



rijksuniversiteit
groningen

De invloed van Airbnb listings op de verschillende stadsdelen in de gemeente Amsterdam

Max Ponds – S2550695

Bachelorthesis Juni 2017

Begeleider: Dr. F. Sijtsma

Faculteit Ruimtelijke wetenschappen

*Hoe de ruimtelijke
spreiding van
Airbnb listings
effect heeft op
inkomen, populatie
en een nieuwe
regelgeving*

Samenvatting

Sinds Airbnb werd opgericht in 2008, is het bedrijf razendsnel gegroeid in de hele wereld. Zo heeft het bedrijf op dit moment 3 miljoen accommodaties, waarvoor de site bemiddelt, in 65.000 steden, verspreid over 191 landen. De exponentiële groei van Airbnb laat zien dat de populariteit van de globale sharing economy stijgt (Zervas et al., 2016). Sinds de start in Amsterdam (2010) is Airbnb in 6 jaar tijd gegroeid van 0 naar 33.193 listings in het jaar 2016. Volgens velen moet Airbnb worden gezien als een positieve ontwikkeling op het gebied van toerisme en moet worden geprobeerd om het gebruik van het online platform te stimuleren. Echter, kampt Airbnb sinds 2016 met veel negatieve reacties in de stad Amsterdam. Volgens deze negatieve geluiden creëert Amsterdam problemen voor de buurt en haar inwoners, wat onder andere invloed heeft op de sociale cohesie in de Amsterdam.

In dit onderzoek is gekeken naar de ruimtelijke spreiding van Airbnb listings in de verschillende stadsdelen in Amsterdam. Aan de hand van drie deelvragen die betrekking hebben op het aandeel van Airbnb in de verschillende stadsdelen, gebaseerd op het inkomen, populatie en het effect van de nieuwe regelgeving die door de gemeente Amsterdam is ingevoerd.

De resultaten laten zien dat Airbnb een meetbaar effect heeft in Amsterdam. Vooral in de stadsdelen Centrum, West en Zuid is te zien dat Airbnb een meetbare rol speelt in het inkomen van huishoudens en het aantal overnachtingen. De spreiding van Airbnb kan goed worden verklaard aan de hand van de bid rent theory (Wheaton, 1977). De dichtheid van het aantal Airbnb listings neemt toe naarmate de afstand tot het centrum kleiner wordt. Daar komt bij dat ook het inkomen van de Airbnb accommodatie toeneemt. Bij de derde deelvraag is het effect van de nieuwe regelgeving onderzocht. In het geschetste scenario, waarbij de verhuurders verplicht aan het maximumaantal van 60 dagen worden gebonden, daalt het inkomen van Airbnb verhuur met 30%.

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van een dataset, die is verkregen door middel van het onafhankelijke bedrijf Airdna). Deze dataset zal in combinatie met data van de gemeente Amsterdam worden gebruikt om de effecten van Airbnb te onderzoeken.

Al met al kan geconcludeerd worden dat Airbnb populairder wordt naarmate de locatie zich dichterbij het centrum bevindt. Hoe dichterbij het centrum, hoe meer listings er aanwezig zijn en hoe groter het aandeel van Airbnb wat betreft inkomen en het aantal overnachtingen. In het scenario dat door de onderzoeker is geschetst, zal door de nieuwe maatregel het significante effect van Airbnb op de gemeente Amsterdam afnemen.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Inleiding	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Aanleiding.....	4
1.3 Maatschappelijke relevantie	5
1.4 Probleemstelling.....	5
1.5 Onderzoeksvragen.....	6
1.6 Leeswijzer	6
2 Theoretisch kader.....	7
2.1 Disruptive innovation theory.....	7
2.2 Global sharing economy	7
2.3 Bid rent theory	7
2.4 Fulltime & parttime verhuur	8
2.5 Conceptueel model	9
3 Methode	10
3.1 Verzamelen van de data	10
3.2 Verklaring gebruik dataset Airdna.....	11
3.3 Reflectie kwaliteit van de data	11
3.4 Ethiek.....	11
3.5 Verwachtingen	12
4 Onderzoeksresultaten	13
4.1 Resultaten per deelvraag	13
4.2 Discussie	27
5 Conclusie	30
5.1 Conclusie	30
5.2 Aanbevelingen.....	31
5.3 Reflectie.....	31
6.1 Literatuurlijst	32
7.1 Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Airbnb, het is één van de grootste online marktplaatsen voor de huur en verhuur van overnachting accommodaties. Sinds de oprichting in 2008 in San Francisco, is het Amerikaanse bedrijf snel uitgegroeid tot één van de marktleiders op het gebied van online verhuur. Op dit moment verhuurt Airbnb meer dan 3 miljoen accommodaties die zijn verspreid over de hele wereld (Airbnb, 2017). Zo is Airbnb te vinden in 191 landen en is het bedrijf vertegenwoordigd in 65.000 steden. De exponentiële groei van Airbnb en het massale gebruik van het online platform, zorgt volgens velen voor positieve ontwikkelingen. Volgens Zervas et al. (2016) laat de groei van Airbnb zien dat de globale 'sharing economy' steeds populairder wordt onder zowel producenten als consumenten.

Airbnb heeft twee unieke kanten wat het bedrijf innovatief maakt op de markt. Het online platform maakt het mogelijk bij mensen thuis te overnachten. Door Airbnb is het voor consumenten mogelijk een slaapkamer, die niet wordt gebruikt door een gezin, te huren. Deze nieuwe 'laagdrempeligheid' onder Airbnb verhuurders creëert nieuw aanbod voor consumenten. Het tweede unicum is dat Airbnb zorgt voor nieuwe locaties. Door de 'laagdrempeligheid' om aanbieder te worden, kiezen steeds meer mensen voor Airbnb. Aangezien elke verhuurder zijn eigen locatie heeft, creëert dit een grote spreiding in de locatie van Airbnb accommodaties.

Airbnb zorgt voor verandering op de traditionele hotelmarkt. Door de 'laagdrempeligheid' die is ontstaan, is de standaard van een hotelovernachting veranderd. Het is voor consumenten nu mogelijk om bij mensen in huis te overnachten, in hun eigen appartement of zelfs hun eigen huis. Dit verschilt van de traditionele vorm van hotelkamer verhuur. Guttentag (2013) beschrijft Airbnb als een disruptieve innovator. Guttentag (2013) doelt met de theorie op het feit dat een product (Airbnb) een markt transformeert, waarbij dominante bedrijven voorbij worden gestreefd. Door de opkomst van Airbnb worden de dominante marktleiders (hotels/hostels) gedwongen om zich aan te passen om op die manier te kunnen blijven concurreren.

1.2 Aanleiding

In 2015 stond Airbnb op plek twee van de top 100 snelst groeiende bedrijven ter wereld, met een waarde van \$30 miljard dollar. Dit laat zien dat Airbnb sinds 2008 nog steeds groeit (Quote, 2015). Naast het feit dat Airbnb een interessant bedrijf is, is Airbnb niet alleen positief in beeld. Door de exponentiële groei zorgt Airbnb ook voor problemen bij onder meer hotels, maar ook in de steden zelf. Zo laat onderzoek van Zervas et al. (2016) zien dat Airbnb in de staat Texas 10% van de hotel inkomsten heeft overgenomen. De zogenoemde sharing economy, waar Airbnb onderdeel van is, zorgt dus voor een daling in de hotelinkomsten. Deze sharing economy zorgt ervoor dat inwoners van een bepaalde buurt steeds vaker hun huis verhuren, wat ertoe leidt dat er steeds meer toeristen in deze buurt verblijven. Door het groeiende aantal, steeds wisselende toeristen verdwijnt de herkenbaarheid en mate van persoonlijke identificatie met de wijk. Als gevolg van het feit dat toeristen geen binding hebben met de wijk, houden ze ook minder rekening met hun omgeving, wat zorgt voor overlast in de wijk. Op dit moment is Amsterdam één van de steden waar Airbnb sinds halverwege 2016 onder druk staat. De inwoners van Amsterdam klagen dat door de groei van Airbnb, de stad onherkenbaar wordt getransformeerd door de toeristen, zo stelt Van der Zee (2016) in een artikel in TheGuardian.

June 1, 2017

Om te proberen de groei van Airbnb te beperken is er sinds 1 januari 2017 een maatregel ingevoerd die stelt dat verhuurders hun accommodatie nog maar 60 dagen per jaar mogen verhuren, wat eerder 365 dagen had kunnen zijn. In 2016 telde Amsterdam 33.193 listings, wat wil zeggen dat 33.193 losstaande adressen werden geregistreerd op Airbnb om een accommodatie aan te bieden voor verhuur (Airdna, 2017). Op deze adressen vonden in 2016 in totaal 1.7 miljoen overnachtingen plaats. De sterke groei en de steeds luider klinkende negatieve geluiden vormen een interessante basis voor dit onderzoek (Van der Zee, 2016; Van Lonkhuyzen & Blokker, 2016).

1.3 Maatschappelijke relevantie

Onderzoek naar Airbnb in Amsterdam is op dit moment erg relevant. De laatste maanden zijn er steeds meer negatieve geluiden te horen die claimen dat vooral huurders van Airbnb accommodaties zorgen voor problemen in de wijk. Dit onderzoek geeft inzicht over hoe de spreiding van Airbnb accommodaties van invloed is op de verschillende stadsdelen in Amsterdam. Het is de verwachting dat de resultaten gebruikt kunnen worden in de discussies over de negatieve reacties op Airbnb verhuur.

1.4 Probleemstelling

Airbnb krijgt dus niet alleen maar te maken met positieve aandacht. Sinds halverwege 2016 krijgt Airbnb steeds meer media aandacht, waarin de negatieve kanten van het online platform worden beschreven (Van Lonkhuyzen & Blokker; Van der Zee, 2016). Onderzoek toont aan dat tussen januari 2015 en januari 2016, het aantal Airbnb overnachtingen in Amsterdam steeg naar 736.000 (Collier International & hotelschool the Hague, 2016). Dit is een stijging van 474%.

Hetzelfde onderzoek deden Collier International & hotelschool the Hague ook in 2017, hieruit blijkt dat tussen januari 2016 en januari 2017, 1.7 miljoen overnachtingen zijn geboekt. Dit is een stijging van 231% ten opzichte van de 736.000 boekingen van een jaar eerder. Deze onderzoeken laten zien dat Airbnb snel groeit met mogelijk allerlei neveneffecten tot gevolg. De vraag is of deze neveneffecten leiden tot problemen in Amsterdam en wat de mogelijke omvang hiervan is. Het doel van dit onderzoek is om te laten zien hoe alle Airbnb listings zijn verspreid over de verschillende stadsdelen. Daarnaast zal worden gekeken of Airbnb ook daadwerkelijk een (grote) rol speelt in Amsterdam door in te gaan op de inkomsten van Airbnb en het aantal overnachtingen. Als laatste zal worden gekeken wat het effect van de 60 dagen maatregel van de gemeente Amsterdam zal zijn. Zorgt deze maatregel voor een significante daling of zal de maatregel niet effectief blijken te zijn.

June 1, 2017

1.5 Onderzoeksvragen

In dit onderzoek staat de volgende vraag centraal:

“Hoe beïnvloedt de ruimtelijke spreiding van Airbnb listings de verschillende stadsdelen van Amsterdam op basis van populatie, inkomen en een veranderende regelgeving?”

De hoofdvraag zal worden beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

Deelvraag 1:

“Wat is het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van inkomen?”

Deelvraag 2:

“Wat is het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van populatie?”

Deelvraag 3:

“Wat is het mogelijke resultaat van de nieuwe maatregel waarin is bepaald dat Airbnb verhuurders hun accommodatie maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren in Amsterdam?”.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende theorieën die in dit onderzoek worden gebruikt besproken. Aan het eind van hoofdstuk 2, zijn de theorieën samengenomen in het conceptueel model. Hoofdstuk 3 omvat de methode, waarin wordt besproken hoe bij het onderzoek te werk is gegaan. Tevens komen de datareflectie en het onderdeel ethiek aan bod. Hoofdstuk 4 bespreekt de resultaten, waarna in de discussie de resultaten worden gekoppeld aan de wetenschappelijke theorie. Hoofdstuk 5 omvat de conclusie, aanbevelingen en de reflectie. Deze wordt gevolgd door hoofdstuk 6 (literatuurlijst) en hoofdstuk 7 (bijlagen).

2 Theoretisch kader

2.1 Disruptive innovation theory

Guttentag schreef in 2013 al een artikel over Airbnb en hoe het bedrijf de markt zou kunnen beïnvloeden. In zijn artikel gebruikte Guttentag (2013) de 'disruptive innovation theory'. De disruptive innovation theory stelt een proces voor waarin een product (Airbnb) een markt transformeert en waarbij (soms) de dominante bedrijven voorbij worden gestreefd. Het product zit aan de onderkant van de markt, maar transformeert de markt op zo'n manier dat er kans bestaat op een nieuwe markt. De disruptive innovation theory beschrijft dus hoe Airbnb, als product, zich heeft kunnen vestigen op de woningmarkt. Dit proces wordt door Schumpeter (wordt genoemd in Croitoru, 2012) ook wel creative destruction genoemd. Dit houdt in dat het proces wordt aangepast door een revolutionair idee, wat de structuur van een markt van binnenuit aantast (Croitoru, 2012). Beide theorieën verklaren hoe een nieuw concept als Airbnb een markt kan transformeren waardoor het voor gevestigde bedrijven moeilijker wordt concurrerend te blijven. De disruptive innovation theory en creative destruction kunnen worden gebruikt om aan te tonen hoe Airbnb zich als bedrijf op de verhuurmarkt in Amsterdam heeft gevestigd.

2.2 Global sharing economy

Een andere wetenschappelijke theorie die kan worden gebruikt om effecten van Airbnb te verklaren is de sharing theory. Sharing verwijst volgens Sheppard & Udell (2016) naar het steeds populairder worden om persoonlijke bezittingen te delen en op die manier kosten te verminderen en/of inkomen te genereren. Volgens Merante & Mertens (2016) is dat precies de reden waarom de sharing economy gesteund moet worden. Merante & Mertens (2016) stellen ook dat sharing van vastgoed een ideale oplossing is voor stijgende huren in een stad omdat dit leidt tot een dynamische omgeving. Stulen (2016) nuanceert de positieve instelling van Merante & Mertens, hij benadrukt namelijk dat sharing kan zorgen voor problemen in de wijk (Leland, 2012). Een sharing economy biedt tijdelijke oplossingen voor stijgende huren, maar door de onpersoonlijke relaties die ontstaan door de sharing economy, vermindert het onderlinge contact in de wijk. De sharing theory laat zien dat Airbnb onderdeel is van de globale sharing economy.

2.3 Bid rent theory

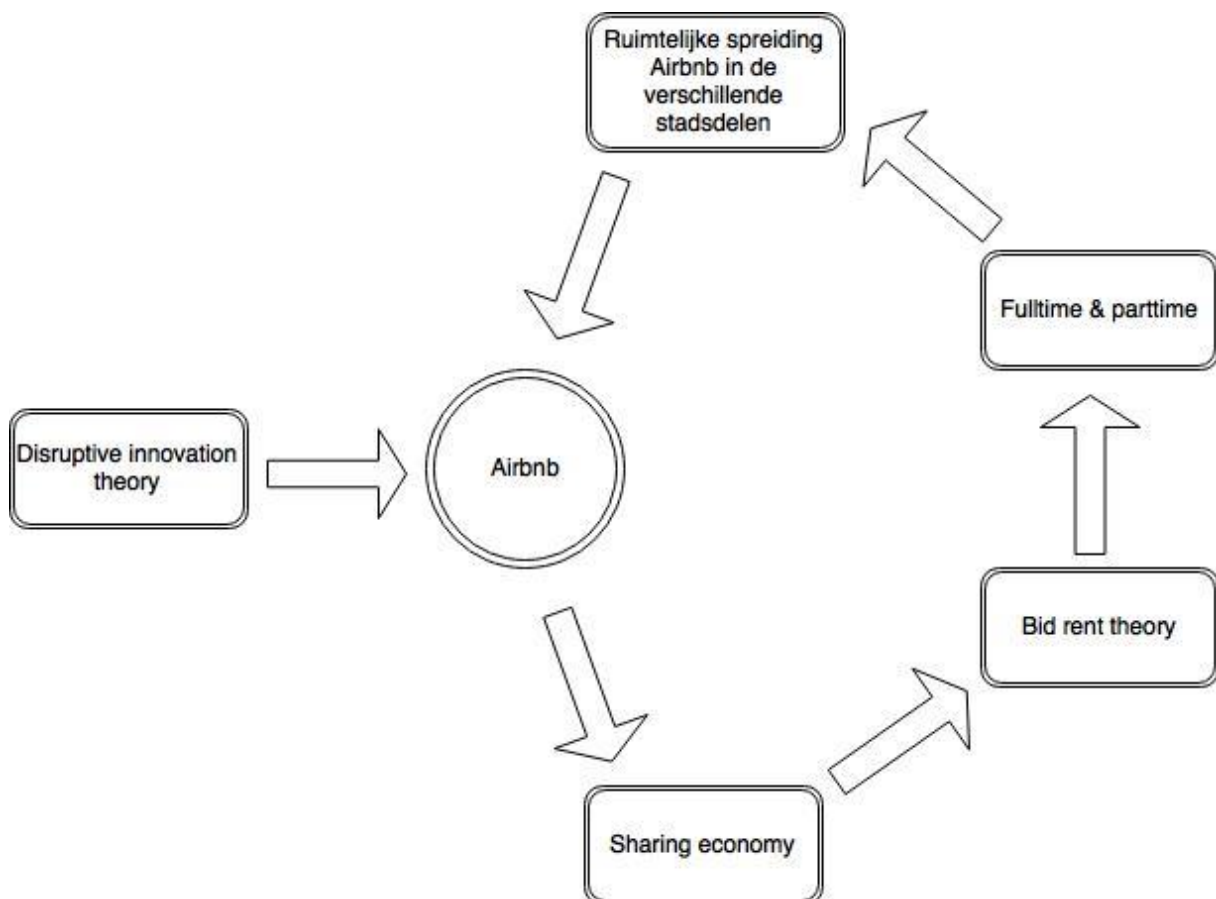
De bid rent theory is een veelgebruikte theorie om te verklaren waarom vastgoed in bijvoorbeeld het centrum van Groningen een hogere waarde heeft dan vastgoed in het noordoosten van Groningen. De bid rent theory stelt dat afstand tot het centrum invloed heeft op de prijs/waarde van vastgoed. Uit onderzoek van Wheaton (1977) blijkt dat consumenten bereid zijn om meer te betalen als een woning in een welvarende wijk in de buurt van het centrum is gelegen. Wheaton (1977) stelt daarnaast ook dat er waardeverschil zit tussen woningen die in een buitenwijk staan en woningen die in het centrum staan. Bij een 5-kamer woning stijgt de waarde van een kamer in het centrum met \$5000,- ten opzichte van een woning in een buitenwijk (\$1.500 → \$6.500). De waardeverhoging in het onderzoek van Wheaton (1977) laat zien dat de bid rent theory in de praktijk terug te zien is. De bid rent theory wordt ondersteund door onderzoek van Gutiérrez et al. (2017). Hun onderzoek bevestigt dat de huurprijs van een accommodatie stijgt naarmate men dichterbij het centrum komt (Gutiérrez, 2017; Canvoy & Schor, 2016). De theorie kan worden gebruikt om te verklaren of Airbnb accommodaties in het centrum van Amsterdam meer inkomsten genereren in vergelijking met Airbnb accommodaties die ver van het centrum afliggen.

2.4 Fulltime & parttime verhuur

Bij de deelvraag drie, welke ingaat op de nieuwe maatregel van de gemeente Amsterdam, wordt er onderzoek gedaan naar de verschillen tussen fulltime en parttime verhuur. De gemeente Amsterdam heeft een nieuwe maatregel ingevoerd die stelt dat Airbnb verhuurders hun accommodatie nog maar maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren. De maatregel, die is ingegaan op 1 januari 2017, moet de toenemende problemen met Airbnb aan banden leggen. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen fulltime en parttime verhuurders gebaseerd op de nieuwe maatregel. Fulltime verhuurders zijn de verhuurders waarvan hun accommodaties meer dan 60 dagen waren geboekt. Parttime verhuurders zijn de verhuurders die minder dan 60 dagen waren geboekt. Volgens Sheppard & Udell (2016) zorgt Airbnb voor een nieuwe vorm van inkomen voor verhuurders. Vooral voor investeerders is Airbnb een lucratieve vorm van verhuur. Deze lucratieve verhuurders proberen hun accommodatie het liefst 365 dagen per jaar te verhuren. Oskam & Boswijk (2016) steunen maatregelen zoals de gemeente Amsterdam heeft ingevoerd, volgens Oskam & Boswijk moeten investeerders die Airbnb alleen voor lucratieve inkomsten verhuren aan banden worden gelegd om te voorkomen dat de hotelbranche in gevaar komt. Kaplan & Nadlar (2015) stellen juist dat het effect van Airbnb zo klein is, dat de rol van Airbnb op de huizenmarkt te verwaarlozen is. Bij de derde deelvraag zal worden gekeken wat het gevolg van de nieuwe maatregel is voor het aandeel dat Airbnb heeft in de Amsterdamse woningmarkt.

2.5 Conceptueel model

In het theoretisch kader is besproken welke theorieën en concepten van belang zijn gedurende dit onderzoek. Zoals gezegd staat de ruimtelijke spreiding en invloed van Airbnb listings centraal in het onderzoek. De groei en ruimtelijke spreiding van Airbnb wordt door de concepten uit het theoretisch kader onderbouwd en verklaard. De vier concepten zijn de disruptive innovation theory, de sharing economy, bid rent theory en het verschil tussen fulltime en parttime verhuurders. Het ontstaan en doorgroeien van Airbnb is samen te vatten in onderstaand conceptueel model. De disruptive innovation theory is een verklarende theorie voor het ontstaan van Airbnb, wat de reden is dat dit concept apart staat. Op het moment dat Airbnb is gaan groeien, was er een belangrijke rol voor de sharing economy. Door de laagdrempeligheid van de sharing economy kreeg het online platform de kans om te groeien. De keuze van een verhuurder wordt medebepaald door de bid rent theory, aangezien deze invloed heeft op de inkomsten. Vervolgens moet er een keuze worden gemaakt of men voor parttime of fulltime verhuur kiest, wat uiteindelijk resulteert in een locatie voor de Airbnb listing. Het ontstaan van een nieuwe Airbnb listing inspireert andere verhuurders om ook een Airbnb listing te beginnen, waarbij deze verhuurder aan de cirkel begint.



Figuur 1: Conceptueel model op basis van de theorieën

3 Methode

3.1 Verzamelen van de data

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van secundaire data die is verzameld door het bedrijf Airdna. Naast de dataset van Airdna, beschikt de gemeente Amsterdam over een eigen databank, waar statistieken over demografische en financiële zaken worden bijgehouden (Amsterdam in cijfers, 2016). Aan de hand van deze twee datasets zal het onderzoek worden uitgevoerd. Door middel van ruimtelijke analyses en het vergelijken van beide datasets is het mogelijk om de verschillende stadsdelen van Amsterdam te analyseren.

Er is gekozen voor het gebruik van kwantitatieve datasets, omdat het doel van het onderzoek lastig is te onderzoeken aan de hand van enquêtes of interviews. Vanwege de omvang van Airbnb en het feit dat het in dit onderzoek draait om alle Airbnb listings, ligt het niet voor de hand het onderzoek uit te voeren aan de hand van kwalitatieve data.

De dataset van Airdna zal worden gebruikt om de inkomsten en het aantal overnachtingen in Airbnb accommodaties te beschrijven en te verklaren. Dit zal gebeuren door Airbnb verhuurgegevens te combineren met cijfers over de bevolkingsomvang en inkomen van de gemeente Amsterdam. Op deze manier is het mogelijk om vergelijkingen op te stellen en zo het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen te analyseren:

- Waar zien we een relatief groot aandeel van Airbnb ten opzichte van het inkomen in een stadsdeel?
- Waar zien we relatieve verschillen in de bevolkingsaantallen per stadsdeel?

Om dergelijke vragen te analyseren zal gebruik worden gemaakt van beschrijvende statistiek en ruimtelijke analyses met behulp van GIS (Geographic information system), welke worden gevisualiseerd en samengevat in tabellen en kaarten. De uitkomsten van het onderzoek worden in het hoofdstuk data-analyse aan de wetenschappelijke literatuur gekoppeld, zodat er conclusies kunnen worden getrokken.

De antwoorden van de deelvragen dienen gezamenlijk als input voor het beantwoorden van de hoofdvraag. Het doel van de hoofdvraag is om de ruimtelijke spreiding van Airbnb in kaart te brengen en de daarbij behorende effecten.

De eerste twee deelvragen behandelen de verschillen met betrekking tot inkomen en populatie. Deze twee deelvragen dienen als verklarende factoren die de ruimtelijke analyse van de hoofdvraag ondersteunen. Zo zal bij de eerste deelvraag worden berekend wat het aandeel is van Airbnb in het inkomen van Amsterdamse huishoudens per stadsdeel en voor de gehele stad en wordt de gemiddelde Airbnb prijs vergeleken met die van de hotels in Amsterdam. De tweede deelvraag onderzoekt het aandeel van Airbnb in het aantal overnachtingen in Amsterdam per stadsdeel.

Daarnaast werd er gekeken naar de spreiding van de 7.346 niet geboekte Airbnb listings. De derde deelvraag onderzoekt het mogelijke effect van de nieuwe maatregel die door de gemeente Amsterdam is ingevoerd. Deze maatregel houdt in dat Airbnb verhuurders hun accommodatie nog maar voor maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren. In deze deelvraag wordt onderscheid gemaakt tussen fulltime en parttime verhuurders. In het geschetste scenario wordt ervan uit gegaan dat door de maatregel alle fulltime verhuurders hun appartement 60 dagen per jaar verhuren om op

die manier de hoogst mogelijke omzet te genereren. Door per stadsdeel het gemiddelde inkomen per accommodatie per nacht uit te rekenen, is het mogelijk om de daling van het inkomen voor fulltime verhuurders te berekenen. Op deze manier kan per stadsdeel het effect van de nieuwe maatregel worden uitgerekend en zo de daling berekend worden.

3.2 Verklaring gebruik dataset Airdna

Airdna is een onafhankelijke site die de cijfers van Airdna in kaart brengt (Airdna, 2017). De databank traceert de voortgang van 2 miljoen listings per dag, verspreid over 2.000 steden. Airdna houdt voornamelijk de gegevens van grote Airbnb steden bij. Steden waar Airbnb weinig voorkomt, zoals Groningen bijvoorbeeld, worden niet bijgehouden. In de dataset wordt onder andere gekeken naar het aantal reserveringen, vraag per seizoen en de jaarlijkse inkomsten per Airbnb listing. Er is gekozen voor de dataset van Airdna omdat het bedrijf over nuttige en complete data beschikt. De keuze werd ook vereenvoudigd, omdat het niet is gelukt contact te leggen met InsideAirbnb (een andere dataverstrekker), waardoor Airdna als enige (goede/betrouwbare) dataverstrekker overbleef.

3.3 Reflectie kwaliteit van de data

De verkregen dataset van Airdna bevatte gegevens over in totaal 33.193 listings. Elke listing staat voor één specifieke Airbnb accommodatie. Dit wil dus zeggen dat er in totaal 33.193 verschillende Airbnb locaties in Amsterdam waren, waar men kon overnachten. Van deze 33.193 listings, waren 7.346 listings nooit geboekt en misten 1.001 listings belangrijke data zoals coördinaten of het aantal geboekte nachten, waardoor deze onbruikbaar werden. Om dat er in dit onderzoek wordt gekeken naar het effect van Airbnb op Amsterdam, is het nutteloos om Airbnb listings te gebruiken die niet zijn geboekt. Echter, het is wel interessant om te kijken waar deze Airbnb listings zich bevinden. Wellicht is er een verklaring voor het feit dat op die locaties geen boekingen worden gedaan. De dataset bevat informatie over alle listings die in het jaar 2016 zijn geboekt in Amsterdam. Naast de bezettingsgraad en jaarlijkse inkomsten was er ook informatie over het totaal aantal geboekte nachten per jaar. Vooral de jaarlijkse inkomsten en het aantal geboekte overnachtingen staan bij dit onderzoek centraal. Al met al bevatte de dataset bruikbare data voor dit onderzoek, nadat de onbruikbare cases waren gefilterd.

3.4 Ethiek

Aangezien er in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van secundaire data, heeft de onderzoeker niet direct contact gehad met respondenten. Wel heeft de onderzoeker te maken met de gegevens van 33.193 verhuurders van Airbnb. Om te voorkomen dat iedereen kan ontdekken komen waar een listing precies te vinden is, geeft Airbnb alleen de coördinaten van de Airbnb listing. Deze coördinaten zijn nauwkeurig tot op 25 meter, op deze manier wordt voorkomen dat het precieze adres en de identiteit te achterhalen is.

3.5 Verwachtingen

Zoals in de voorgaande onderdelen is besproken, zal de ruimtelijke spreiding van Airbnb en het effect van Airbnb in de verschillende stadsdelen van Amsterdam in dit onderzoek centraal staan.

Kijkend naar de hoofdvraag is het mogelijk aan de hand van de deelvragen een aantal verwachtingen op te stellen:

“Hoe beïnvloedt de ruimtelijke spreiding van Airbnb listings de verschillende stadsdelen van Amsterdam op basis van inkomen, populatie en een veranderende regelgeving?”

3.5.1 “Wat is het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van inkomen?”

Bij deze deelvraag wordt gekeken naar het aandeel van Airbnb in het totale inkomen van Amsterdam, maar ook naar de verschillen tussen de stadsdelen in Amsterdam. De stad kent acht stadsdelen: Centrum, West, Nieuw-West, Zuid, Noord, Oost, Westpoort en Zuidoost. De verwachting op het gebied van inkomen is dat hoe dichter het stadsdeel bij Amsterdam Centrum ligt, hoe hoger de inkomsten voor de verhuurder zijn, zoals wordt beschreven in Wheaton (1977). Daarnaast is de verwachting dat vooral Amsterdam Zuidoost, Westpoort en Noord minder inkomsten genereren, aangezien deze stadsdelen minder populair zijn en verder van het centrum afliggen qua locatie. Daarnaast is de verwachting dat de gemiddelde prijzen voor een overnachting in het centrum hoger liggen dan in de omliggende stadsdelen en dat de gemiddelde prijs voor een overnachting in een hotel hoger ligt dan die van de Airbnb listings.

3.5.2 “Wat is het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van populatie?”

Bij de tweede deelvraag wordt er gekeken naar het aandeel van Airbnb in de populatie in plaats van inkomen. De verwachting is dat naarmate het stadsdeel dichterbij het centrum ligt, het aandeel van Airbnb toeneemt. Dit houdt in dat het aantal Airbnbs per persoon toeneemt. Het relatieve aandeel van Airbnb zal daarom hoger zijn in het centrum dan in het stadsdeel Noord. Daarnaast is de verwachting dat het aantal niet geboekte listings relatief hoger is in de stadsdelen Noord, Zuidoost en nieuw West, omdat het centrum populairder is en daarom vaker geboekt zal worden dan in de stadsdelen die verder van het centrum liggen.

3.5.3 “Wat is het mogelijke resultaat van de nieuwe maatregel waarin is bepaald dat Airbnb verhuurders maximaal 60 dagen per jaar hun accommodatie mogen verhuren in Amsterdam?”

De laatste deelvraag onderzoekt het effect van de nieuwe regelgeving die de gemeente Amsterdam sinds 1 januari 2017 heeft geïmplementeerd. Door de nieuwe regel moeten veel verhuurders het aantal verhuurdagen terugbrengen. De verwachting is dat in wijken waar de meeste Airbnb listings zijn, het effect van de nieuwe maatregel resulteert in de grootste daling in inkomen. Naast het feit dat de nieuwe maatregel resulteert in een daling in het inkomen, zal er ook een daling zijn in het aantal overnachtingen. Aangezien de fulltime verhuurders een significant deel (41%) van het totaalaantal Airbnb listings zijn, is de verwachting dat er een daling van ongeveer 60% plaatsvindt op het gebied van inkomen en het aantal overnachtingen.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Resultaten per deelvraag

4.1.1 Wat is het aandeel van Airbnb in de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van inkomen?

	Totaal aantal listings Airbnb	Gemiddeld Inkomen laatste twaalf maanden	Totaal inkomen laatste twaalf maanden	Relatief inkomen per stadsdeel
Centrum	6450	€13.843,03	€89.287.524	34,72%
West	7079	€9446,83	€66.874.115	26,01%
Nieuw-West	1149	€7263,07	€8.345.269	3,25%
Zuid	5065	€9726,31	€49.263.782	19,16%
Oost	3567	€8673,76	€30.939.299	12,03%
Noord	1134	€9055,94	€10.269.440	3,99%
Zuidoost	402	€5292,66	€2.127.650	0,83%
Totaal	24.846	€10.348,86	€257.107.079	99,99%

Tabel 1: Inkomen Airbnb per stadsdeel (Airdna, 2017)

	Totale bevolking Amsterdam	Totaal aantal huishoudens	Gemiddeld inkomen per huishouden	Totaal inkomen van Stadsdeel	Relatief inkomen per stadsdeel	Relatief aandeel Airbnb inkomen
Centrum	86.499	54.513	€47.400	€2.583.916.200	9,71%	3,46%
West	143.964	83.489	€73.600	€6.144.790.400	23,09%	1,09%
Nieuw-West	149.397	70.174	€60.900	€4.273.596.600	16,05%	0,2%
Zuid	143.258	82.891	€73.500	€6.062.488.500	22,78%	0,81%
Oost	132.421	69.513	€57.700	€4.010.900.100	15,07%	0,77%
Noord	92.917	44.915	€40.300	€1.810.074.500	6,80%	0,57%
Zuidoost	86.057	44.463	€38.800	€1.725.164.400	6,48%	0,12%
Totaal	843.713	450.048	€56.057,14	€26.610.930.700	99,98%	0,97%

Tabel 2: Inkomens per stadsdeel gemeente Amsterdam (Amsterdam in cijfers, 2016)

In tabel 1 is te zien dat in het jaar 2016 de meeste Airbnb listings waren te vinden in West (7079), gevolgd door Centrum (6450) en Zuid (5065). Het stadsdeel Oost zit ongeveer in het midden qua het aantal listings (3567), terwijl in de overige stadsdelen relatief weinig Airbnb listings te vinden zijn (tabel 1; kaart 1). In het stadsdeel Westpoort bevonden zich geen Airbnb listings, om die reden is er gekozen om het stadsdeel Westpoort buiten het onderzoek te laten.

June 1, 2017

In tabel 1 en 2 is er gekeken naar de inkomsten van Airbnb verhuur en de inkomsten van de verschillende stadsdelen. De gemiddelde verhuurder van een Airbnb listing verdiende €10.350 euro aan de verhuur over het jaar 2016 (tabel 1). Wederom waren de stadsdelen Centrum, West en Zuid de hoogst scorende stadsdelen. Met respectievelijk €89,2 miljoen, €66,9 miljoen en €49,2 miljoen waren zij goed voor een totaal van €205 miljoen euro aan inkomsten door Airbnb verhuur (tabel 1, kaart 2).

Het totaal inkomen van alle Airbnb listings bedroeg €257 miljoen euro, dat betekent dat West, Centrum en Zuid samen goed waren voor bijna 80% van de totale inkomsten van Airbnb in Amsterdam. Dit is terug te zien in kaart 2, waaruit blijkt dat van de hoogste 500 inkomens van Airbnb verhuur het gros zich bevindt in de Amsterdam Centrum, West en Zuid. Ook de listings die in Oost gelegen zijn, liggen tegen het Centrum. Er zijn echter een paar uitschieters in Noord, Nieuw-West en Zuidoost. Klaarblijkelijk is daar een aantal populaire locaties/accommodaties dat veel inkomsten genereert. Het stadsdeel Centrum is het enige stadsdeel dat boven de gemiddelde inkomsten van €10.350 euro zit, hier werd door de huishoudens gemiddeld €13.800 euro verdiend aan Airbnb verhuur. De overige stadsdelen verdienden gemiddeld minimaal €5.292 euro per jaar met de verhuur van Airbnb (stadsdeel Oost; tabel 1).

Als er wordt gekeken naar het aandeel van Airbnb van het totaal inkomen per huishouden zien we dat de stadsdelen Centrum, West en Zuid wederom het hoogst scoren. Met respectievelijk 3,46%, 1,09% en 0,81% is Airbnb vooral in het Centrum een relatief groot deel van het inkomen (tabel 2). Het totaal inkomen van alle huishoudens in de stad Amsterdam lag op €26,61 miljard, waarbij de stadsdelen West en Zuid gezamenlijk bijna goed waren voor 50% van het inkomen (€12,1 miljard) met een aandeel van ongeveer 25% in de totale bevolking van Amsterdam (tabel 2). Dit is ook terug te zien in het gemiddelde inkomen per huishouden van de verschillende stadsdelen. Ook hier scoren West en Zuid veel hoger dan de overige stadsdelen. Waar in West en Zuid €73.000 euro werd verdiend, lag het gemiddelde in de overige stadsdelen veel lager (gemiddeld €49.000 per huishouden; tabel 2).

De verhuur van Airbnb leverde in totaal €257,1 miljoen euro op. Dit staat gelijk aan 1% van het totaal inkomen van alle huishoudens in Amsterdam (tabel 2). Zoals aangegeven werd bijna 80% van het totaalbedrag verdiend in de stadsdelen Centrum, West en Zuid, terwijl maar 50% van de huishoudens zich in deze stadsdelen bevindt.

June 1, 2017

	Totaal inkomen Airbnb listings	Aantal overnachtingen	Gemiddelde prijs per overnachting Airbnb	Aantal hotelkamers	Aantal overnachtingen in hotelkamers	Prijs per overnachting
Centrum	€89.287.524	468.936	€190,04	12.619	3.470.000	€103
West	€66.874.115	474.456	€140,9	3077	846.500	€103
Nieuw- West	€8.345.269	77.411	€107,8	3350	921.250	€103
Zuid	€49.263.782	318.631	€154,6	6069	1.668.000	€103
Oost	€30.939.299	222.497	€139,05	2596	713.900	€103
Noord	€10.269.440	84.465	€121,58	872	239.800	€103
Zuidoost	€2.127.650	24.661	€86,27	2062	576.000	€103
Totaal	€257.107.079	1.671.057	€153,86	30.645	8.427.000	€103

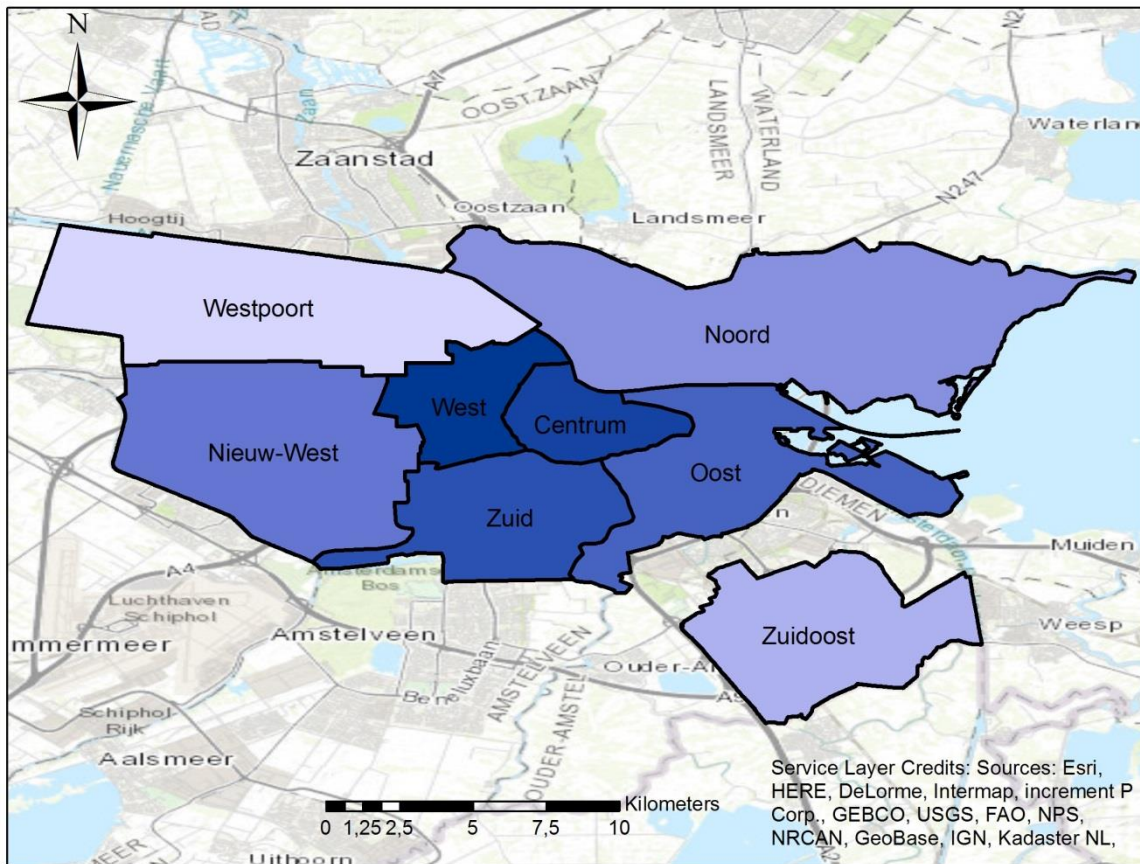
Tabel 3: Gemiddelde prijs Airbnb- en hotel overnachtingen (Airdna, 2017; Toerisme in Amsterdam, 2017)

Naast het aandeel van Airbnb in het inkomen van de huishoudens in Amsterdam is er in dit onderzoek gekeken naar de gemiddelde prijs voor een overnachting in de verschillende stadsdelen. Uit onderzoek van de gemeente Amsterdam (2016) is gebleken dat een hotelovernachting in Amsterdam gemiddeld €103 euro kostte. Aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn over de gemiddelde hotelprijzen per stadsdeel is er voor gekozen om voor elk stadsdeel het gemiddelde van €103 euro aan te houden. In totaal waren er bijna 8,5 miljoen hotel overnachtingen in 2016 in Amsterdam, dit was een stijging van 7% ten opzichte van 2015, toen er 7,87 miljoen kamers werden geboekt. Deze groei van de hotelsector (toerisme in Amsterdam, 2017 is klein in vergelijking met de groei van Airbnb (groei van 231%).

Uit tabel 3 blijkt dat in het stadsdeel Centrum de gemiddelde prijs voor een overnachting het hoogste was, namelijk €190 euro per nacht. De gemiddelde prijs van het Centrum is veel hoger dan de die van de delen Zuid, West en Oost. Deze drie stadsdelen hebben respectievelijk €154, €140 en €139 euro als gemiddelde prijs voor een Airbnb overnachting. De stadsdelen Zuidoost, Noord en Nieuw-West hebben een lager gemiddelde per overnachting, waarbij Zuidoost de laagste prijs heeft (€86 euro). De gemiddelde prijs voor een Airbnb overnachting was €153 euro, wat betekent dat alleen de stadsdelen Centrum en Zuid gemiddeld een hogere prijs hebben per overnachting.

Ondanks dat het lastig is om per stadsdeel de precieze verschillen weer te geven, is het wel mogelijk de gemiddelde prijzen voor heel Amsterdam te vergelijken. De gemiddelde prijs voor een Airbnb overnachting ligt €50 euro hoger dan de gemiddelde hotelovernachting. Een Airbnb overnachting kost dus gemiddeld 33% meer.

Afbakening onderzoeksgebied



Legenda

Totaal aantal lisings per stadsdeel

Aantal

	0 - Westpoort
	402 - Zuidoost
	1134 - Noord
	1149 - Nieuw-West
	3567 - Oost
	5065 - Zuid
	6450 - Centrum
	7079 - West

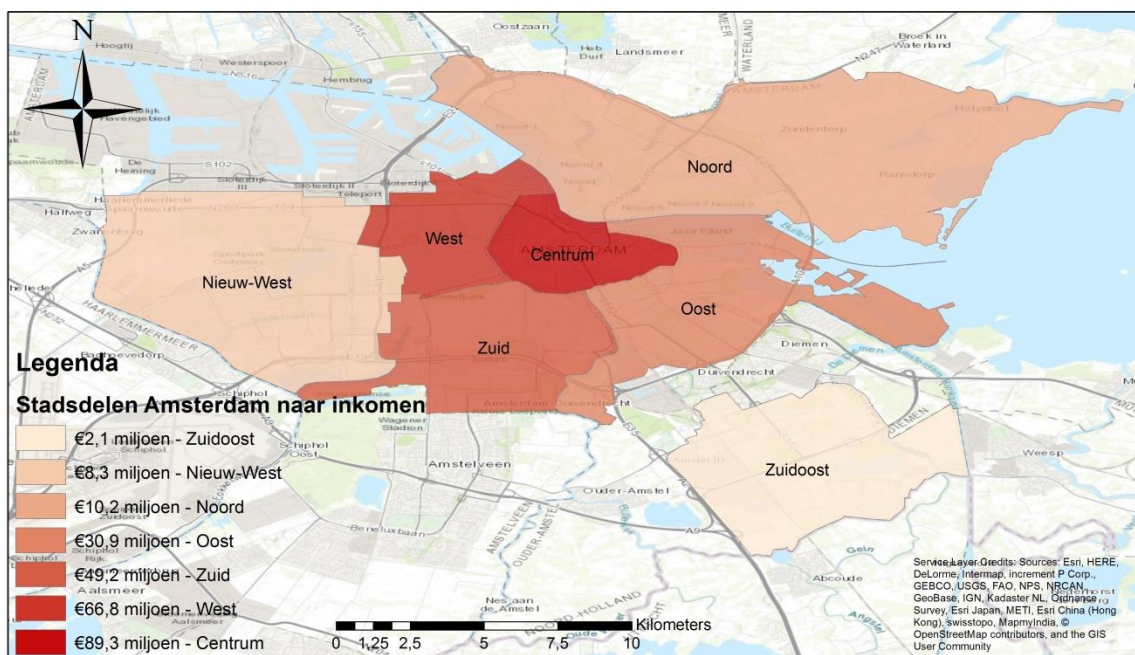
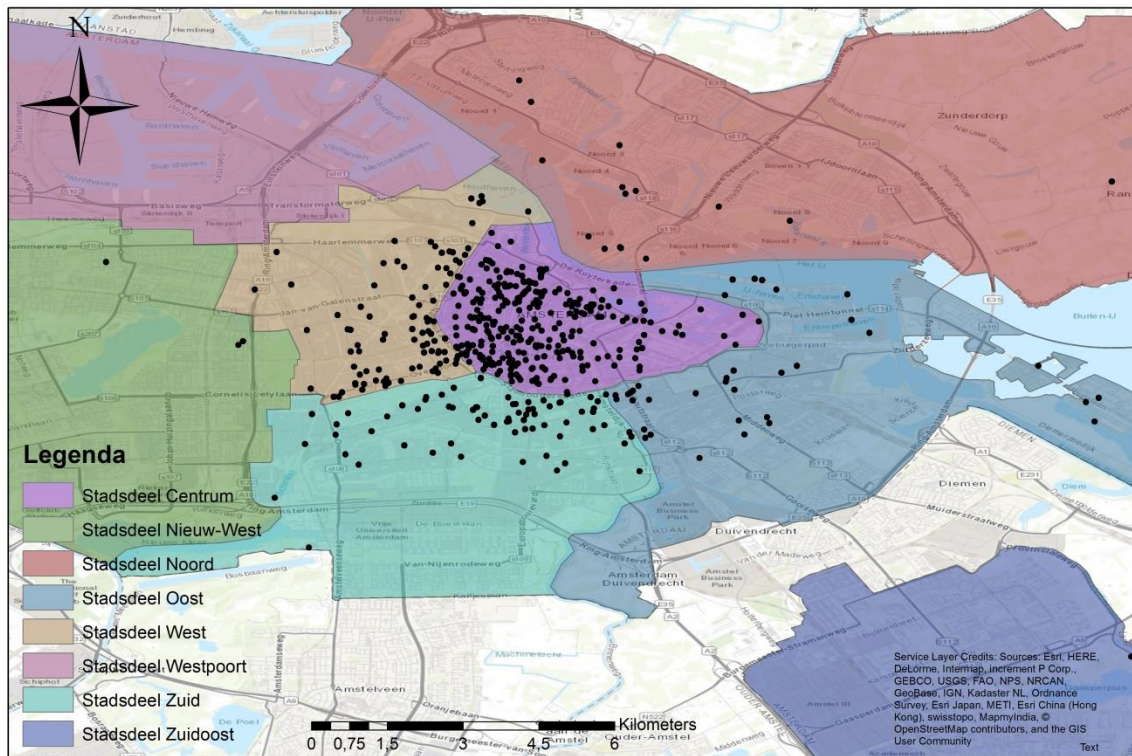
Legenda

	Gemeente Amsterdam
--	--------------------



Kaart 1: De verschillende stadsdelen van Amsterdam en afbakening onderzoeksgebied

500 best verdiende Airbnb listings & inkomsten per stadsdeel



Kaart 2: De 500 meest verdienende Airbnb listings en inkomsten per stadsdeel

4.1.2 "Wat is het aandeel van Airbnb in de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van populatie?"

	Totale bevolking	Totaal aantal huishoudens	Relatief bevolkingspercentage	Totaal overnachtingen
Centrum	86.499	54.513	10,25%	31.572.135
West	143.964	83.489	17,06%	52.546.860
Nieuw-West	149.397	70.174	17,71%	54.529.905
Zuid	143.258	82.891	16,97%	52.289.170
Oost	132.421	69.513	15,70%	48.333.665
Noord	92.917	44.915	11,01%	33.914.705
Zuidoost	86.057	44.463	10,20%	31.410.805
Totaal	843.713	450.048	100%	307.955.245

Tabel 4: Cijfers gemeente Amsterdam (Amsterdam in cijfers, 2016)

	Totaal aantal listings	Relatief aantal listings per huishouden	Totaal aantal overnachtingen	Relatief aantal overnachtingen	Absoluut aandeel overnachtingen
Centrum	6450	11,83%	468.936	1,49%	1 op de 67
West	7079	4,92%	474.456	0,90%	1 op de 111
Nieuw-West	1149	0,77%	77.411	0,14%	1 op de 714
Zuid	5065	3,54%	318.631	0,61%	1 op de 164
Oost	3567	2,69%	222.497	0,46%	1 op de 217
Noord	1134	1,22 %	84.465	0,25%	1 op de 400
Zuidoost	402	0,47%	24.661	0,08%	1 op de 1250
Totaal	24.846	5,52%	1.671.057	0,54%	1 op de 185

Tabel 5: Cijfers Airbnb omtrent aantal listings en overnachtingen (Airdna, 2017)

Deze vraag heeft als doel om de onderlinge verschillen tussen de stadsdelen te beschrijven op het gebied van populatie. Er wordt voornamelijk gekeken naar het aantal overnachtingen om aan de hand daarvan het aandeel van Airbnb te berekenen in Amsterdam. In de bovenstaande tabellen staan verschillende statistieken van zowel de gemeente Amsterdam als van de Airdna dataset.

De stadsdelen Centrum, West en Zuid zijn de drie voornaamste locaties van Airbnb listings. Deze drie stadsdelen omvatten samen 18.500 en 74,84% van alle Airbnb listings die in 2016 zijn gedaan. Deze drie stadsdelen vertegenwoordigen dus 74,84% van de Airbnb listings in Amsterdam, maar uit populatie cijfers blijkt dat in de drie stadsdelen maar 44,28% van de totale populatie van Amsterdam woont (tabel 4).

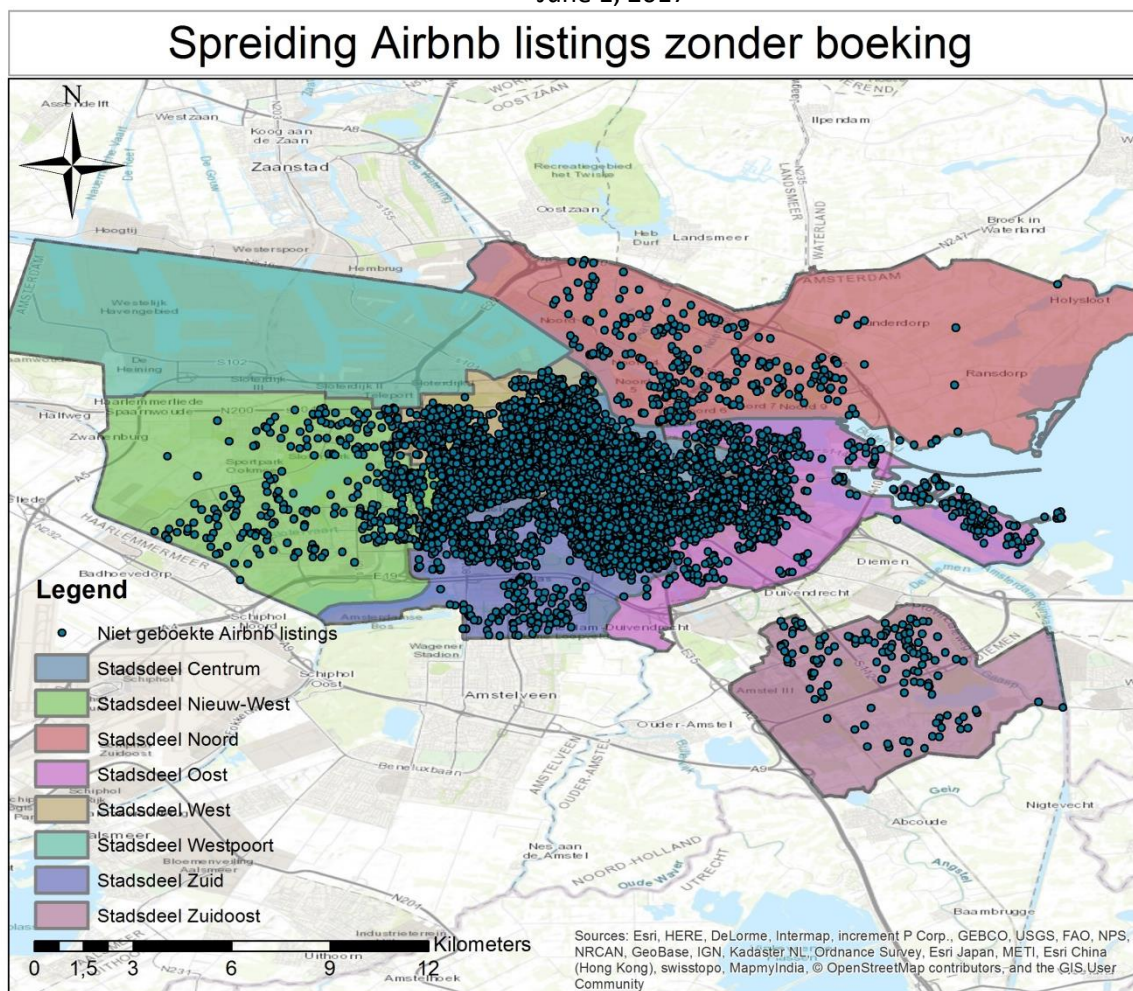
De overige vier stadsdelen, vertegenwoordigen dus een meerderheid van de populatie (57,62%) terwijl maar 25% van de Airbnb listings in deze wijken te vinden is (tabel 4). In totaal werd er bij 28.846 Airbnb listings minimaal 1 boeking gedaan (tabel 4). Kaart 1 (pagina 15) laat zien waar de verschillende stadsdelen liggen en hoeveel listings ze bevatten.

June 1, 2017

Als er wordt gekeken naar de relatieve verdeling van het aantal listings per stadsdeel per inwoner, zien we dat 11,83% (tabel 2) van alle huishoudens in Amsterdam Centrum de accommodatie minimaal één keer heeft verhuurd. Dit houdt in dat (gekeken per huishouden) ongeveer één op de negen huishoudens in theorie hun accommodatie minimaal één keer heeft verhuurd aan Airbnb consumenten. In de overige stadsdelen liggen deze percentages een stuk lager, kijkend naar de gemiddelde verhuur per huishouden (totaal aantal listings/totaal aantal huishoudens Amsterdam *100) zien we dat 5,52% (tabel 4) van alle huishoudens hun accommodatie heeft aangeboden als listing en deze ook minimaal één keer heeft verhuurd. Dit houdt in dat 1 op de 20 huishoudens minimaal één keer per jaar Airbnb gasten in huis heeft volgens deze theorie.

In tabel 5 staat verder het totaal aantal overnachtingen dat bij de Airbnb listings is overnacht. In totaal is er ongeveer 1.7 miljoen keer overnacht in een Airbnb, waarbij de stadsdelen Amsterdam West (474.456 overnachtingen), Centrum (468.936 overnachtingen) en Zuid (318.631 overnachtingen) wederom de drie grootste stadsdelen waren onder Airbnb bezoekers. Als er wordt gekeken naar het totaal aantal overnachtingen dat in Amsterdam over het gehele jaar 2016 (tabel 4), komen we op 308 miljoen overnachtingen uit. De rekensom over wat het aandeel van Airbnb overnachtingen is in dit aantal, geeft ons een percentage van 0,54%. Dit betekent dat één op de 185 overnachtingen plaatsvindt in de vorm van een Airbnb overnachting. In het stadsdeel Amsterdam Centrum is het aandeel van Airbnb overnachtingen bijna 1,5% (tabel 5), wat neerkomt op een absoluut aantal van één op de 66,67 overnachtingen. Hieruit blijkt dat het Centrum veruit het hoogste aandeel heeft in vergelijking met de overige stadsdelen. Het aandeel van nummer twee West is bijna twee keer zo klein als in het centrum (1 op de 111). In vergelijking met Amsterdam Zuidoost is het aandeel van het centrum qua overnachtingen bijna 20 keer zo groot.

June 1, 2017



Kart 3: Niet geboekte Airbnb listings in de gemeente Amsterdam

	Aantal niet geboekte listings	Relatief aantal niet geboekte listings	Totaal aantal listings per stadsdeel	Relatief aantal niet geboekte listings van totaal
Centrum	1877	25,55%	8327	22,54%
West	1735	23,62%	8814	19,68%
Nieuw-West	620	8,44%	1769	35%
Zuid	1492	20,31%	6557	22,8%
Oost	1056	14,38%	4623	22,8%
Noord	284	3,87%	1418	20%
Zuidoost	263	3,58%	665	66,2%
Totaal	7346	99,75%	32.192	22,3%

Tabel 6: Aandeel niet geboekte listings (Airdna, 2017)

In tabel 6 zijn per stadsdeel het aantal niet geboekte listings te zien. In waren 7346 Airbnb listings niet geboekt, wat gelijk staat aan 22,3% van de 33.193 listings niet geboekt waren. De stadsdelen Centrum, West en Zuid hebben absoluut en relatief de meeste niet geboekte Airbnb listings. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij 70% van het totaal aantal niet geboekte Airbnb listings. Wat opvalt is dat deze drie stadsdelen, ook het grootste aantal geboekte Airbnb listings bevatten. Gezien de populariteit van Amsterdam Centrum, West en Zuid zou er verwacht kunnen worden dat het aantal niet geboekte Airbnb listings juist lager zou liggen (Kart 3).

Wat betreft het aantal niet geboekte listings van het totaal (relatieve aandeel), scoren de stadsdelen Zuidoost en Nieuw-West het hoogst (66,2% en 35%; tabel 6). In deze twee stadsdelen zijn relatief weinig Airbnb listings, maar zijn er dus relatief veel Airbnb listings niet geboekt. De overige stadsdelen schommelen rond een percentage van 20 procent, wat betreft het aantal niet geboekte listings. Uit het totaal blijkt dat 1 op de 5 Airbnb verhuurders, geen reservering heeft ontvangen in het jaar 2016. De verwachting was dat vooral in de wijken die verder van het centrum af liggen, het aantal niet geboekte Airbnb listings hoger zou zijn, maar uit tabel 6 en kaart 3 blijkt het tegenovergestelde. Relatief gezien zou je kunnen concluderen dat Nieuw-West en Zuidoost inderdaad hoger scoren dan de overige wijken, wat zou kunnen betekenen dat deze stadsdelen minder populair zijn dan de anderen.

4.1.3 Wat is het resultaat van de nieuwe maatregel waarin is bepaald dat er nog Airbnb verhuurders maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren in Amsterdam?

De gemeente Amsterdam heeft in december 2016 besloten dat Airbnb verhuurders vanaf januari nog maar maximaal 60 dagen per jaar hun accommodatie mogen aanbieden via de website van Airbnb. Hiertoe is besloten nadat er veel problemen/klachten ondervonden zijn door toedoen van toeristen en andere consumenten van Airbnb accommodaties. De vraag is wat de gevolgen zijn van deze nieuwe maatregel.

	Aantal listings	Relatief aandeel	Aantal overnachtingen	Inkomsten uit de verhuur
Fulltime verhuur	10.220	41,3%	1.324.618	€203.901.528
Parttime verhuur	14.626	58,7%	346.439	€55.300.000
Totaal	24.846	100%	1.671.057	€257.101.528

Tabel 7: Cijfers aantal fulltime en parttime Airbnb verhuurders (Airdna, 2017).

Uit tabel 7 blijkt dat 10.220 van alle Airbnb listings meer dan 60 dagen per jaar waren verhuurd in 2016. Dit is 41,31% van het totaal aantal listings. Deze 'fulltime verhuurders' waren verantwoordelijk voor 31,3 miljoen overnachtingen, terwijl de 'parttime' verhuurders maar verantwoordelijk waren voor 346.000 overnachtingen (tabel 7). Ook qua inkomen zit er een groot verschil tussen de fulltime en parttime verhuurders. De parttime verhuurders verdienen tezamen €53,2 miljoen euro, terwijl de fulltime verhuurders tezamen €204 miljoen euro verdienen aan Airbnb verhuur (72,7%).

Door de nieuwe maatregel worden de fulltime verhuurders gedwongen om zich te houden aan het maximaal aantal verhuur dagen van 60. Als ervan uit wordt gegaan dat alle fulltime verhuurders zich houden aan de nieuwe maatregel en hun accommodatie 60 dagen per jaar verhuren, beïnvloedt dit de impact die Airbnb heeft in Amsterdam. Als alle 10.220 fulltime verhuurders 60 dagen per jaar hun accommodatie verhuren, daalt het aantal overnachtingen van 1,3 miljoen naar 613.200 overnachtingen (tabel 7 en 8). Dit komt neer op een daling van 53,7%.

June 1, 2017

	Aantal fulltime listings	Aantal overnachtingen (oude scenario)	Aantal overnachtingen (nieuwe scenario)	Inkomen (oude scenario)	Inkomen (nieuwe scenario)
Centrum	2878	385.925	172.680	€72.832.189	€27.847.700,68
Nieuw-West	466	61.717	27.960	€6.522.470	€4.509.043,96
Noord	501	69.668	30.060	€8.329.006	€4.847.706,06
Oost	1356	169.156	81.360	€23.104.935	€13.120.737,36
West	2892	374.584	173.520	€53.382.528	€27.983.165,52
Zuid	1966	244.971	117.960	€37.126.049	€19.023.133,96
Zuidoost	161	18.597	9660	€1.604.351	€1.557.845,66
Totaal	10.220	1.324.618	613.200	€203.901.528	€98.889.333,20

Tabel 8: Veranderingen door de nieuwe regelgeving in Amsterdam (Airdna, 2017; Amsterdam in cijfers, 2016)

	Inkomen normaal scenario	Inkomen nieuw scenario	Daling inkomen	Relatieve daling
Fulltime verhuur	€203.901.528	€98.889.333	€105.012.195	51,50%
Parttime verhuur	€53.200.000	€53.200.000	€0	0%
Totaal	€257.101.528	€152.089.333	€105.012.195	40.03%

Tabel 9: Veranderingen in inkomsten door de nieuwe regelgeving in Amsterdam (Airdna, 2017)

In 2016 waren 139 parttime verhuurders die hun accommodatie precies 60 dagen hebben verhuurd. Deze 139 verhuurders kwamen hadden gezamenlijk een inkomen van €1.3 miljoen euro. Dit komt neer op een gemiddeld inkomen van €9.676 euro per verhuurder (Airdna, 2017). Ervan uitgaande dat de fulltime verhuurders voor 60 dagen verhuur gemiddeld €9.676 euro zouden verdienen, komt dit neer op een bedrag van €98.9 miljoen euro (tabel 8). Voordat het nieuwe scenario in werking trad verdienden de fulltime verhuurders gezamenlijk nog een bedrag van 202 miljoen euro. Het inkomen van fulltime verhuurders zal in dit scenario dus met 51% afnemen (tabel 9).

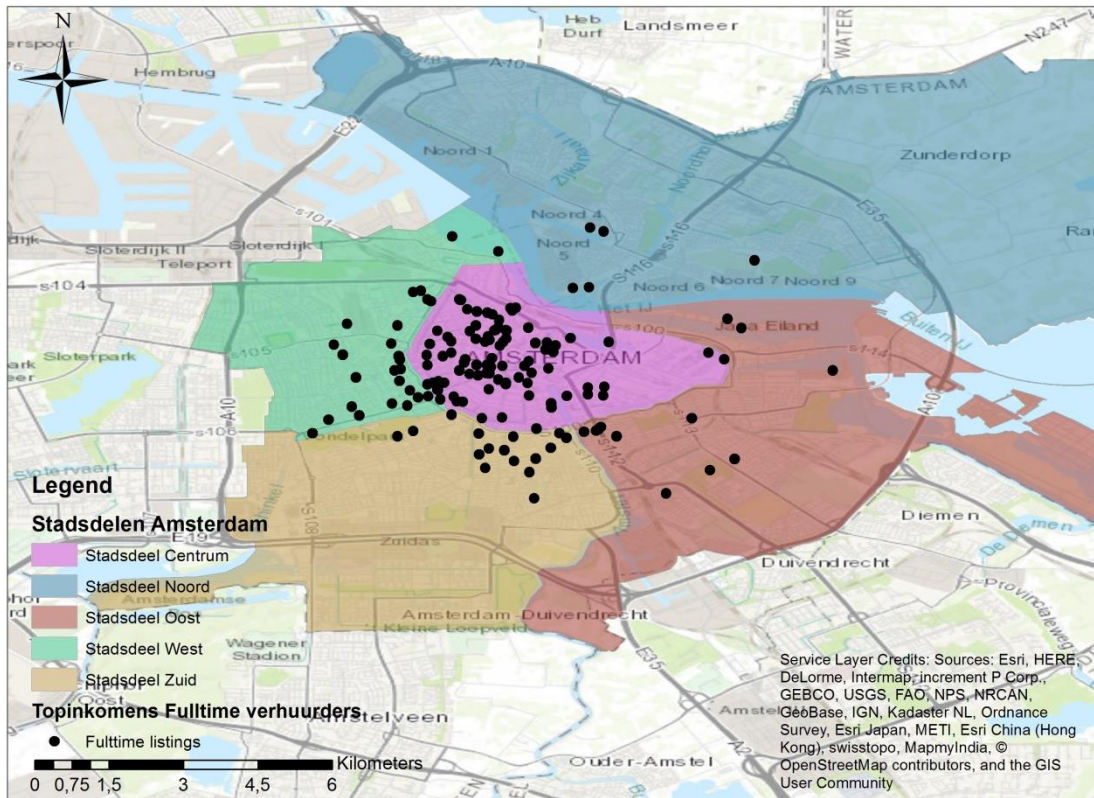
Het nieuwe scenario zorgt ervoor dat het totale inkomen van Airbnb verhuur in Amsterdam daalt naar €152 miljoen euro. Dit is een daling van 40% ten opzichte van het oude scenario (tabel 9). Airbnb verhuur had een aandeel van 0,97% (tabel 4) in het totaal inkomen van de gemeente Amsterdam. In het nieuwe scenario zal dit aandeel dalen tot 0,58% van het totaal inkomen in Amsterdam.

Vooraf het stadsdeel Centrum krijgt te maken met een forse daling qua inkomen. Het inkomen van Airbnb verhuur daalt in het centrum met 62%. De stadsdelen West, Zuid en Noord kunnen een daling verwachten rond de 50% (tabel 8), terwijl de Stadsdelen Nieuw-West en Zuidoost maar een kleine daling hebben in het totaal inkomen. Deze daling in het centrum is te verklaren als we kijken naar de listings boven een inkomen van €70.000, wat er 154 in totaal zijn (kaart 4). Van de inkomens boven de €70.000 bevinden 95 Airbnb listings zich in het Centrum, wat er een stuk meer zijn dan in de

June 1, 2017

overige stadsdelen. Uit kaart 5 blijkt dat ook een aantal parttime verhuurders veel verdienen. In totaal waren er 48 parttime verhuurders die meer dan €25.000 aan Airbnb inkomsten genereerden, waarvan er 23 in het Centrum aanwezig waren. In het geschetste scenario zal dit aantal sterk toenemen aangezien de fulltime verhuurders gebonden zijn aan een maximum aantal verhuurdagen. Uit kaart 5 blijkt dat het mogelijk is om met 60 dagen verhuur meer dan €25.000 aan inkomsten te genereren.

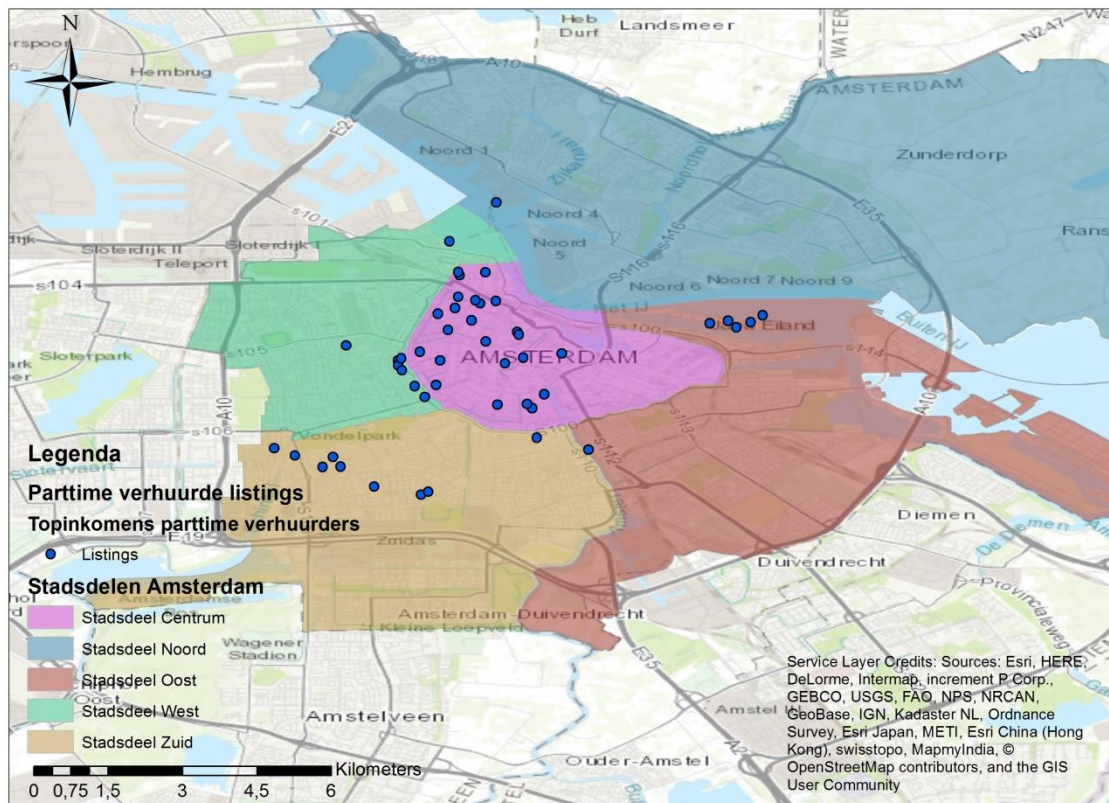
Spreiding fulltime listings met een inkomen boven de €70.000



Kaart 4: Spreiding fulltime verhuurders met inkomen boven de €70.000

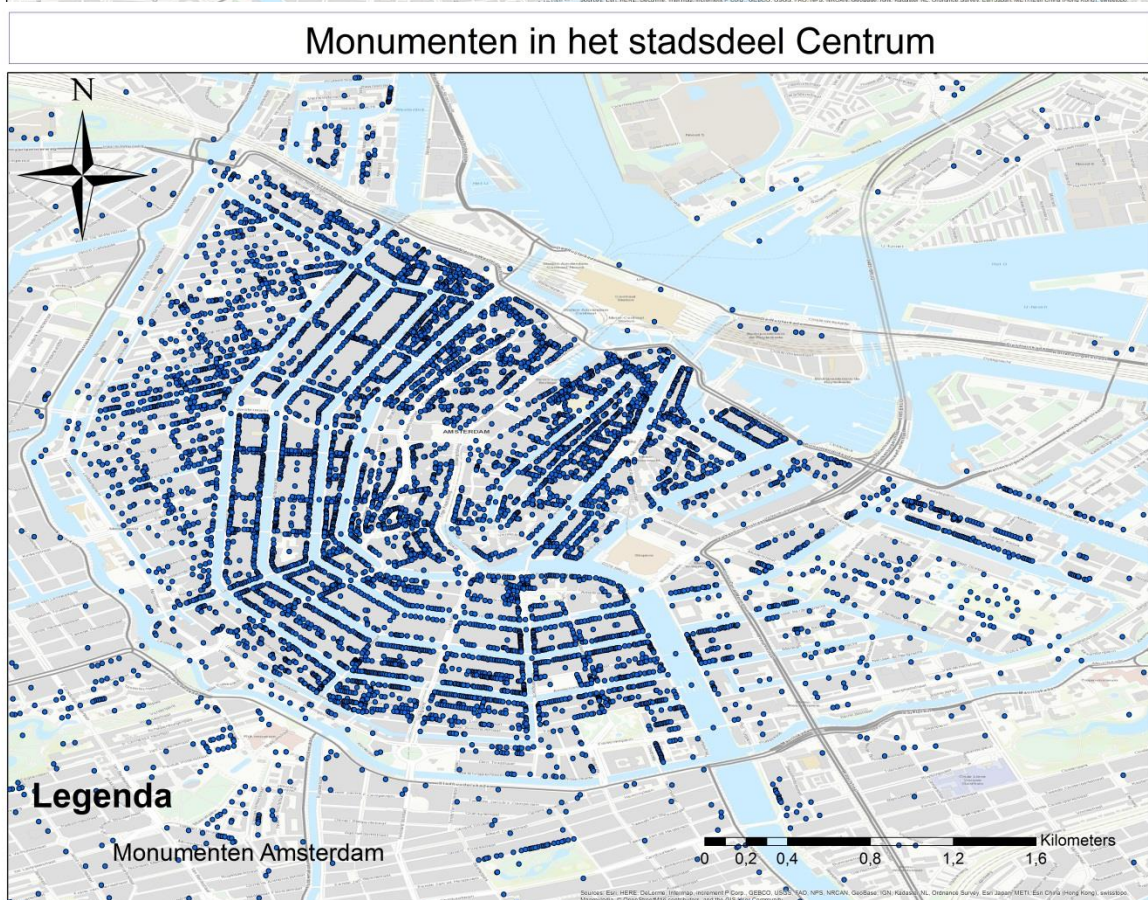
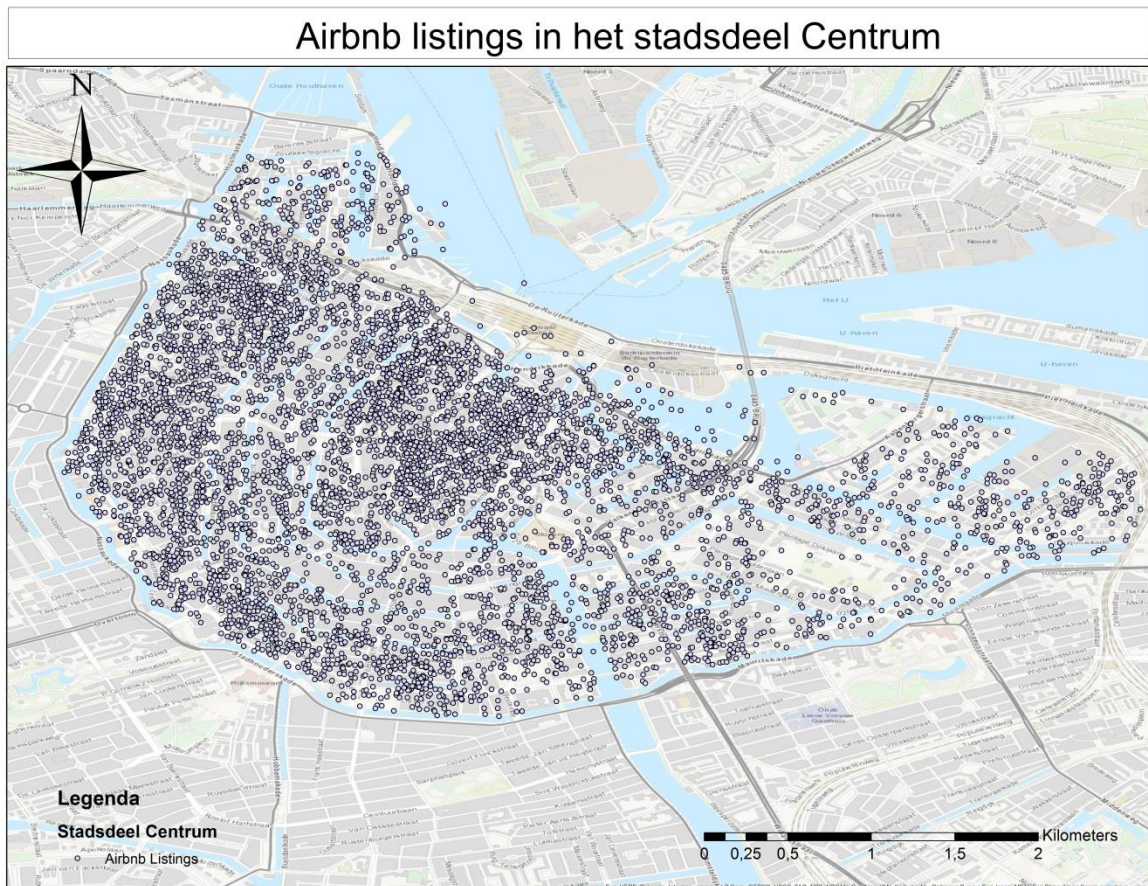
June 1, 2017

Spreiding parttime listings met een inkomen boven de €25.000



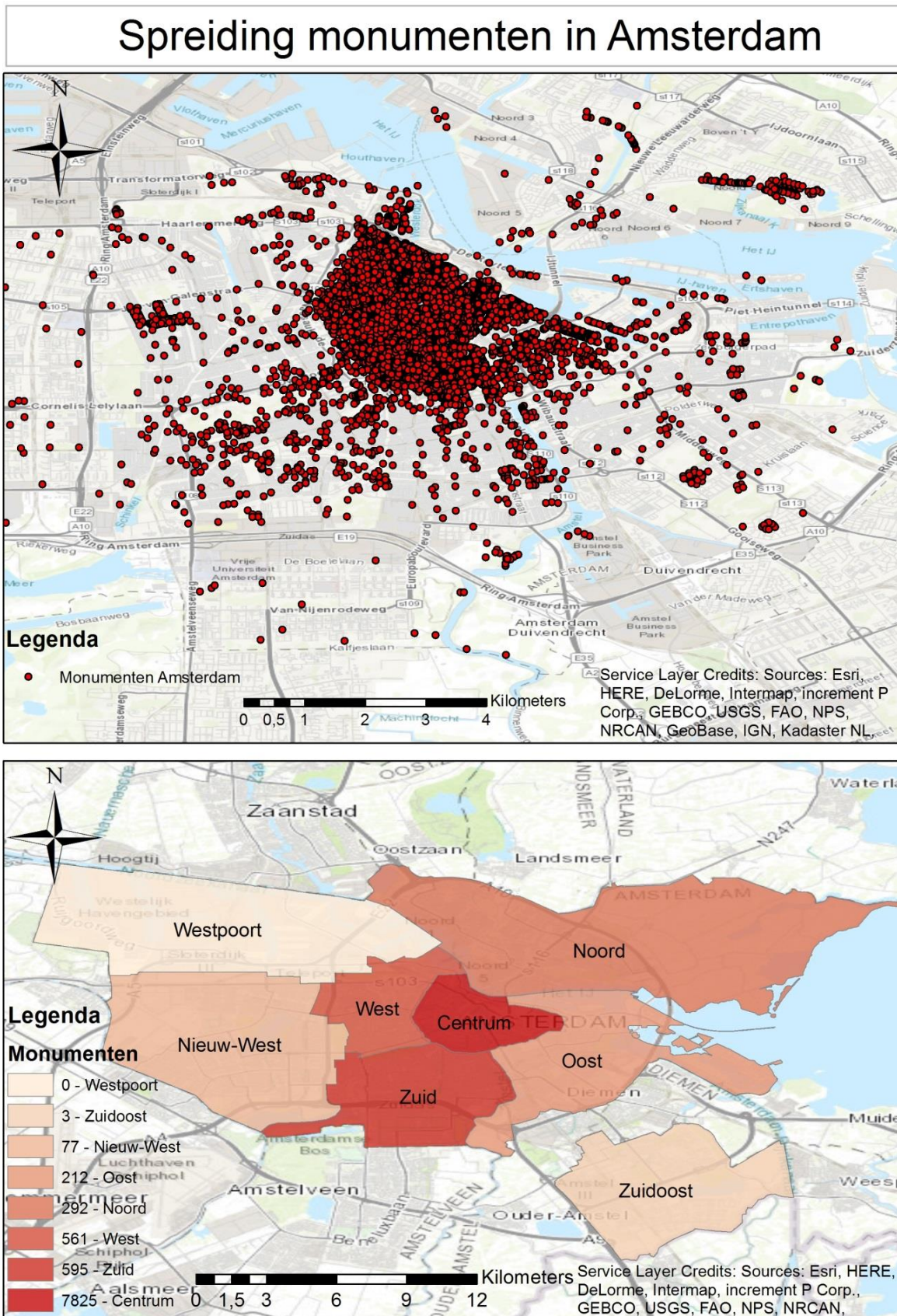
Kaart 5: Spreiding parttime verhuurders met een inkomen boven de €25.000

June 1, 2017



Kaart 6 & 7: De spreiding van Airbnb listings in het Centrum & spreiding monumenten in het Centrum

June 1, 2017



Kaart 8: Spreiding monumenten in de gemeente Amsterdam

4.2 Discussie

4.2.1 Analyse hoe zijn de relatieve verschillen omtrent Airbnb verhuur populatie en inkomsten per stadsdeel in Amsterdam?

De resultaten tonen aan dat de stadsdelen Amsterdam West, Centrum en Zuid de meest populaire stadsdelen onder Airbnb verhuurders en huurders zijn. De bid rent theory van Wheaton (1977) wordt hiermee dus bevestigd. De drie stadsdelen hadden een aandeel van 75% in de Airbnb verhuur, terwijl de populatie van de drie stadsdelen maar 45% van het totaal in Amsterdam bedraagt. Daarnaast waren de drie stadsdelen ook verantwoordelijk voor 80% het inkomen van Airbnb verhuur. De cijfers bevestigen de theorie van Wheaton (1977), wat inhoudt dat naarmate de afstand tot het centrum afneemt, de prijzen stijgen. De drie stadsdelen vertegenwoordigen dus 75% van de verhuur, maar verdienen 80% van het inkomen. Als de theorie niet zou opgaan, zouden de inkomsten gelijk moeten liggen aan het aandeel Airbnb listings. Het aantal Airbnb accommodaties groeit dus naarmate de locatie dichterbij het centrum zit en hetzelfde geldt voor het inkomen. Stel dat twee precies dezelfde accommodaties in Amsterdam Centrum en Zuidoost zitten, zal het appartement in Centrum meer inkomsten genereren op basis van de resultaten en de theorie van Wheaton (1977).

Ook is er bij deelvraag één gekeken naar de gemiddelde prijs voor een overnachting in een Airbnb. Uit tabel 3 blijkt dat wederom de stadsdelen Centrum, West en Zuid gemiddeld de hoogste prijs vroegen voor een overnachting. Dit versterkt de uitspraak dat Wheaton (1977) gelijk had. Uit deze cijfers blijkt dat de drie populaire stadsdelen gemiddeld daadwerkelijk een hogere prijs hanteren dan de omliggende stadsdelen. Uit tabel 3 bleek ook dat de prijs voor een Airbnb overnachting €50 euro meer kostte dan de gemiddelde kamerprijs in een hotel. Het lijkt er dus op dat consumenten bereid zijn meer te betalen voor een Airbnb dan voor een hotelkamer. Dit kan verschillende redenen hebben. Als eerste is het mogelijk dat Airbnb accommodaties voor meer dan twee personen geschikt zijn, waardoor het relatief goedkoper wordt per persoon. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de gemiddelde hotelkamer prijs, dit houdt in dat de prijzen voor hotelkamers in het centrum waarschijnlijk een stuk duurder zijn dan in Zuidoost bijvoorbeeld. Echter bevinden de meeste hotelkamers zich in het centrum, wat zou betekenen dat het grote aantal hotelkamers in het centrum het gemiddelde omhoog zou halen en €103 euro alsnog een representatief beeld zou kunnen geven. Zonder de precieze cijfers van hotelkamer prijzen per stadsdeel is het lastig om hier goed onderbouwde uitspraken over te doen.

4.2.2 “Wat is het effect van Airbnb op de verschillende stadsdelen in Amsterdam op het gebied van populatie?”

Zoals Merande & Mertens (2016) in hun artikel benoemen, wordt de globale sharing economy steeds populairder. Het totaal aantal Airbnb overnachtingen bedroeg 1.7 miljoen, wat een percentage van 0,54% betekent van het totaal aantal overnachtingen in Amsterdam. Dit houdt in dat er gemiddeld 4.657 overnachtingen per dag worden geboekt in een Airbnb. Het Centrum scoort het hoogst qua aandeel in overnachtingen. In het Centrum vond 1 op de 67 overnachtingen plaats in een Airbnb en is in theorie 12% van het Centrum actief als Airbnb verhuurder. De verwachting dat het relatieve aandeel toeneemt naarmate de afstand naar het Centrum kleiner wordt, klopt. Aangezien West en Zuid met respectievelijk 1 op de 111 en 1 op de 164 overnachtingen plek twee en drie innemen. De resultaten laten zien dat het Airbnb is gelukt om een aandeel te veroveren op de markt, waarmee het bedrijf laat zien dat het als disruptive innovator is geslaagd (Guttentag, 2013).

Als laatste werd er bij deze deelvraag gekeken naar het aandeel van niet geboekte Airbnb listings per stadsdeel. De verwachting was dat deze listings zich vooral in de minder populaire stadsdelen zouden bevinden. Het blijkt echter dat de meeste niet geboekte Airbnb listings zich bevonden in Amsterdam Centrum, West en Zuid (Kaart 1).

Als we kijken naar het relatieve aantal niet geboekte listings per stadsdeel blijken Nieuw-West en Zuidoost het hoogst te scoren (tabel 6). In deze stadsdelen zijn weinig Airbnb listings maar relatief veel niet geboekte listings, wat duidt op de impopulariteit van deze stadsdelen. Het totaal aantal niet geboekte listings was 7.346, wat neerkwam op 22,3% van het totaal aantal Airbnb listings. Dit houdt in dat bijna 1 op de 4 Airbnb listings niet geboekt is in het jaar 2016. Het aandeel van Airbnb in Amsterdam had dus nog groter kunnen zijn als ook deze Airbnbs (minimaal één keer) geboekt waren. Kortom, de verwachting was dat vooral in de wijken die verder van het centrum af liggen, het aantal niet geboekte Airbnb listings hoger zou zijn. Echter, het blijkt dat qua absoluut aantal de populaire stadsdelen hoger scoren dan de minder populaire stadsdelen. Relatief gezien is het mogelijk te concluderen dat Nieuw-West en Zuidoost inderdaad hoger scoren dan de overige wijken.

Uit de resultaten van deelvraag 1 en 2 blijkt dat de stadsdelen West, Centrum en Zuid de populairste locaties waren op het gebied van Airbnb verhuur. Toerisme speelt een grote rol bij de groei van Airbnb. Om na te gaan of dit klopt is er in kaart 6, 7 en 8 gekeken naar de spreiding van monumenten in Amsterdam. Het blijkt dat er in totaal 9.565 monumenten in de gemeente Amsterdam liggen, waarvan er 8.981 in de drie stadsdelen liggen (93%). Het Centrum bevat alleen al 7.825 (81%) van alle monumenten in Amsterdam. Toeristen worden aangetrokken tot dergelijke monumenten, waardoor het logisch is dat deze gebieden populair zijn. Ook kaarten 6 en 7 laten zien dat rondom de grachtengordel de meeste Airbnb listings te vinden zijn. Het oosten van het Centrum is al minder populair, waar ook de dichtheid van monumenten afneemt.

June 1, 2017

4.2.3 Wat is het resultaat van de nieuwe maatregel waarin is bepaald dat er nog Airbnb verhuurders maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren in Amsterdam?

De gemeente Amsterdam wil de verhuur van Airbnb reguleren door een maximaal aantal dagen voor de verhuur te hanteren. Deze nieuwe maatregel resulteert in een sterke daling van het aandeel van Airbnb in Amsterdam. Als alle fulltime verhuurders ervoor kiezen zich aan de maatregel te houden en te kiezen voor het maximum aantal van 60 dagen verhuur, dalen de inkomsten met 30%. Daarnaast zal ook het aantal overnachtingen met 43% afnemen. Deze resultaten laten zien dat lucratieve verhuur, zoals Sheppard & Udell (2016) dat omschrijven, aan banden wordt gelegd. Voordat de maatregel was ingevoerd, was het mogelijk om net als een hotel, een kamer 365 dagen per jaar te verhuren. Oskam & Boswijk (2016) stellen dat dergelijke maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat lucratieve Airbnb verhuur zorgt voor oneerlijke concurrentie op de hotelmarkt. In de oude situatie verzorgde Airbnb verhuur een aandeel van bijna 1% van het totaal inkomen in Amsterdam, door de maatregel kan dit aandeel afnemen tot 0,58%. Wat resulteert in een daling van 40% van het aandeel van Airbnb (0,97% → 0,58%)

Kaplan & Nadlar (2015) stellen dat het effect van Airbnb op een stad te klein is om daadwerkelijk te meten. Maar deze resultaten laten zien dat Airbnb daadwerkelijk een meetbaar effect heeft op de stad Amsterdam. Airbnb heeft sinds de vestiging in Amsterdam (2010) een aandeel van 1% op het totale inkomen van huishoudens in Amsterdam. Dit aandeel is binnen zeven jaar tot stand gekomen. Naast het feit dat Airbnb bijna 1% van het inkomen van de huishoudens in Amsterdam verzorgd, slapen er gemiddeld 4.657 consumenten in een Airbnb accommodatie. Dit is 1 op de 18 overnachtingen die gemiddeld in Amsterdam plaatsvinden. Om Kaplan & Nadlar tegen te spreken; het effect van Airbnb op een stad is daadwerkelijk wel te meten.

De kaarten 4 en 5 laten de topinkomens van full- en parttime verhuur zien. Hieruit blijkt dat Sheppard & Udell gelijk hadden dat lucratieve verhuur zichtbaar aanwezig is. De focus ligt op de stadsdelen waar de hoogste winst te behalen valt. Door de maatregel zal in de toekomst het aandeel van parttime verhuurders, die meer dan €25.000 aan inkomsten genereren, stijgen. De lucratieve verhuurders zullen alsnog proberen de hoogst mogelijke winst te behalen.

5 Conclusie

5.1 Conclusie

Het doel van dit onderzoek was inzicht te creëren in de ruimtelijke spreiding van Airbnb in de stad Amsterdam. Door de drie deelvragen te onderzoeken aan de hand van cijfers van de gemeente Amsterdam (2016) en de verkregen dataset van Airdna (2017) is geprobeerd een goede basis te leggen om de hoofdvraag te beantwoorden. De hoofdvraag luidde:

“Hoe beïnvloedt de ruimtelijke spreiding van Airbnb locaties de verschillende stadsdelen van Amsterdam op basis van inkomen, populatie en een veranderende regelgeving?”

Uit de resultaten van de deelvragen blijkt dat de stadsdelen Amsterdam Centrum, West en Zuid de meest populaire stadsdelen zijn op het gebied van Airbnb listings qua inkomsten en het aantal overnachtingen. Deelvraag één laat zien dat de inkomsten van Airbnb listings hoger worden naarmate de afstand tot het Centrum kleiner wordt, waarmee de bid rent theory van Wheaton (1977) wordt bevestigd. Aangezien de inkomsten voor Airbnb verhuurders toenemen naarmate de afstand tot het centrum kleiner wordt, neemt ook de dichtheid van het aantal Airbnbs toe. Dit resulteert in het feit dat het aandeel overnachtingen in de stadsdelen Centrum, West en Zuid hoger is dan die van de andere stadsdelen. Als verklaring voor het aantal Airbnb listings, kan kaart 8 worden gebruikt. Hieruit blijkt dat de dichtheid van Airbnb listings ook toeneemt naarmate er meer monumenten in directe omgeving te vinden zijn, aangezien Airbnb voornamelijk wordt gebruikt door toeristen.

De sharing economy in Amsterdam is in de afgelopen jaren gegroeid in de stad Amsterdam (Merande & Mertens, 2016; Collier International & hotelschool The Hague, 2016). Het aandeel van Airbnb in de verschillende stadsdelen (voornamelijk West, Centrum en Zuid) is in de afgelopen jaren gegroeid. Als gevolg van de groei van Airbnb, is ook de lucratieve verhuur gestegen waardoor de gemeente Amsterdam nieuwe regelgeving heeft doorgevoerd. In het geschetste scenario zal er een zichtbaar effect zijn qua inkomsten van Airbnb verhuur (1% → 0,58% van het inkomen van alle huishoudens), daarnaast zal kaart 5 meer listings bevatten aangezien lucratieve verhuur alsnog zullen proberen maximale winst te genereren (Sheppard & Udell, 2016).

Terugkomend op de hoofdvraag blijkt dat met name de populaire stadsdelen Amsterdam West, Centrum en Zuid te maken hadden met effecten van Airbnb. Deze drie stadsdelen hadden de meeste Airbnb listings, het hoogste aantal overnachtingen en het hoogste aandeel in het inkomen. Er kan geconcludeerd worden dat naarmate de afstand tot het centrum kleiner wordt en het aantal monumenten in de directe omgeving toeneemt, de dichtheid van Airbnb listings ook toeneemt. Dit geldt voor zowel voor het aandeel van inkomen als het aandeel van de populatie. Aan de hand van de nieuwe maatregel zal moeten blijken of het aandeel van Airbnb in Amsterdam West, Zuid en Centrum kan worden verminderd. Als het geschetste scenario zal uitpakken als verwacht, zal het inkomen van Airbnb verhuur met 40% afnemen en het aantal overnachtingen met meer dan 50%.

Kortom, Airbnb heeft duidelijk een aandeel in de stad Amsterdam, wat zeker bijdraagt aan de negatieve geluiden die het online platform over zich heen krijgt. De ruimtelijke spreiding van Airbnb clustert samen rondom het Centrum, waardoor het effect van Airbnb daar duidelijker merkbaar is dan in andere stadsdelen. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen of het geschetste scenario in werking zal treden en zo het aandeel van Airbnb in de stad Amsterdam vermindert. Dergelijke maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat er nieuwe problemen ontstaan en dat de stad in harmonie met Airbnb kan omgaan.

5.2 Aanbevelingen

Voor verder onderzoek is het interessant om de effecten van Airbnb in verschillende steden te vergelijken. Zo kennen Parijs, New York en Berlijn ook een grote invloed van Airbnb listings. Dergelijke onderzoeken zullen moeten aantonen of de resultaten uit dit onderzoek representatief zijn voor andere steden of dat Amsterdam een stad apart is.

Wat betreft de nieuwe regelgeving die de gemeente Amsterdam heeft doorgevoerd, is het interessant om volgend jaar onderzoek te doen naar het effect van de maatregel. In dit onderzoek worden voorspellingen gedaan wat voor effect de nieuwe maatregel zal hebben, maar aan het eind van 2017 zullen pas de echte cijfers zichtbaar zijn. Uit verder onderzoek zal blijken of dergelijke maatregelen zin hebben om de lucratieve verhuur via Airbnb tegen te gaan. Wanneer deze maatregel blijkt te werken zal het een basis kunnen zijn voor andere steden om dezelfde maatregelen te implementeren.

5.3 Reflectie

Gedurende het schrijven van de thesis kwam een aantal problemen naar voren. Doordat de onderzoeker beschikt over secundaire data is gekozen voor een beschrijvend en analyserend onderzoek. Er is dus weinig gebruik gemaakt van statistische analyses, aangezien deze voor het onderzoek niet noodzakelijk waren. Desondanks laten de resultaten zien dat het mogelijk is om aan de hand van beschrijvende statistiek en wetenschappelijk literatuur, de ruimtelijke spreiding te analyseren en (deels) te verklaren.

De dataset van Airdna beschikt over meer data dan in dit onderzoek is gebruikt. Aangezien er door de onderzoeker keuzes gemaakt moesten worden, is niet alle interessante data gebruikt. In dit onderzoek is gefocust op het aantal gereserveerde nachten, de inkomsten en de locatie, maar er had ook gekozen kunnen worden om op andere factoren te focussen. Het was belangrijk dat er gedurende het onderzoek keuzes zijn gemaakt wat betreft de data die gebruikt werd, aangezien het anders een onoverzichtelijk onderzoek had kunnen worden.

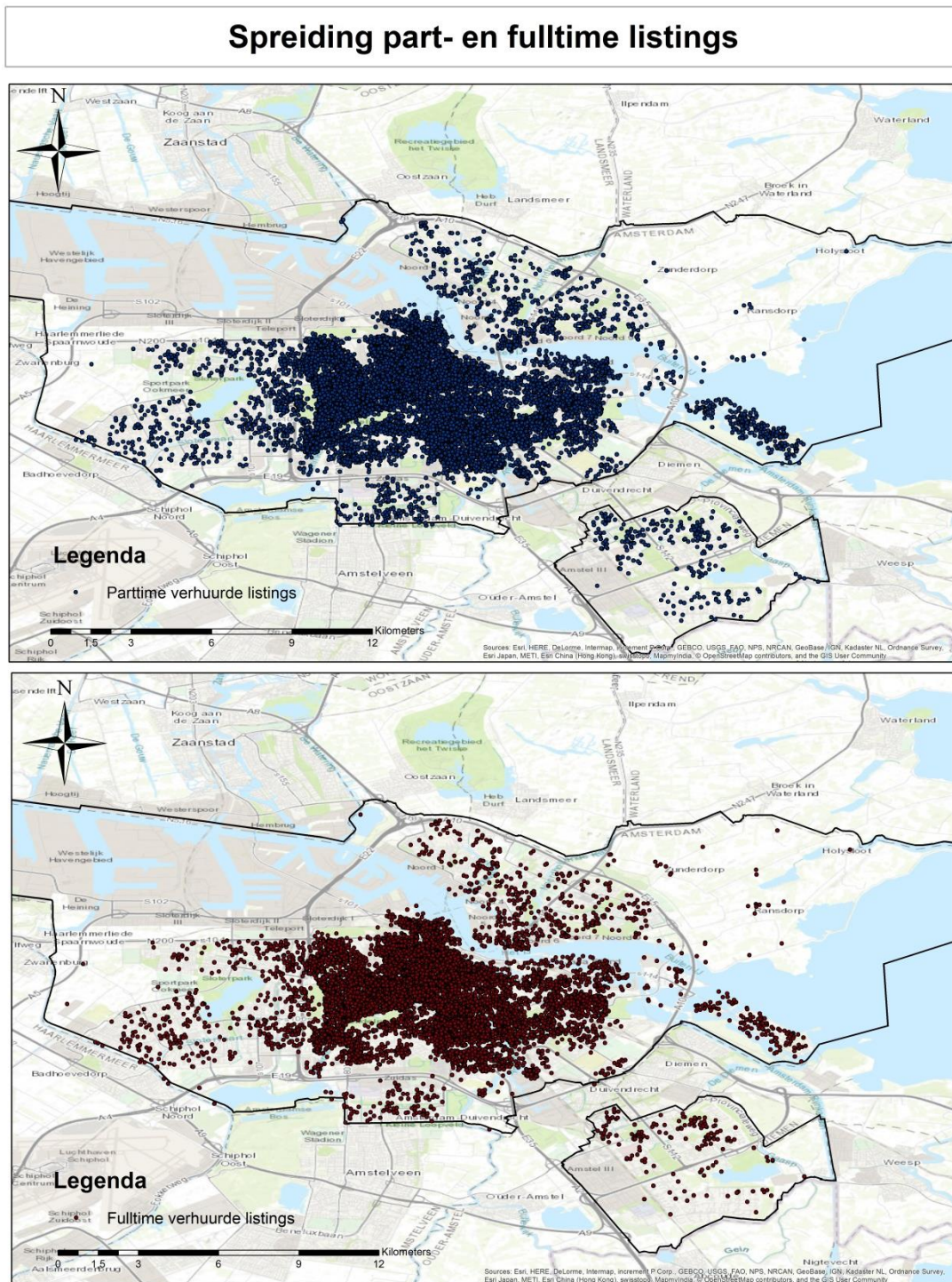
6.1 Literatuurlijst

- Airbnb. (2017). *About us*. Geraadpleegd op 18-05-2017 via: <https://www.airbnb.nl/about/about-us>
- Airdna. (2017). *About Airdna*. Geraadpleegd op 20-03-2017 via: <https://www.airdna.com/about>
- Canvoy, M. & Schor, J. (2016). Who gets to share in the “Sharings economy”: Understanding the patterns of participation and exchange in Airbnb. *Boston College*.
- Collier International & hotelschool The Hague. (2016). *Groei Airbnb tussen januari 2015 en januari 2016*. Geraadpleegd op 15-05-2017 via: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/netherlands/research/airbnb_amsterdam_summary_2016.pdf?la=nl-nl
- Croitoru, A. (2012). The theory of economic development: An inquiry into profits, capital, credit, interest and the business cycle. *Journal of comparative research in anthropology and sociology*, 3(2), 137-148.
- Gemeente Amsterdam. (2016) *Amsterdam in cijfers*. Geraadpleegd op 09-04-17 via: <https://www.ois.amsterdam.nl/pdf/2016%20jaarboek%20amsterdam%20in%20cijfers.pdf>
- Gutiérrez, J. et al. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodations in Barcelona. *Elsevier*, 62 (1), 278-291.
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Tourism*, 18 (12), 1192-1217.
- InsideAirbnb. (2014). *About*. Geraadpleegd op 03-03-2017 via: <http://insideairbnb.com/about.html>
- Kaplan, R. A. & Nadler, M. L. (2015). Airbnb: A case study in occupancy regulation and taxation. *Chicago: The university of Chicago law review*.
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles’s affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard law & policy review*.
- Leland, J. (2012). *The New York Times*. Geraadpleegd op 27-02-2017 via: <http://www.nytimes.com/2012/07/22/nyregion/stuyvesant-town-sleuths-keep-vigil-against-illegal-hoteliere-in-their-midst.html>
- Merante, M. & Mertens, K. (2016). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Working paper, university of Boston*.
- Van Lonkhuyzen, L. & Blokker, B. (2016). *Druk op illegale verhuur opgevoerd*. Geraadpleegd op 19-04-2017 via: <https://www.nrc.nl/nieuws/2016/12/01/druk-op-illegale-verhuur-opgevoerd-5604451-a1534594>
- Oskam, J. & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of tourism futures*, 2(1), 22-42.
- Quotenet. (2015) *De 100 snelst groeiende bedrijven ter wereld*. Geraadpleegd op 15-05-2017 via: <http://www.quotenet.nl/Nieuws/Dit-zijn-de-100-snelst-groeiende-bedrijven-ter-wereld-met-liefst-8-uit-Nederland!-150291>
- Sheppard, S. & Udell, A. (2016). Do Airbnb properties affect house prices? *Research report, Williams college department of economics. San Francisco*.

June 1, 2017

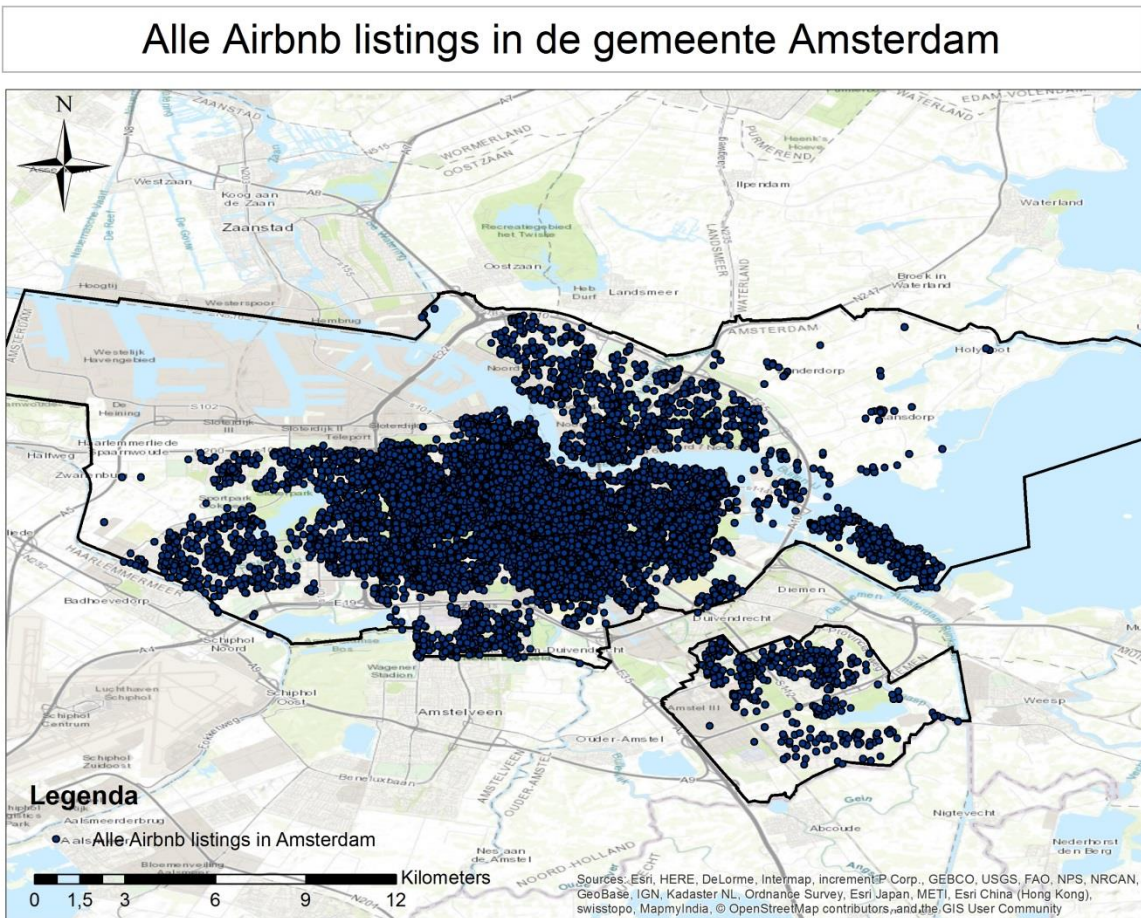
- Stulen, L. (2016). Sharing alone? The influence of neighbourhood cohesion on willingness to share. A study of Airbnb and snappcar. *Masterthesis, faculty of geosciences, University of Utrecht*.
- Toerisme in Amsterdam. (2017). Toerisme in Amsterdam. Geraadpleegd op 02-06-2017 via: <http://www.ois.amsterdam.nl/toerisme>
- Van der Zee, R. (2016). The 'Airbnb effect': is it real, and what is it doing to a city like Amsterdam? Geraadpleegd op 01-03-2017 via: <https://www.theguardian.com/cities/2016/oct/06/the-airbnb-effect-amsterdam-fairbnb-property-prices-communities>
- Wheaton, W. C. (1977). A bid rent approach to housing demand. *Journal of urban economics*, 4(2), 200-217.
- Zervas, G. & Proserpio, D. & Byers, J. W. (2016). The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of marketing research*.

7.1 Bijlagen



Kaart 9: Verschil in spreiding tussen fulltime en parttime verhuurders

June 1, 2017



Kaart 10: Spreiding alle listings in de gemeente Amsterdam

