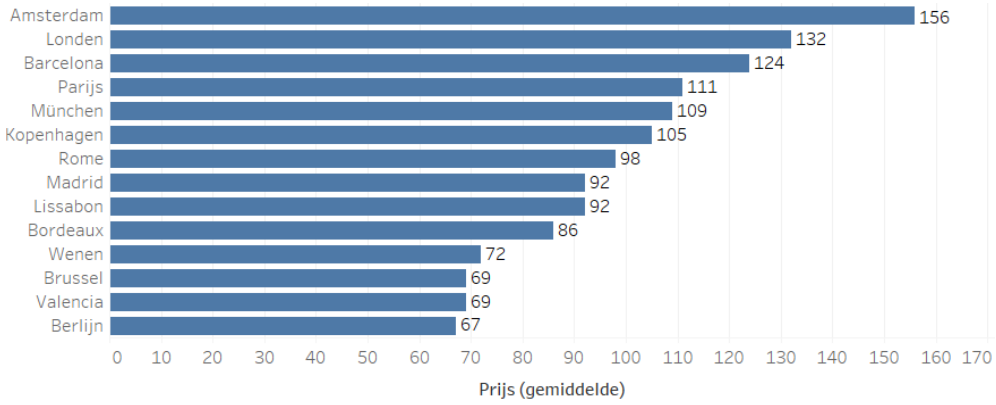
Gemeente Amsterdam

5 Cijfers in Europees verband

Ter vergelijking met de cijfers van Amsterdam worden de cijfers van een aantal andere Europese steden weergegeven. Londen heeft het meeste aanbod op Airbnb staan (76.352 advertenties), gevolgd door Parijs (59.411 advertenties). Amsterdam is qua aanbod te vergelijken met Barcelona, Lissabon en Berlijn. Amsterdam heeft verder verreweg de hoogste verhuurprijs van Europa, met een gemiddelde van €156 per nacht. Na Amsterdam is Londen het duurst (€132 per nacht).

In figuur 7a is het totale aanbod opgenomen in een aantal Europese steden. In figuur 7b is de gemiddelde prijs van het totale aanbod weergegeven.

Figuur 7a: Totaal aanbod verhuur van woningen in Europa op Airbnb 2019 (bron: Inside Airbnb)



Figuur 7b: Prijzen toeristische verhuur in Europa 2019 (bron: Inside Airbnb)