

AMSTERDAM

April 2021

Auteurs

Christiaan Behrens & Erik Brouwer

In opdracht van

Airbnb

Overnachten in Amsterdam

Verkenning toerisme en particuliere vakantieverhuur

OVERNACHTEN IN AMSTERDAM

Verkenning toerisme en particuliere vakantieverhuur

Informatie & disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2020 SEO Amsterdam. Alles rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl.

Over SEO

SEO Economisch Onderzoek is in 1949 vanuit de Economische Faculteit van de Universiteit van Amsterdam (UvA) opgericht om onafhankelijk toegepast onderzoek te stimuleren in opdracht van overheid en bedrijfsleven. SEO is één van de oudste economische onderzoeksbureaus van Nederland en niet gebonden aan belangen of partijen. Om de onafhankelijkheid en de wetenschappelijke kwaliteit van ons werk te waarborgen is dit waar mogelijk openbaar. We stimuleren zo een debat op basis van feiten en onderzoek ten behoeve van de samenleving.

Contact

Dr. Christiaan Behrens
c.behrens@seo.nl
+31 6 48 669 747

Prof. dr. Erik Brouwer
e.brouwer@seo.nl
+31 6 51 317 003

LEESWIJZER & DEFINITIE PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

- Managementsamenvatting: slide 4-6
- Aanleiding, werkwijze & conclusie slide 8-15
- Uitwerking analyse slide 17-42
- **Particuliere vakantieverhuur** betreft incidentele particuliere (niet-bedrijfsmatige) verhuur van een woning. De gemeente Amsterdam heeft dit gekoppeld aan een maximale duur, de accommodatie heeft een woonbestemming en de woning is het hoofdverblijf van de verhuurder. De verhuurder mag maximaal vier gasten per boeking ontvangen. Sinds 1 april 2021 geldt er in Amsterdam een vergunnings- en registratieplicht voor particuliere vakantieverhuurders.

MANAGEMENTSAMENVATTING – AANLEIDING & CONTEXT

- Door het stilvallen van de bezoekerseconomie neemt de discussie over het belang van toerisme in Amsterdam toe. Toerisme levert de stad economische baten op. Toeristenbelasting leverde Amsterdam in 2019 bijvoorbeeld zo'n €134 miljoen op, waaronder €8 miljoen via Airbnb. Tegelijkertijd wordt toerisme, en particuliere vakantieverhuur in het bijzonder, geassocieerd met negatieve aspecten zoals overlast door het gedrag van bezoekers en verdringingseffecten in het winkel- en woonaanbod.
- De gemeente Amsterdam beoogt met maatregelen de stad minder aantrekkelijk te maken voor massatoerisme. In het programma 'Aanpak binnenstad' noemt de gemeente een (gedeeltelijk) verbod op particuliere vakantieverhuur een belangrijke maatregel om overlast te verminderen en met name woningaanbod te bevorderen.
- Een feitelijke onderbouwing over hoe deze maatregel zich verhoudt tot de door de gemeente genoemde negatieve aspecten – overlast en woningonttrekking – ontbreekt. Airbnb heeft SEO Economisch Onderzoek verzocht om de impact van particuliere vakantieverhuur in Amsterdam te analyseren aan de hand van bestaande onderzoeken, databronnen en door Airbnb aangeleverde boekingsgegevens en andere vertrouwelijke data.
- De data-analyse in deze verkenning gebruikt data van 2019, dit is het meest recente jaar waarin de gevolgen van de COVID-pandemie nog geen rol spelen. De verkenning richt zich op de gemeente Amsterdam en op toeristen die minimaal één nacht in Amsterdam verblijven.

MANAGEMENTSAMENVATTING – RESULTATEN (I)

- De toegevoegde waarde van particuliere vakantieverhuur in 2019 bedraagt zo'n €85 miljoen, dit is 8,5 procent van de toegevoegde waarde van alle verblijfsbezoekers. Het aandeel in toegevoegde waarde is eerder hoger dan lager dan het marktaandeel gemeten in aantal overnachtingen. Dit aandeel bedraagt zo'n 4,5 tot 7 procent van de in totaal 19,5 miljoen overnachtingen in Amsterdam.
- Bezoekers die via Airbnb in de stad verblijven, besteden gemiddeld zo'n 25 procent per dag meer dan de gemiddelde verblijfsbezoeker en verblijven gemiddeld 1,5 nacht langer in de stad. In lijn met de gemiddeld hogere bestedingen, behoort particuliere vakantieverhuur niet tot het goedkopere segment. Uit onze analyse blijkt dat de gemiddelde prijs per overnachting voor particuliere vakantieverhuur via Airbnb tussen de gemiddelde prijs voor 3-sterren en 4-5 sterren hotels ligt.
- Het gemiddelde aantal nachten particuliere verhuur in 2019 voor een woning via Airbnb bedraagt 22,6 nachten en levert zo'n €4.600 per jaar aan (bruto) omzet op. Deze omzet geeft geen prikkel om een woning exclusief op deze wijze te verhuren. Woningonttrekking en/of merkbare effecten op huizenprijzen als gevolg van particuliere vakantieverhuur zijn gegeven de huidige restrictie in het aantal te verhuren nachten dus geen reële dreiging en geen valide argument voor een verdere inperking van particuliere vakantieverhuur in Amsterdam.

MANAGEMENTSAMENVATTING – RESULTATEN (II)

- Ondanks dat particuliere vakantieverhuur vaak geassocieerd wordt met overlast, is er slechts beperkt inzicht of en in welke mate particuliere vakantieverhuur een oorzaak is voor deze overlast in vergelijking met bijvoorbeeld bezoekers die in andere type accommodaties verblijven of bezoekers die niet in Amsterdam overnachten. Opvallend is dat in een recente studie door het statistisch bureau van de gemeente Amsterdam juist een positieve samenhang tussen het aantal Airbnb-advertenties en buurttevredenheid is gerapporteerd. Dit suggereert een complexe samenhang waar meer onderzoek naar nodig is.
- Het effect van een verdere inperking van particuliere vakantieverhuur voor de stad Amsterdam en de vraagstukken rondom het belang van toerisme zijn niet triviaal en nog niet in kaart gebracht, dit vergt nader onderzoek. Het effect is afhankelijk van het gedrag van toeristen. Als toeristen uitwijken naar alternatieve accommodaties om alsnog Amsterdam te bezoeken, zal verdere inperking geen bijdrage leveren aan het oplossen van de problematiek van de (lokale) toeristische druk(te).



seo • amsterdam economics

AANLEIDING, WERKWIJZE & CONCLUSIE (I)

Amsterdam zoekt naar een balans tussen voor- en nadelen van toerisme. Maatregelen tegen massatoerisme staan daarbij centraal.

- Toerisme in Amsterdam is sterk gegroeid. Illustratief is de groei van het aantal overnachtingen in hotels tussen 2012 en 2019 van 10,5 naar 18,4 miljoen. De inkomsten uit toeristenbelasting zijn in dezelfde periode nog sterker gestegen van €38 naar €134 miljoen (waaronder €8 miljoen afgedragen via Airbnb). Meer dan tien procent van de inkomsten uit lokale heffingen betreft toeristenbelasting.
- Tegenover de directe en indirecte baten staan de (maatschappelijke) kosten van toerisme. De discussie over de negatieve kanten van de groei van (massa)toerisme in de stad kent verschillende dimensies waaronder verdringingseffecten in het winkelaanbod en overlast door het gedrag van en de hoeveelheid bezoekers.
- Door het stilvallen van de bezoekerseconomie door COVID-19 is de discussie over het belang van verantwoord toerisme in Amsterdam versneld. De gemeente Amsterdam beoogt met verschillende maatregelen de stad minder aantrekkelijk te maken voor massatoerisme. Eén van die mogelijke maatregelen betreft het verbieden van vakantieverhuur in de gehele binnenstad (Amsterdam, 2020).

AANLEIDING, WERKWIJZE & CONCLUSIE (II)

Particuliere vakantieverhuur en nadelen van toerisme worden in de beeldvorming vaak onterecht aan elkaar gekoppeld.

- De gemeente Amsterdam noemt in haar uitvoeringsprogramma 'Aanpak binnenstad' (Amsterdam, 2020) een verbod op particuliere vakantieverhuur een belangrijke maatregel om het woningaanbod te verruimen en meer divers te maken.
- Amsterdam&partners (2020) heeft op verzoek van de gemeente een toekomstvisie opgesteld. Centraal hierin staat de wens dat een toerist waarde toevoegt en geen overlast veroorzaakt (de overmatig drinkende en blowende toerist). In dit advies wordt een verbod op particuliere vakantieverhuur ook genoemd.
- De gemeente en amsterdam&partners geven geen (feitelijke) onderbouwing over hoe zo'n maatregel zich verhoudt tot de door hen genoemde nadelen van toerisme. Zulk onderzoek naar de impact van particuliere vakantieverhuur in Amsterdam is schaars. Airbnb heeft SEO Economisch Onderzoek verzocht om deze impact te analyseren aan de hand van bestaande onderzoeken, databronnen en door Airbnb aangeleverde boekingsgegevens en andere vertrouwelijke data.

AANLEIDING, WERKWIJZE & CONCLUSIE (III)

Particuliere vakantieverhuur in Amsterdam is sterk toegenomen in de afgelopen tien jaar en kent potentieel voor- en nadelen.

- Particuliere vakantieverhuur betreft incidentele particuliere (niet-bedrijfsmatige) verhuur van een woning. De gemeente Amsterdam heeft dit gekoppeld aan een maximale duur (30 voorheen 60 nachten), de accommodatie heeft een woonbestemming en de woning is het hoofdverblijf van de verhuurder.
- Airbnb is sinds 2012 actief in Amsterdam en het grootste platform voor particuliere vakantieverhuur. Vanaf 2012 is particuliere vakantieverhuur en het aanbod via dit platform sterk toegenomen. Vanaf 2019 is er een lichte daling te zien in het aangeboden aantal accommodaties. In 2019 gaat het om in totaal 23 duizend accommodaties, waarvan 17 duizend accommodaties hosts – niet-zijnde professionele verhuurders – die hun hele woning incidenteel verhuren. De overige 6 duizend accommodaties betreffen B&Bs, boetiekhotels, en longstay accommodaties die ook via Airbnb geboekt kunnen worden.
- Net als toerisme kent particuliere vakantieverhuur potentiële (in)directe voor- en nadelen. Tot de voordelen behoren de inkomsten voor hoofdbewoners en het efficiënter gebruikt van woonruimte, tot de nadelen worden genoemd overlast, woningonttrekking, en prijsstijgingen.

AANLEIDING, WERKWIJZE & CONCLUSIE (IV)

Deze verkenning analyseert de omvang van particuliere vakantieverhuur, kenmerken van de toerist en de bezoekerseconomie.

- Wat is de impact van particuliere vakantieverhuur in Amsterdam? Hiervoor kijken we achtereenvolgens naar:
 1. Totale omvang particuliere vakantieverhuur in Amsterdam t.o.v. andere accommodaties voor toeristen op basis van Airbnb data en openbare data van het CBS;
 2. Bestedingen en andere kenmerken van toeristen die via Airbnb in Amsterdam verblijven in vergelijking met beschikbare data over 'de gemiddelde toerist' op basis van Airbnb data, data CBS en Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam 2016;
 3. Bezoekerseconomie: de toegevoegde waarde van particulier woningverhuur (Airbnb data), de interactie met de woningmarkt en overlast (externaliteiten) op basis van (OIS, 2020b).
- De data-analyse in deze verkenning gebruikt data van 2019, dit is het meest recente jaar waarin de gevolgen van de COVID-pandemie nog geen rol spelen. De verkenning richt zich op de gemeente Amsterdam en op toeristen die minimaal één nacht in Amsterdam verblijven (recreatief of zakelijk, uit binnen- of buitenland).

AANLEIDING, WERKWIJZE & CONCLUSIE (V)

Inperking van particuliere vakantieverhuur levert geen bijdrage aan het oplossen van toeristische druk en problemen op de woningmarkt.

- Het marktaandeel van particuliere vakantieverhuur is 4,5 tot 7 procent. Toeristen die via Airbnb de stad bezoeken, besteden gemiddeld zo'n 25 procent per dag meer dan gemiddelde toeristen.
- Deze verkenning laat zien dat bij een restrictie op het maximaal aantal te verhuren nachten de gemiddelde bruto jaaropbrengst in Amsterdam in 2019 zo'n €4.600 (Airbnb data) per accommodatie betreft. Er is daardoor geen economische prikkel om de woning te onttrekken, normale verhuur levert meer op. Woningonttrekking is dus geen argument (meer) voor een verbod op particuliere vakantieverhuur.
- Aanwijzingen dat particuliere vakantieverhuur leidt tot relatief meer overlast veroorzakende bezoekers in de stad zijn er niet. In een recente studie door OIS(2020a) wordt juist een positieve samenhang tussen het aantal Airbnb-advertenties en buurttevredenheid gerapporteerd. Meer onderzoek naar deze samenhang is nodig.
- Het effect van verdere inperking van particuliere vakantieverhuur is afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven, zoals hotels of andere locaties, en of toeristen hier naar zullen uitwijken. Hier is nog geen onderzoek naar uitgevoerd.



OMVANG PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

- In 2019 zijn er zo'n 9,2 miljoen bezoekers met zo'n 18,4 miljoen overnachtingen, exclusief particuliere vakantieverhuur, in Amsterdam.
- In 2019 zijn er ruim 0,3 miljoen bezoekers met zo'n 1,1 miljoen overnachtingen via Airbnb.
- Aandeel particuliere vakantieverhuur in totaal aantal overnachtingen in Amsterdam in 2019 ligt zo tussen de 5,6 en 7 procent.

TOERISTENKENMERKEN EN INKOMSTEN

- De gemiddelde toerist verblijft twee nachten in Amsterdam, bij Airbnb ligt dit gemiddelde op 3,5.
- Een kwart van de Airbnb bezoekers in Amsterdam komt uit de VS, slechts 1 procent komt uit Nederland.
- De gemiddelde toerist geeft, inclusief accommodatie, €155 per dag uit, bij Airbnb ligt dit gemiddelde 25 procent hoger op zo'n €195 per dag.
- Met een gemiddeld aantal van 22,6 verhuurde nachten is de bruto jaaropbrengst in Amsterdam in 2019 zo'n €4.600 per accommodatie.





TIJDSLIJN SINDS 2019

- 1 januari 2019: meldplicht en nachtenlimiet (30 nachten) ingevoerd in Amsterdam
- 1 juli 2020: verbod particuliere vakantieverhuur in drie wijken (Oudezijds Achterburgwal, Nieuwezijds Voorburgwal en Grachtengordel zuid)
- December 2020: gemeente Amsterdam noemt verbod van particuliere vakantieverhuur voor gehele binnenstad in uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad
- 1 januari 2021: Wet toeristische verhuur van woonruimte treedt in werking
- 12 maart 2021: Rechter schrapt verbod van 1 juli 2020
- 1 april 2021: Amsterdam introduceert als eerste gemeente een registratiesysteem. Airbnb laat nieuwe advertenties enkel toe met registratienummer
- 1 oktober 2021: na een wettelijk vastgestelde voorlichtingsperiode van 6 maanden zal Airbnb alle advertenties zonder registratienummer deactiveren



seo • amsterdam economics



UITWERKING ANALYSE

1. Capaciteit en gebruik particuliere vakantieverhuur.
2. Bestedingen en andere kenmerken van toeristen.
3. Impact particuliere vakantieverhuur op bezoekerseconomie:
 - Baten;
 - Interactie woningmarkt;
 - Overlast/externe effecten.
4. Concluderende opmerkingen.

1. AANDEEL PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR

Het aandeel particuliere vakantieverhuur is te meten via capaciteit in bedden en in het aantal gasten of overnachtingen.

- Om een inschatting te maken in hoeverre particuliere vakantieverhuur bijdraagt aan de baten en lasten van toerisme vormt het vaststellen van de omvang van dit type accommodatie het startpunt.
- Het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) rapporteert zowel het aantal toeristische accommodaties als het aantal overnachtende toeristen, deze data is exclusief particuliere vakantieverhuur.
- OIS Amsterdam maakt een inschatting van het aantal accommodaties en het gebruik van deze accommodaties van particuliere vakantieverhuur op basis van het webscrapen van de Airbnb website (zie, onder andere, OIS 2020a). Overigens heeft Airbnb in eerdere openbare reacties aangegeven dat webscrapen leidt tot onvolledig en onjuist inzicht in het gebruik van Airbnb.
- Voor deze verkenning maken we gebruik van de data van Airbnb, waardoor een nauwkeuriger beeld mogelijk is. Deze data stelt ons in staat om een onderscheid te maken tussen particuliere vakantieverhuur en andere type accommodaties via Airbnb en biedt inzicht in het daadwerkelijk gebruik.

1. ACCOMODATIES AMSTERDAM IN 2019 (CAPACITEIT)

Het aandeel particuliere vakantieverhuur is zo'n 4,5-5,5% in Amsterdam. Dit percentage wordt via webscraping vaak overschat.

- In 2019 zijn er in Amsterdam 528 hotels en hostels met zo'n 90 duizend bedden (CBS, 2021b), op jaarbasis een capaciteit van 32,5 miljoen bedden.
- OIS (2020) concludeert op basis van webscraping dat zo'n 22 duizend volledige woningen worden aangeboden via Airbnb. Uit de Airbnb data blijkt dat dit een overschatting is: in 2019 zijn er zo'n 17 duizend actieve accommodaties.
- Met 3 bedden per accommodatie en maximaal 30 nachten per jaar is de jaarlijkse capaciteit van particuliere vakantieverhuur via Airbnb zo'n $3 \cdot 30 \cdot 17$ duizend $\approx 1,5$ miljoen bedden, oftewel 4,5 procent van de beddencapaciteit in Amsterdam. De aanname van 3 bedden per accommodatie is in lijn met de uit de Airbnb data blijken de gemiddelde groepsgrootte van 2,7.
- Niet alle particuliere vakantieverhuur vindt plaats via Airbnb. De gemeente Amsterdam veronderstelt dat Airbnb een marktaandeel in de orde van grootte van 80 procent heeft. Onder deze aanname – verder onderzoek is nodig om deze aanname te staven – is de totale omvang van particuliere vakantieverhuur dus gelijk aan $(100/80) \cdot 1,5$ miljoen / $(32,5 \text{ miljoen} + (100/80) \cdot 1,5 \text{ miljoen}) \approx 5,5$ procent.

1. OVERNACHTINGEN AMSTERDAM IN 2019 (GEBRUIK)

Particuliere vakantieverhuur heeft een aandeel van zo'n 5,6-7% van de in totaal 19,5 miljoen overnachtingen in Amsterdam in 2019.

- In 2019 zijn er in Amsterdam zo'n 9,2 miljoen gasten die in totaal zo'n 18,4 miljoen overnachtingen gebruiken, dit is exclusief particuliere vakantieverhuur en passagiers van cruiseschepen (CBS, 2021c). De gemiddelde toerist die in Amsterdam bezoekt verblijft 2 nachten.
- In 2019 zijn er zo'n 312,5 duizend gasten die verblijven via Airbnb particuliere vakantieverhuur, in totaal zijn dat 1,1 miljoen overnachtingen. De gemiddelde Airbnb toerist bezoekt Amsterdam voor 3,5 nachten en reist met 2,7 personen. OIS (2020a) schat het aantal overnachtingen in op 933 duizend, een onderschatting van circa 15 procent.
- Het aandeel van particuliere vakantieverhuur via Airbnb gemeten in het aantal overnachtingen in Amsterdam in 2019 is gelijk aan 5,6 procent. Onder de aanname van OIS dat Airbnb 80 procent marktaandeel heeft in particuliere vakantieverhuur (OIS, 2020), loopt het aandeel particuliere vakantieverhuur op tot zo'n $(100/80) \cdot 1,1 \text{ mln} / (18,4 \text{ mln} + (100/80) \cdot 1,1 \text{ mln}) \approx 7,0$ procent.



UITWERKING ANALYSE

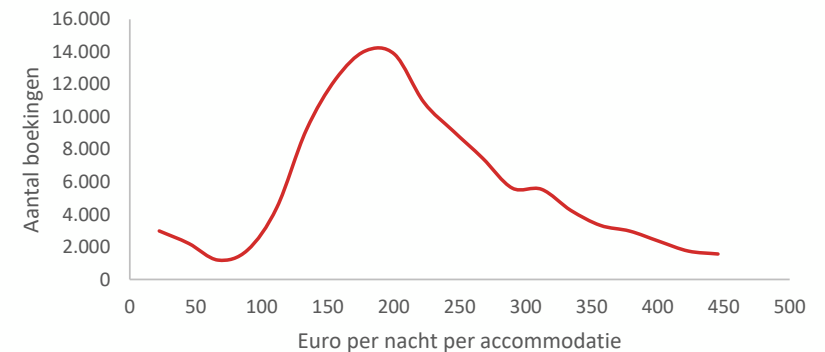
1. Capaciteit en gebruik particuliere vakantieverbuur.
2. Bestedingen en andere kenmerken van toeristen.
3. Impact particuliere vakantieverbuur op bezoekerseconomie:
 - Baten;
 - Interactie woningmarkt;
 - Overlast/externe effecten.
4. Concluderende opmerkingen.

2. PRIJZEN VAN OVERNACHTINGEN AMSTERDAM IN 2019

Particuliere vakantieverhuur via Airbnb behoort niet tot de goedkopere accommodaties.

- De prijs voor overnachtingen volgt uit de vraag naar en het aanbod van overnachtingen. OIS (2020a, p. 29) rapporteert de prijzen voor hotels in Amsterdam per segment. De Airbnb data geeft inzicht in de prijzen voor particuliere vakantieverhuur via Airbnb.
- OIS (2020a) rapporteert een tweepersoons-kamerprijs voor een hotel in Amsterdam in 2019 van €135 oftewel €67,50 per persoon. Voor hotels tot en met 3 sterren is de prijs per persoon €57,50 en vanaf 4 sterren €93.
- De figuur hiernaast laat de verdeling van de prijzen zien voor particuliere vakantieverhuur via Airbnb in 2019. Het gemiddelde tarief is €195, met een reisgezelschap van 2,7 personen betekent dit €70 per persoon. Uit onze analyse blijkt dus dat particuliere vakantieverhuur via Airbnb qua gemiddelde prijs per overnachting tussen de 3 sterren en 4-5 sterren hotels ligt.

Verdeling prijzen particuliere vakantieverhuur via Airbnb in 2019



2. BESTEDINGEN TOERISTEN

Bestedingen geven inzicht in het toeristenprofiel en vormen de kern van de economische impact van toerisme.

- Er is geen uniforme dataset beschikbaar waarin de verschillen in bestedingen tussen toeristen die in Amsterdam overnachten via particuliere vakantieverhuur of een ander type accommodatie direct kunnen worden geanalyseerd. Van Loon & Rouwendal (2017) gebruiken de data van het Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam (BOMA) uit 2006 en 2011. Zij concluderen dat een hogere dagelijkse besteding samengaat met een hoger aandeel in die bestedingen voor accommodatie, winkelen, theater, en clubs, en een lager aandeel voor eten/drinken, transport, musea en coffeeshops.
- Om een vergelijking te maken tussen toeristen in particuliere vakantieverhuur en de gemiddelde toerist, gebruiken we twee verschillende bronnen:
 - Airbnb data, een survey uit 2019 onder 685 gasten, met daarin bestedingen en bestedingscategorieën;
 - Amsterdam Marketing (2016), een rapportage over het (BOMA) uitgevoerd in 2015.
- De uitkomsten van deze vergelijking staan op de volgende slide en laten zien dat toeristen die via Airbnb in de stad verblijven meer besteden per overnachting.

2. BESTEDINGEN TOERISTEN IN DETAIL

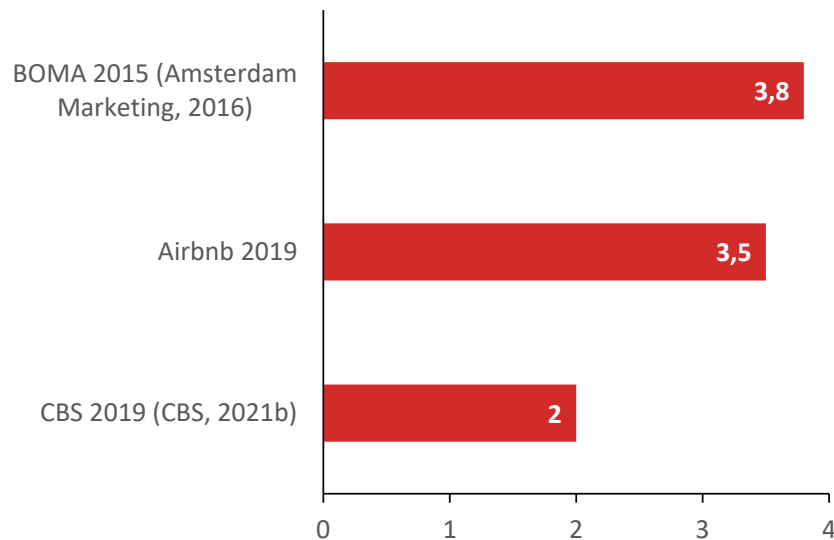
Airbnb toeristen in Amsterdam geven per overnachting zo'n 25 procent meer uit dan de gemiddelde toerist in Amsterdam.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Airbnb (2019) ▪ Gemiddeld zo'n €195 per overnachting <ul style="list-style-type: none"> ▪ €70 voor accommodatie | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amsterdam Marketing (2016) ▪ Gemiddeld zo'n €155 per overnachting <ul style="list-style-type: none"> ▪ €55 voor accommodatie |
|  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €125 voor overige uitgaven <ul style="list-style-type: none"> ▪ €50 voor eten/drinken (restaurants) |  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €100 voor overige uitgaven <ul style="list-style-type: none"> ▪ €23,50 voor eten/drinken |
|  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €32,50 voor winkelen ▪ €17 voor entertainment |  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €24 voor winkelen ▪ €19 + €12,50 + €4,50 voor entertainment |
|  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €21 voor (lokaal) transport ▪ €4,5 voor overig |  <ul style="list-style-type: none"> ▪ €8,50 voor (lokaal) transport ▪ €11 voor overig |

Zie Bijlage A voor numerieke toelichting.

2. HOEVEEL NACHTEN VERBLIJFT EEN TOERIST?

De gemiddelde toerist die boekt via Airbnb verblijft 1,5 nacht langer in Amsterdam dan de gemiddelde toerist.

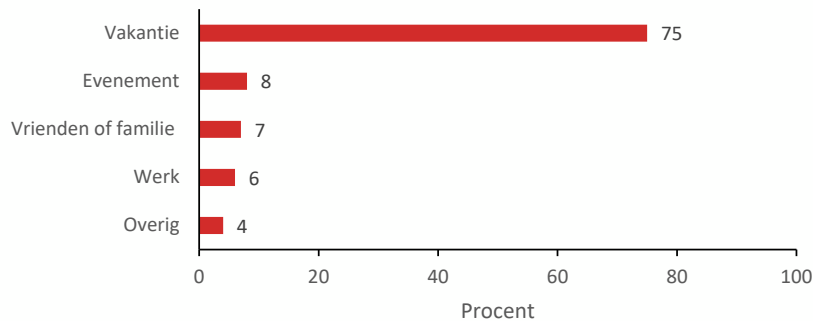


- Het CBS (2021c) rapporteert een gemiddelde van 2 nachten per verblijfsbezoek
- Uit de Airbnb data blijkt een gemiddelde van 3,5 nachten voor dit marktsegment.
- Het Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam 2016 (Amsterdam Marketing, 2016) rapporteert over 2015 een gemiddelde van 3,8 nachten. Dit lijkt een overschatting, mogelijk doordat de kans toeneemt dat een toerist wordt ondervraagd naarmate hij/zij langer in Amsterdam verblijft.

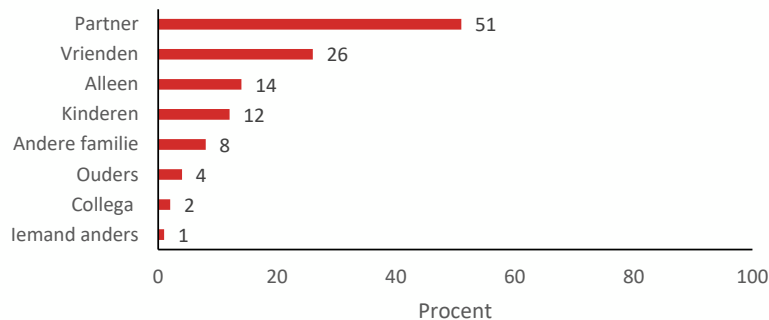
2. KENMERKEN VAN AIRBNB TOERISTEN

Uit een enquête onder Airbnb-gasten blijkt dat driekwart de stad bezoekt met familie en dat vakantie het belangrijkste reismotief is.

Motief Airbnb gasten in Amsterdam¹



2. Samenstelling reizigersgroep²



1: Which of the following best describes the primary reason for your stay in Amsterdam?

Respondenten kunnen één antwoord geven, categorieën tellen op tot 100 procent.

2: Who stayed with you at the Airbnb listing in Amsterdam? Please select all that apply.

Respondenten kunnen meerdere antwoorden geven, categorieën tellen op tot meer dan 100 procent

- De Airbnb data geeft meer inzicht in welk type toeristen in 2019 via het platform in Amsterdam verblijven.
- Uit een door Airbnb uitgevoerde enquête (n=685 gasten) blijkt dat het overgrote deel (75 procent) voor vakantie in Amsterdam verblijft. Daarnaast blijkt dat 75 procent de stad met familie bezoekt, van wie 50 procent met zijn of haar partner.
- De gemiddelde leeftijd – op basis van Airbnb boekingsgegevens – is 36 jaar. Zo'n 46 procent is vrouw.

2. WAAR KOMEN TOERISTEN VANDAAN?

Slechts 1 procent van de Airbnb gasten in Amsterdam komt uit Nederland, dit is een groot verschil met andere type accommodaties.

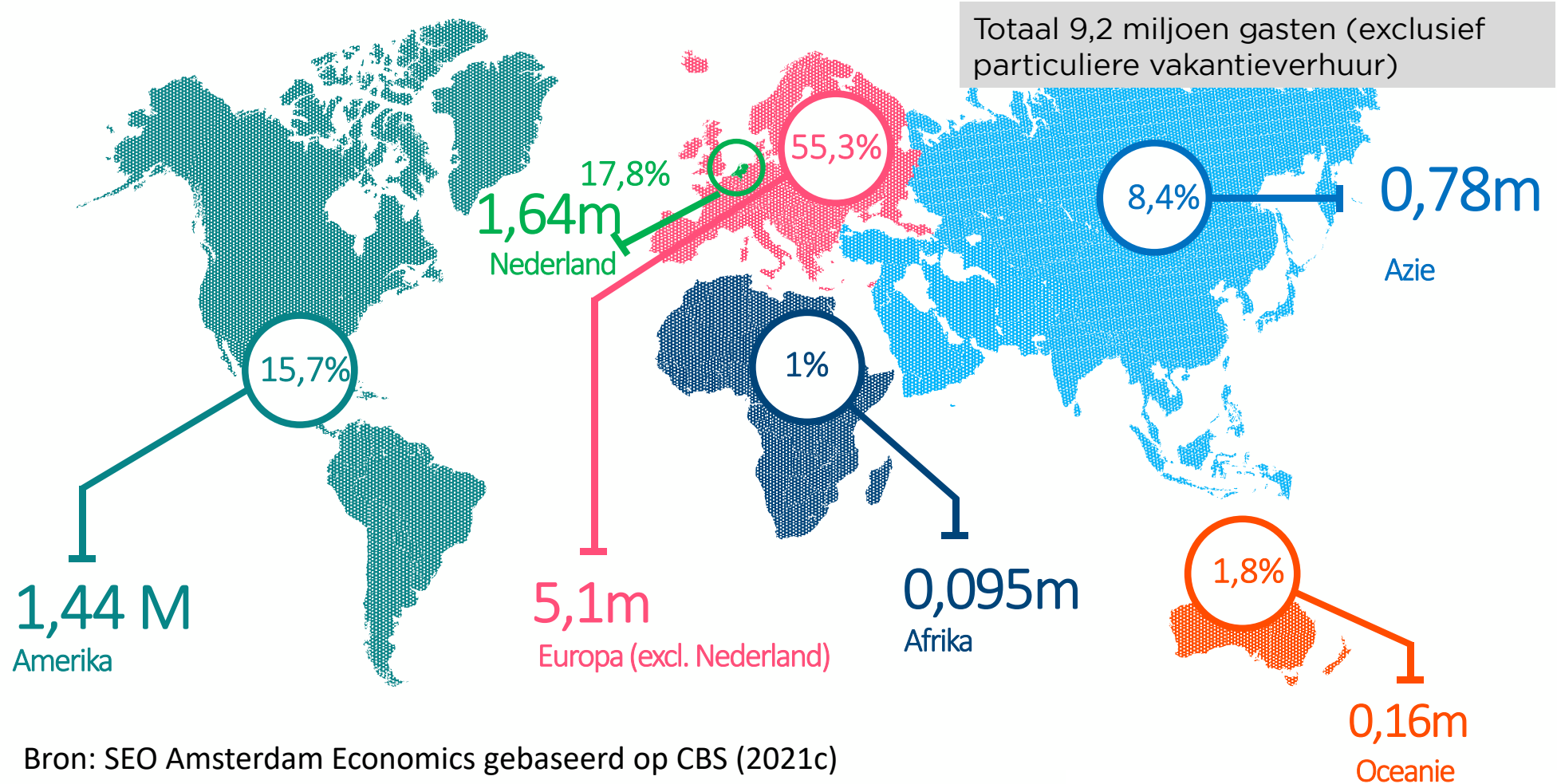
Land	Aandeel (exc. particuliere vakantieverhuur)
Nederland	1,6 miljoen (18 %)
Verenigd Koninkrijk	1,4 miljoen (15 %)
Verenigde Staten	1 miljoen (11 %)
Duitsland	0,9 miljoen (10 %)
Frankrijk	0,5 miljoen (6 %)

Land	Aandeel (particuliere vakantieverhuur)
Verenigde Staten	72 duizend (23 %)
Verenigd Koninkrijk	55 duizend (18 %)
Frankrijk	40 duizend (13 %)
Duitsland	27 duizend (9 %)
Oostenrijk	9 duizend (3 %)

- Van de 9,2 miljoen verblijfsbezoekers (exc. particuliere vakantieverhuur):
 - 5,1 miljoen uit Europa (exc. Nederland);
 - 1,6 miljoen uit Nederland;
 - 1,4 miljoen uit Amerika;
 - 1,1 miljoen uit de rest van de wereld.
- Van de 312,5 duizend verblijfsbezoekers particuliere vakantieverhuur Airbnb:
 - 185 duizend uit Europa (van wie 4 duizend uit Nederland);
 - 88 duizend uit Noord-Amerika ;
 - 40 duizend uit de rest van de wereld.
- Deze verkenning kijkt niet naar mogelijke oorzaken van het verschil in het aandeel Nederlandse gasten.

Bron: SEO Amsterdam Economics gebaseerd op CBS (2021c) & Airbnb data

2. NATIONALITEIT GASTEN AMSTERDAM 2019





UITWERKING ANALYSE

1. Capaciteit en gebruik particuliere vakantieverhuur.
2. Bestedingen en andere kenmerken van toeristen.
3. Impact particuliere vakantieverhuur op bezoekerseconomie:
 - Baten;
 - Interactie woningmarkt;
 - Overlast/externe effecten.
4. Concluderende opmerkingen.

3. TOEGEVOEGDE WAARDE OVERNACHTINGEN IN AMSTERDAM

De toegevoegde waarde van verblijfsbezoekers in 2019 bedraagt €1 miljard, waarvan €85 miljoen via particuliere vakantieverhuur.

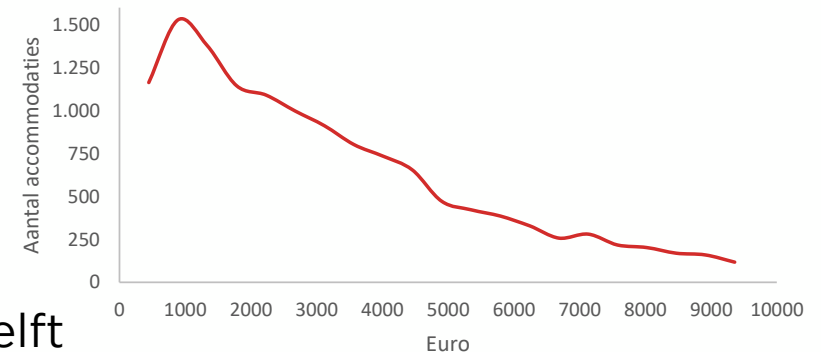
- Toerisme in Amsterdam is sterk gegroeid. Illustratief is de groei van het aantal overnachtingen in hotels tussen 2012 en 2019 van 10,5 miljoen naar 18,4 miljoen. De inkomsten uit toeristenbelasting zijn in dezelfde periode nog sterker gestegen van €38 miljoen naar €134 miljoen in 2019 waarvan €8 miljoen afgedragen via Airbnb.
- De toegevoegde waarde van toerisme in Amsterdam in 2015 is ingeschat op €2 tot €2,7 miljard (Koopmans et al., 2017). Dit betreft dag- en verblijfsbezoekers.
- Het toepassen van dezelfde redenering als in Koopmans et al. (2017) op de bestedingen van verblijfsbezoekers kan een grove inschatting geven van de toegevoegde waarde van de verblijfsbezoekers in 2019. Uit de nationale rekeningen (CBS, 2021d) volgt dat bestedingen in een verhouding van 3:1 leiden tot toegevoegde waarde. [Slide 24](#) laat zien dat per overnachting er respectievelijk €195 en €155 wordt besteed. Dit resulteert in een totale besteding van $€195 \times 1,375$ miljoen + $€155 \times 18,4$ miljoen $\approx$ €3,1 miljard, oftewel zo'n €1 miljard toegevoegde waarde. Particuliere vakantieverhuur heeft dus een eerder hoger dan lager aandeel in toegevoegde waarde (met €85 miljoen ongeveer 8,5 procent) dan in het aantal overnachtingen (5,6 tot 7 procent).

3. BRUTO JAAROPBRENGST VOOR VERHUURDERS

De gemiddelde jaarlijkse opbrengst van particuliere vakantieverhuur via Airbnb is beperkt en bedraagt in 2019 €4.600 per accommodatie.

- De Airbnb data bevat informatie over de gemiddelde opbrengst van particuliere vakantieverhuur per accommodatie in Amsterdam in 2019.
- De figuur hiernaast laat de daadwerkelijke verdeling van deze opbrengst zien over de accommodaties. De gemiddelde opbrengst per jaar per accommodatie is €4.600, oftewel bij benadering gemiddelde prijs (€195) maal gemiddeld aantal nachten verhuurd (22,6).
- Uit de figuur blijkt dat de jaaropbrengsten per accommodatie rechtsscheef verdeeld zijn, de helft levert maximaal €2.750 per jaar op.
- Er is geen inzicht in de kosten per accommodatie (verzekeringen, schoonmaak, opportuniteitskosten, etc.).

Verdeling inkomen verhuurder via Airbnb in 2019
per accommodatie



3. PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR EN HUIZENPRIJZEN

Voor Amsterdam is er geen bewijs dat particuliere vakantieverhuur een significante invloed heeft op de huizenprijsontwikkelingen.

- Turner et al. (2014) benoemen verschillende manieren hoe particuliere vakantieverhuur een invloed kan hebben op de woningmarkt. Efficiënter gebruik van ruimte en woningonttrekking kapitaliseren mogelijk in huizenprijzen. Externaliteiten (overlast) hebben mogelijk negatieve impact op de huizenprijzen.
- Koopmans et al. (2017) benoemen het verband tussen toerisme en huizenprijzen in Amsterdam, maar geven aan dat het een complex vraagstuk is waar veel andere factoren een grotere invloed hebben op huizenprijzen. Enkele empirische studies vinden een prijseffect voor gebieden waar geen beperking in het aantal te verhuren nachten geldt (Koster et al. 2020 en Lopez et al. 2020). Vanwege de huidige beperking in het maximaal aantal nachten verhuur in Amsterdam zijn deze bevindingen niet bruikbaar voor een beleidsanalyse in Amsterdam.
- Hoeveel men bereid is extra te betalen voor een woning door particuliere vakantieverhuur, is afhankelijk van verschillende, onbekende, factoren, zoals de kosten van verhuur, de risicowaardering en hoeveel jaren men vooruit kijkt. Voor Amsterdam is hier nog geen onderzoek naar gedaan.

3. PRIVATE VAKANTIEVERHUUR EN WONINGONTREKKING (I)

Woningonttrekking als gevolg van particuliere vakantieverhuur is geen reële dreiging gegeven dat het aantal nachten gerestricteerd is.

- Amsterdam&partners (2020) benoemt woningonttrekking als additionele reden voor verbod particuliere vakantieverhuur.
- Er is geen empirisch bewijs/onderzoek dat particuliere vakantieverhuur een negatieve impact heeft op de woningmarkt in het geval van een geldende beperking in het aantal nachten per accommodatie.
- Wetenschappelijke studies benoemen het mechanisme van het verdringingseffect waarbij het (deels) verhuren aan toeristen meer oplevert dan een woning aanbieden op de (standaard) huurmarkt. Dit verdringingseffect is empirisch aangetoond door te kijken naar lokale verschillen tussen gebieden waar geen restrictie geldt (of gold) en gebieden waar restricties wel gelden (Lopez et al. 2020). Deze bevindingen zijn niet toe te passen op de huidige situatie in Amsterdam aangezien er al een restrictie geldt op het maximaal aantal nachten verhuur.

3. PRIVATE VAKANTIEVERHUUR EN WONINGONTREKKING (II)

Door de restrictie op het maximaal aantal te verhuren nachten levert particuliere vakantieverhuur minder op dan reguliere woningverhuur.

- De gemiddelde bruto jaaropbrengst van zo'n €4.600 is onvoldoende als economische prikkel om de woning te onttrekken uit de huurmarkt.
- Alleen bij een maandelijkse huurprijs voor de gehele woning van minder dan €385 is woningonttrekking mogelijk gunstig voor de eigenaar. Dit terwijl vrije sector huurwoningen een huurprijs kennen vanaf zo'n €700 per maand en particuliere vakantieverhuur in Amsterdam niet is toegestaan in sociale huurwoningen.
- De gemiddelde huurprijs in de vrije sector per vierkante meter in Amsterdam is zo'n €22 per maand (Pararius, 2021). Bij een gemiddelde woningoppervlakte van zo'n 76 vierkante meter in Amsterdam (CBS, 2021a), bedraagt een gemiddelde huurprijs van een vrije sector woning dus rond de €1.600.
 - Bij een huurprijs van €1.600 is na drie maanden reguliere woningverhuur de opbrengst hoger dan de maximale jaaropbrengst via particuliere vakantieverhuur;
 - Bij een huurprijs van bijvoorbeeld €1.000, is na vijf maanden de opbrengst hoger.
 - Bij een huurprijs van €700 (vrije sector), is na zeven maanden de opbrengst hoger.

3. PRIVATE VAKANTIEVERHUUR EN EXTERNE EFFECTEN (I)

Er is geen inzicht in mate van overlast specifiek door particuliere vakantieverhuur. Studies wijzen op een beperkte samenhang.

- Toerisme leidt tot externe effecten. Een extern effect is een onbedoelde niet-monetaire beïnvloeding van iemands welvaart. Overlast, afval op straat, minder sociale cohesie zijn voorbeelden voor toerisme (Koopmans et al., 2017).
- Koopmans et al. (2017) concluderen dat overlast sterk lokaal is en dat er op stadsniveau in de periode 2012-2016 geen toename is van externe effecten, dit terwijl in dezelfde periode toerisme wel sterk is toegenomen.
- OIS (2020b) voert een studie uit naar de toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam en de relatie tot toerisme en gebruikt, onder andere, het aantal Airbnb listings per 1.000 inwoners als indicator voor toeristische druk. Andere indicatoren zijn: aantal coffeeshops, aantal stoepen met weinig loopruimte, aantal attracties, hotelcapaciteit, en overig toeristisch aanbod. Opvallend genoeg hangt het aantal Airbnb listings positief samen met buurttevredenheid, terwijl andere indicatoren, zoals hotelcapaciteit, aantal attracties en aantal coffeeshops, negatief samenhangen met buurttevredenheid. Dit suggereert een complexe samenhang waar meer onderzoek naar nodig is.



UITWERKING ANALYSE

1. Capaciteit en gebruik particuliere vakantieverhuur.
2. Bestedingen en andere kenmerken van toeristen.
3. Impact particuliere vakantieverhuur op bezoekerseconomie:
 - Baten;
 - Interactie woningmarkt;
 - Overlast/externe effecten.
4. Concluderende opmerkingen.

4. CONCLUDERENDE OPMERKINGEN (I)

Inperking van particuliere vakantieverhuur levert geen bijdrage aan het oplossen van de (lokale) toeristische druk(te).

- Toerisme levert economische baten op en particuliere vakantieverhuur draagt hiertoe bij als een alternatieve vorm van accommodatie. Tegenover de baten staan ook (maatschappelijke) kosten. Onze bevindingen laten zien dat het onwaarschijnlijk is dat particuliere vakantieverhuur systematisch meer kosten oplevert dan andere vormen van accommodatie.
- De verkenning laat zien dat het aandeel van particuliere vakantieverhuur relatief beperkt is, dat de gemiddelde bestedingen van toeristen via Airbnb zo'n 25 procent hoger zijn, woningonttrekking geen reële dreiging is en empirisch onderzoek naar de externe effecten (overlast) geen duidelijke relatie met particuliere vakantieverhuur in het bijzonder laat zien. Verschillende kwalitatieve wetenschappelijke marketingstudies benoemen dat Airbnb gasten meer betrokken zijn bij het creëren van waarde dan passief consumerende hotelgasten (Cheng, 2016; Li et al., 2021).
- Het is niet onderzocht en daarmee onduidelijk hoe een verdere inperking van particuliere vakantieverhuur bijdraagt aan het ontwikkelen van een waardevolle bezoekerseconomie.

4. CONCLUDERENDE OPMERKINGEN (II)

Door uitwijken van toeristen en aanbod buiten platforms om is de impact van (een verbod op) particuliere vakantieverhuur onzeker.

- De mate waarin een verbod op particuliere vakantieverhuur de maatschappelijke kosten van toerisme beperkt, is sterk afhankelijk van hoe makkelijk toeristen uitwijken en andere accommodaties als (goed) alternatief beschouwen, zowel in type als in de locatie van de accommodatie. Om deze vraag te beantwoorden is meer onderzoek nodig. Substitutie naar andere accommodaties (hotels, B&Bs, etc.) in Amsterdam of omliggende gemeenten ligt het meest voor de hand, een vermindering van het aantal toeristen minder. In de omliggende gemeenten kan ook worden uitgeweken naar particuliere vakantieverhuur.
- De omvang van particuliere vakantieverhuur alsmede de specifieke baten en lasten in deze verkenning zijn gebaseerd op de door Airbnb geobserveerde overnachtingen. Verhuur via andere platformen en/of buiten platformen om heeft ook impact. Met het op 1 april 2021 te introduceren registratiesysteem in Amsterdam krijgt de stad meer mogelijkheden om particuliere vakantieverhuur te onderzoeken, monitoren en te handhaven.

REFERENTIES

- Amsterdam (2020). Aanpak binnenstad, uitvoeringsprogramma.
- Amsterdam&partners (2020). Visie 2025: Herontwerp bezoekerseconomie Amsterdam.
- Amsterdam Marketing (2016) Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam 2016.
- CBS (2021a). Statline - Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio
- CBS (2021b). Statline - Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio.
- CBS (2021c). Statline - Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio.
- CBS (2021d). Statline - Toerisme; kernindicatoren, nationale rekeningen.
- Cheng, M. (2016). Sharing economy: A review and agenda for future research. *International Journal of Hospitality Management*, 57, pp 60-70.
- Garcia-López, M-A., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119.
- Gemeente Amsterdam. (2021). Reactie op het rapport: Visie 2025 Herontwerp.
- Koopmans, C., Tieben, B., Benthem, M., & Fijnje, J. (2017). De impact van de bezoekerseconomie op Amsterdam. SEO-Rapport 2017-63, Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.
- Koster, H., van Ommeren, J., Volkhausen, N. (2020). Short-term Rentals and the Housing Market: Quasi-experimental Evidence from Airbnb in Los Angeles. CEPR Discussion Paper 13094.
- Li, J., Hudson, S., Kam Fung So, K. (2021). Hedonic consumption pathway vs. acquisition-transaction utility pathway: An empirical comparison of Airbnb and hotels. *International Journal of Hospitality Management*, 94.
- OIS (2020a). Toerisme MRA 2019-2020.
- OIS (2020b). Onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken: de invloed van toerisme op leefbaarheid.
- Pararius. (2021). Opnieuw dalende huurprijzen in vrije sector. zie <https://www.pararius.nl/nieuws/opnieuw-dalende-huurprijzen-in-vrije-sector>
- Turner, M., Haughwout, A. & Van der Klaauw, W. (2014). Land Use Regulation and Welfare. *Econometrica* 82(4), 1341-1403.
- Van Loon, R. & Rouwendal, J. (2017). Travel purpose and expenditure patterns in city tourism: evidence from the Amsterdam Metropolitan Area. *Journal of Cultural Economics*, 41, 109-127.

BIJLAGE A: TOELICHTING BESTEDINGEN (I)

- **Airbnb**
- \$138 (€125) door Airbnb geschatte uitgaven, exclusief accommodatie
- Gemiddelde prijs van accommodatie \$221 (€195), met een gemiddelde groepsgrootte van 2,7 is dat zo'n €70 per persoon
- In totaal dus €125 plus €70 = €195

- **Amsterdam Marketing (2016)**
- Nationale verblijfsbezoeker besteedt zo'n €120 met 3,5 miljoen bezoekers, internationale verblijfsbezoeker zo'n €170 met zo'n 8,7 miljoen bezoekers (in *Economische impact in Amsterdam*)
- Gewogen naar bezoekers is de gemiddelde besteding zo'n €155, €55 voor de accommodatie volgt uit beschrijving in *Bestedingen (macro-economisch)*
- Bestedingen aan activiteiten enkel gerapporteerd voor bezoekers die zo'n type activiteit hebben ondernomen, om gemiddelde over alle bezoekers te benaderen corrigeren we hiervoor (zie volgende slides voor details)

BIJLAGE A: TOELICHTING BESTEDINGEN (II)

- **Amsterdam Marketing (2016) vervolg**
- 66% van bezoekers gaat uit eten (*Activiteiten*), en voor hen geldt een gemiddelde besteding van €25 en €40 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €16,5 en €26,4, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €23,50
- 50% van bezoekers winkelt (*Activiteiten*), en voor hen geldt een gemiddelde besteding van €51 en €46 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €16,5 en €26,4, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €24
- 100% van bezoekers bezoekt musea en/of attracties (*Activiteiten*), en voor hen geldt een gemiddelde besteding van €17 en €20 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €17 en €20, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €19
- 48% van bezoekers gaat uit naar pub/cafe (*Activiteiten*), en voor hen geldt een gemiddelde besteding van €30 en €24 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €14 en €12, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €12

BIJLAGE A: TOELICHTING BESTEDINGEN (III)

- **Amsterdam Marketing (2016) vervolg**
- Theaterbezoek komt niet voor in top 12, dus minder dan 28 procent, we nemen hier 20% aan (*Activiteiten*), en voor hen geldt een gemiddelde besteding van €28 en €20 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers
 - Voor alle bezoekers geldt dan €5,60 en €4, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €4,50
- Onbekend hoeveel procent gebruikt maakt van vervoer & parkeren, we nemen hier 75% aan (*Activiteiten*), hiervoor geldt een gemiddelde besteding van €10 en €12 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €7,5 en €9, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €8,50
- Onbekend hoeveel procent gebruikt maakt van overig, we nemen hier 75% aan (*Activiteiten*), hiervoor geldt een gemiddelde besteding van €13 en €15 (*Bestedingen*) voor nationale en internationale bezoekers respectievelijk
 - Voor alle bezoekers geldt dan €9,75 en €11,25, het naar bezoekers gewogen gemiddelde is €11