

Kleinschalige logiesaccommodaties Maastricht

Aard en omvang kleinschalige logiesmarkt en relatie met hotelmarkt



Rapportage in opdracht van
Gemeente Maastricht



Gemeente Maastricht

Februari 2017

Projectnummer
16.036



ZKA Consultants
Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vraagstelling	1
1.3.	Leeswijzer	1
2.	MARKTOMVANG EN -ONTWIKKELING	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Aard en omvang aanbod Maastricht	2
2.3.	Historische ontwikkeling	5
3.	VERGELIJKING KLEINSCHALIG LOGIES EN HOTELMARKT	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Kwantitatieve analyse	8
3.3.	Kwalitatieve analyse	9
4.	BENCHMARK BELEID EN REGELGEVING	12
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Bed & Breakfast	12
4.3.	Airbnb	12
5.	CONCLUSIES	14

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het hotelbeleid 2015-2018 van de gemeente Maastricht is het volgende opgenomen ten aanzien van de verplichting voor het (laten) opstellen van haalbaarheidsstudies:

- Haalbaarheidsstudies zijn vereist voor hotelinitiatieven vanaf 8 kamers. Voor kleinschalige accommodaties tot en met 7 kamers is een haalbaarheidsstudie niet verplicht. Dit geldt alleen wanneer geen woningen verdwijnen. Wel wordt voor elke locatie (planologisch) afgewogen of de logiesfunctie geschikt is;
- Een haalbaarheidsstudie is niet nodig voor bestaande hotels die met maximaal 7 kamers uitbreiden en voor bestaande hotels vanaf 140 kamers die met maximaal 5% uitbreiden.

De gemeente heeft behoefte aan inzicht in de effecten van dit nieuwe beleid. Inzichtelijk moet worden wat de aard en de omvang is van de kleinschalige logiesaccommodaties (aanbod tot en met 7 kamers). Om hierin te voorzien heeft ZKA onderhavig onderzoek uitgevoerd.

1.2. Vraagstelling

Deze rapportage geeft antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de aard en de omvang van de kleinschalige logiesaccommodaties (tot en met 7 kamers) in de gemeente Maastricht?
- Hoe heeft het kleinschalig aanbod in Maastricht zich indicatief ontwikkeld? Hoe verhoudt de ontwikkeling van het kleinschalig logiesaanbod in Maastricht zich tot de landelijke ontwikkeling?
- Wat is de planvoorraad (actuele plannen en ontwikkelingen) aan kleinschalige logiesaccommodaties in Maastricht? Hoe verhoudt deze zich tot de ontwikkeling en de omvang van het huidige aanbod?
- Wat is de (kwantitatieve en kwalitatieve) relatie tussen de kleinschalige logiesaccommodaties en de Maastrichtse hotelmarkt?
- Hoe gaan andere steden beleidsmatig om met het kleinschalig logiesaanbod (in algemene zin en in relatie tot de hotelmarkt)?

1.3. Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- Allereerst wordt ingegaan op de aard en omvang van het kleinschalig logiesaanbod. Tevens komt de historische ontwikkeling en de actuele plannen in Maastricht aan de orde en wordt de parallel getrokken met de landelijke marktontwikkeling (hoofdstuk 2);
- Daarna komt de relatie tussen het kleinschalig logiesaanbod en de hotelmarkt aan de orde. Dit wordt zowel kwantitatief (aanbod, vraag) als kwalitatief belicht (hoofdstuk 3);
- Vervolgens is op basis van deskresearch en telefonisch contact met enkele andere Nederlandse steden geïnventariseerd in hoeverre beleid en regelgeving is vastgesteld ten aanzien van het kleinschalig logiesaanbod (hoofdstuk 4);
- Afgesloten wordt met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

2. MARKTOMVANG EN -ONTWIKKELING

2.1. Inleiding

Op basis van een eerder door de gemeente Maastricht uitgevoerde inventarisatie en verschillende boekingsites en -platforms is het kleinschalig logiesaanbod in de gemeente Maastricht geïnventariseerd. De resultaten van deze inventarisatie zijn uitgewerkt in paragraaf 2.2. In deze paragraaf wordt ook ingegaan op actuele plannen en ontwikkelingen. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk indicatief in beeld gebracht hoe het aanbod in de gemeente Maastricht zich heeft ontwikkeld en hoe dit zich verhoudt tot de Nederlandse marktontwikkeling (2.3.).

2.2. Aard en omvang aanbod Maastricht

Onderstaand is eerst de gehanteerde onderzoeksmethodiek uitgewerkt. Vervolgens wordt op de resultaten ingegaan en is de huidige omvang en aard van het aanbod inzichtelijk gemaakt. Hierbij is ook aandacht voor de huidige planvoorraad (actuele plannen en ontwikkelingen) conform opgave van de gemeente Maastricht.

2.2.1. *Onderzoeksmethodiek*

Het logiesaanbod tot en met 7 kamers is geïnventariseerd met behulp van een eerder door de gemeente Maastricht uitgevoerde inventarisatie en met behulp van de volgende boekingsites: bedandbreakfast.nl, airbnb.nl, wimdu.nl, bedenbreakfastmaastricht.nl, booking.com, breakfastandbed.nl, bed-en-breakfast.nl en vwmmaastricht.nl. De volgende categorisering is hierbij gehanteerd in overleg met de gemeente Maastricht, waarbij de afbakening van bepaalde categorieën en daarmee de indeling van bepaalde accommodaties niet altijd volledig duidelijk/eenduidig is (vooral Bed & Breakfast accommodaties versus appartementenverhuur):

- Bed & Breakfast accommodaties met 1 en 2 kamers;
- Bed & Breakfast accommodaties met 3 tot en met 7 kamers;
- Airbnb accommodaties;
- Overige logiesaanbod, zoals kleine hotels/pensions tot en met 7 kamers of appartementenverhuur.

Door de verschillende boekingsites en -platforms naast elkaar te leggen is het aanbod zo volledig en compleet mogelijk in beeld gebracht. Een exacte aanbodinventarisatie is echter onmogelijk. Er is geen overkoepelend aanbodoverzicht, mede vanwege het feit dat de bedrijfsvoering soms een nevenactiviteit is en niet altijd een professionele marketing wordt beoefend. Daarnaast is (een deel van) het aanbod tijdsafhankelijk. Dit geldt vooral voor het aanbod op de sites Airbnb.nl en Wimdu.nl. Deze accommodaties worden niet altijd jaarrond aangeboden. De omvang van het aanbod is mede afhankelijk van het zoekmoment. De resultaten van de aanbodinventarisatie moeten derhalve als een momentopname worden gezien. De inventarisatie van het logiesaanbod tot en met 7 kamers in Maastricht heeft medio juli 2016 plaatsgevonden, waarbij de zoekcriteria zodanig zijn geselecteerd dat zoveel mogelijk aanbod in beeld komt.

Ten aanzien van Airbnb.nl en Wimdu.nl moet worden opgemerkt dat het aanbod op straatniveau wordt getoond. Het is onduidelijk om welke woningen en huisnummers het gaat. Daarnaast kan dezelfde accommodatie onder verschillende namen worden aangeboden en worden ook enkele Bed & Breakfast accommodaties aangeboden op deze sites. Door de getoonde foto's van het gebouw alsmede van de inrichting en de inventaris op deze websites zijn woningen vergeleken om te voorkomen dat een

accommodatie dubbel in de inventarisatie is opgenomen. Wij kunnen echter niet uitsluiten dat alle doublures zijn geschrapt.

2.2.2. Omvang Airbnb

Huidige aanbod Maastricht

Uit de inventarisatie met peilmoment juli 2016 komen 298 aanbieders. Soms betreft het een gehele woning of appartement, maar is geen aantal slaapkamers genoemd. Deze zijn bij de telling opgenomen als 1 op basis van ervaringscijfers. Op grond hiervan tellen de 298 accommodaties samen 438 kamers en 884 bedden. Hieruit wordt duidelijk dat het merendeel van het Airbnb aanbod bestaat uit 1 of 2 kamers.

Het aantal accommodaties staat niet gelijk aan het aantal adressen. Een deel van het Airbnb aanbod betreft meerdere kamers in hetzelfde pand. Deze kamers kunnen afzonderlijk voor dezelfde dag worden geboekt door één of verschillende groepen/personen. Op basis van foto's en locatiespecificaties is ingeschat dat de 298 Airbnb aanbieders zijn gevestigd in 272 panden.

Het totaal aantal kamers (438) en bedden (884) is de minimale omvang van het aanbod. Het daadwerkelijke aanbod is naar verwachting groter:

- Ten eerste ligt het totale aantal kamers naar verwachting hoger, omdat de capaciteit niet altijd vermeld wordt. In dit geval is het aantal kamers op 1 gesteld zoals reeds toegelicht, maar dit kan in werkelijkheid groter zijn;
- Ten tweede is de inventarisatie slechts een momentopname. De 298 aanbieders die medio juli 2016 op de website zichtbaar waren zijn 'actieve adressen'. Uit contact met Airbnb Nederland komt naar voren dat indicatief kan worden uitgegaan van circa 750 adressen (advertenties) in Maastricht die actief zijn op het boekingsplatform maar niet persé beschikbaar hoeven te zijn. In het totaalbestand gaan we uit van minimaal 298 'actieve' aanbieders conform het resultaat van de inventarisatie.

Actuele plannen en ontwikkelingen Maastricht

De gemeente Maastricht heeft geen inzicht in mogelijke plannen van woningeigenaren om woningen op het platform toe te voegen en aan te bieden voor verhuur (peilmoment: zomer 2016).

2.2.3. Omvang Bed & Breakfast

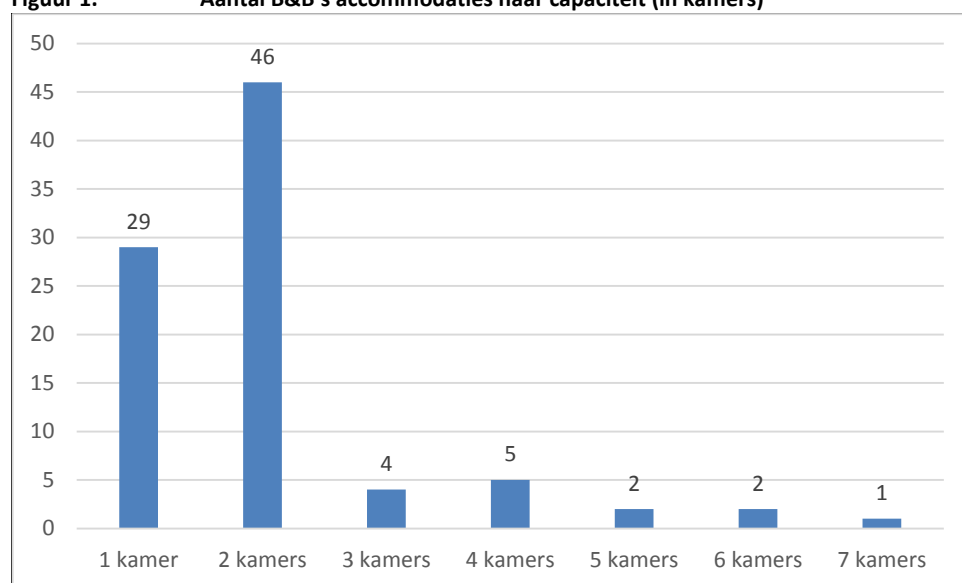
Huidige aanbod Maastricht

Uit de inventarisatie met peilmoment juli 2016 komen in totaal 89 Bed & Breakfast accommodaties, welke samen beschikken over 182 kamers en 422 bedden. 75 accommodaties (ofwel 85% van de B&B's) beschikken over 1 of 2 kamers. 14 accommodaties (15% van de B&B's) bieden tussen 3 en 7 kamers aan. Het aantal aanbieders met meer dan 2 kamers is derhalve beperkt. Dit is in onderstaande figuur ook weergegeven. 14 van de 89 accommodaties hebben meer dan 2 kamers

Tabel 1. Bed & Breakfast accommodaties

	Accommodaties	Kamers	Bedden
B&B 1-2 kamers	75	121	290
B&B 3-7 kamers	14	61	132
Totaal	89	182	422

Figuur 1. Aantal B&B's accommodaties naar capaciteit (in kamers)



Actuele plannen en ontwikkelingen Maastricht

Ten aanzien van de potentiële groei van de Bed & Breakfast accommodaties zijn momenteel vier initiatieven gehonoreerd of vergund (opgave gemeente, peilmoment: zomer 2016):

- Twee initiatieven zijn gehonoreerd: Stenenbrug 5 (Bisschopsmolen) (1 appartement voor 4 personen) en Dorpstraat 2013 (1 kamer);
- Twee initiatieven zijn vergund: Bredestraat 41 (maximaal 7 kamers) en Tongersestraat (maximaal 7 kamers).

2.2.4. Omvang overige type verblijven

Huidige aanbod Maastricht

De categorie 'overige' bestaat uit kleine hotels/pensions tot en met 7 kamers, suites, appartementenverhuur, etc. Uit de inventarisatie komen 32 accommodaties die samen beschikken over 96 kamers en 250 bedden.

Actuele plannen en ontwikkelingen Maastricht

Bij de gemeente Maastricht zijn geen actuele plannen en ontwikkelingen bekend voor nieuwe hotels/pensions, appartementen, etc. of uitbreidingsplannen van het bestaande aanbod (peilmoment: zomer 2016).

2.2.5. Totaaloverzicht aard en omvang kleinschalig logiesaanbod

Bovenstaande onderzoeksmethodiek heeft geleid tot ruim 400 kleinschalige logiesaccommodaties. In onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt voor de vier categorieën.

Tabel 2. Omvang kleinschalig logiesaanbod

	Accommodaties	Kamers	Bedden
B&B 1-2 kamers	75	121	290
B&B 3-7 kamers	14	61	132
Airbnb	298	438	884
Overige	32	96	250
Totaal	419	716	1.556

Zoals voorgaand reeds toegelicht is het aantal accommodaties niet gelijk aan het aantal adressen. Een deel van het (Airbnb) aanbod betreft meerdere kamers in hetzelfde pand. Op basis van foto's en locatiespecificaties is ingeschat dat de Airbnb aanbieders zijn gevestigd in 272 panden. Het totaalaanbod (alle categorieën) omvat derhalve 393 panden.

Voor het Airbnb aanbod is bovenstaande tabel gebaseerd op onderhavig onderzoek (298 aanbieders). Zoals reeds vermeld zijn in totaal circa 750 Airbnb adressen (ook niet actieve adressen; opgave Airbnb Nederland). Wanneer uitgegaan wordt van alle 750 Airbnb adressen (mogelijk ook deels niet-actieve adressen) bestaat het totaalbestand uit circa 450 extra adressen en komt het totaalaanbod uit op ruim 850 adressen voor het kleinschalig logiesaanbod. In verband met mogelijke doublures moet dit aantal als een maximum worden beschouwd.

2.3. Historische ontwikkeling

De Bed & Breakfast- en Airbnb-markt hebben de laatste jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. Zoals reeds benoemd bestaat deze markt uit verschillende initiatieven en boekingsplatforms, waardoor er geen overkoepelende (belangen-)organisaties en databestanden bestaan. Het is derhalve lastig een eenduidig beeld te krijgen van de marktontwikkeling, wat verder bemoeilijkt wordt door verschillende definities en gehanteerde afbakeningen (onder-/bovengrenzen) die worden gehanteerd.

Onderstaand is de aanbodontwikkeling uitgewerkt voor de landelijke markt op basis van deskresearch. Vervolgens wordt indicatief ingegaan op de Maastrichtse aanbodontwikkeling.

2.3.1. *Nederland*

Onderstaand komt de landelijke ontwikkeling van het kleinschalig logiesaanbod aan de orde. Ingegaan wordt op de ontwikkeling van de Airbnb en de Bed & Breakfast markt op basis van deskresearch (mediaberichten).

Airbnb

- De verhuursite is in 2008 opgericht. Op deze site werden in 2015 zo'n 25.000 Nederlandse woningen of kamers aangeboden¹. Dit aantal is verder toegenomen. Inmiddels wordt al gesproken over 35.000 woningen of kamers²;
- In Amsterdam is verreweg het grootste deel van het aanbod te vinden. Circa 19.000 adressen (ofwel > 50% van het Nederlandse aanbod) worden momenteel in Amsterdam minimaal één keer per jaar verhuurd via Airbnb.nl³.

Bed & Breakfast

Voor de Bed & Breakfast accommodaties zijn onderstaande historische data gevonden. Deze data gaan in op het aantal accommodaties en het aantal kamers/appartementen bij Bed & Breakfast accommodaties. Omdat ook wordt gesproken over appartementen is deze ontwikkeling ook relevant voor de categorie 'overig' in dit onderzoek.

- Eind 2011 wordt gesproken over 4.250 Bed & Breakfast accommodaties, waarvan destijds de helft na 2007 was opgericht⁴;

¹ Bron: Rabobank Cijfers & Trends.

² Bron: Persbericht Algemeen Dagblad.

³ Bron: Persbericht Algemeen Dagblad.

⁴ Bron: Stichting Bed & Breakfast.

- Voor de jaren 2013 en 2015 komen schattingen uit op 5.000 tot 6.000 Bed & Breakfast accommodaties⁵. Dit betekent een stijging van enkele tientallen procenten vergeleken met bovenstaand aanbod eind 2011;
- Met betrekking tot de capaciteit waren in 2014 zo'n 18.000 kamers/appartementen te vinden in de Bed & Breakfast accommodaties. In 2009 ging het om circa 12.000 kamers/appartementen, ofwel een stijging van circa 50%⁶;

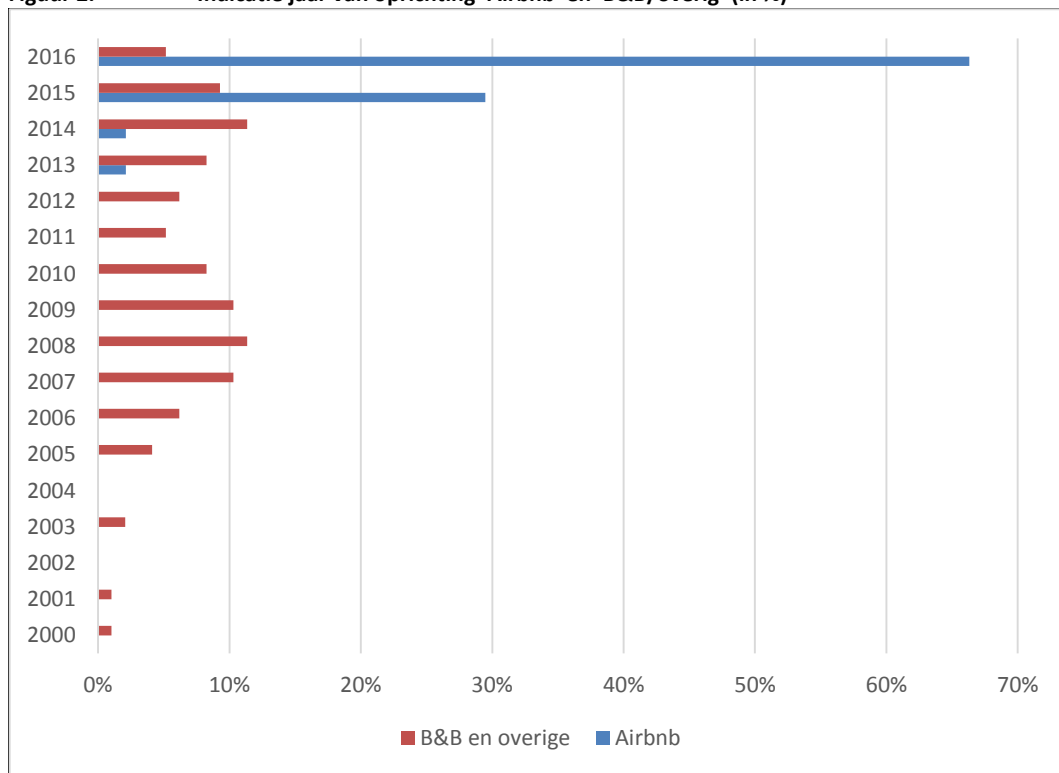
2.3.2. Maastricht

De ontwikkeling van het kleinschalig aanbod in de gemeente Maastricht is in beeld gebracht door de volgende twee complementaire analyse- en zoekmethoden:

- Geavanceerd zoeken: jaar met eerste zoekresultaat voor een bepaalde accommodatie;
- Analyse van data waarop recensies zijn geplaatst op boekingsites.

Deze analyse omvat 192 accommodaties, ofwel circa 45% van de 419 accommodaties die uit de inventarisatie zijn gekomen (zie voorgaand hoofdstuk). Dit aantal accommodaties is nagenoeg gelijk verdeeld over de categorie 'Airbnb' en de categorieën 'B&B/overig'.

Figuur 2. Indicatie jaar van oprichting 'Airbnb' en 'B&B/overig' (in %)



⁵ Bron: Trendrapportage toerisme, recreatie en vrije tijd 2014 (NRIT) en Rabobank Cijfers & Trends 2014/2015.

⁶ Bron: Stichting Bed & Breakfast.

Uit voorgaande figuur wordt afgelezen dat het kleinschalig logiesaanbod in Maastricht, conform de landelijke tendens, een sterke groei doormaakt. Zichtbaar wordt ook dat de ontwikkeling van Airbnb duidelijk anders is dan de ontwikkeling van de B&B's, kleine hotels/pensions en appartementen:

- **Airbnb:**
 - ✓ De Airbnb markt kent, conform de landelijke markt, een explosieve groei. De eerste resultaten/waarnemingen zijn in 2013 zichtbaar, maar deze markt is in 2015 en in 2016 echt van de grond gekomen;
 - ✓ Deze groeicurve moet als een indicatie worden gezien. Meer dan 10 recensies worden niet voorzien van een publicatiedatum op airbnb.nl. Deze zijn geen onderdeel van voorgaande figuur. Dit zou kunnen betekenen dat het aantal waarnemingen in 2015 groter is en dat de piek in 2016 iets minder groot zou kunnen zijn.
- **Bed&Breakfast:**
 - ✓ De eerste resultaten voor B&B's en de overige accommodaties zijn sinds 2003 zichtbaar. Vanaf 2007 tot en met 2016 is met enkele uitzonderingen ieder jaar circa 8-10% van het aanbod geopend. De meerjaren ontwikkeling is daarmee redelijk geleidelijk/stabiel en duidelijk minder groot dan de Airbnb ontwikkeling. Er is geen grote groei geweest na vaststelling van het hotelbeleid 2015-2018. Mogelijk raakt de markt wat verzadigd en zal de groeicurve de komende jaren kunnen afvlakken. Uit onderzoek van Bed & Breakfast Europe (met betrouwbare en representatieve resultaten voor Nederland) komt dat circa 13% van de B&B eigenaren de komende drie jaar van plan is te stoppen. Dit zou de afgelopen jaren mogelijk ook aan de orde kunnen zijn geweest;
 - ✓ Zoals uit de Nederlandse marktontwikkeling bleek is de afgelopen 4-5 jaar het aanbod per saldo toegenomen met enkele tientallen procenten. Dit groeipatroon is herkenbaar in de Maastrichtse ontwikkeling.

3. VERGELIJKING KLEINSCHALIG LOGIES EN HOTELMARKT

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de relatie van het kleinschalig logiesaanbod en de hotelmarkt. Deze analyse heeft zowel een kwantitatief als een kwalitatief karakter. Dit is uitgewerkt in respectievelijk 3.2. en 3.3.

3.2. Kwantitatieve analyse

De kwantitatieve effecten van het kleinschalig logiesaanbod zijn onderstaand nader uitgewerkt in termen van het aanbod en vervolgens in termen van de vraag.

3.2.1. Aanbod

Uitgangssituatie

Bepaald wordt hoeveel procent het kleinschalig logiesaanbod is van het totale aanbod (hotels, Airbnb, B&B, appartementen). Daartoe is eerst gekeken naar de omvang van het hotelaanbod. In 2015 zijn in Maastricht 52 hotels gevestigd met samen 2.270 kamers⁷. Dit aanbod betreft hotels met minimaal 5 slaappleaatsen. Met uitzondering van 8 kleine hotels/pensions overlapt dit hotelaanbod niet met het aanbod aan appartementen, B&B's en Airbnb zoals in hoofdstuk 2 geïnventariseerd. Deze 8 hotels beschikken over 5 tot 7 kamers. De overlap die hieruit voortkomt is echter dermate klein dat deze de effecten van het kleinschalig aanbod op de hotelmarkt niet beïnvloed. Het totaalaanbod inclusief kleinschalig logies (B&B's, (circa 300) Airbnb adressen en de overige accommodaties; zie voorgaand hoofdstuk) bestaat dan uit $716 + 2.270 = 2.986$ kamers

Raming effect/marktaandeel

Het totale aanbod aan hotels, B&B's, Airbnb, etc. bestaat uit 2.986 kamers. Hiervan hebben 716 kamers maximaal 7 kamers. Dit leidt tot de volgende effecten/marktaandelen per categorie, uitgedrukt in kamers:

- B&B: 182 van totaal 2.986 kamers = effect/marktaandeel van circa 6%;
- Airbnb: 438 van totaal 2.986 kamers = effect/marktaandeel van circa 15%;
- Overige: 96 van totaal 2.986 kamers = effect/marktaandeel van circa 3%.

Wanneer wordt gerekend met alle circa 750 Airbnb adressen (deels niet actief, zie hoofdstuk 2), uitgaande van gemiddeld 1,5 kamer per adres, heeft Airbnb een aandeel van 30%.

Om de effecten in het juiste perspectief te beoordelen moet echter rekening worden gehouden met de bezetting en het aantal dagen dat een accommodatie is geopend (vergelijk bijvoorbeeld hotels met Airbnb). Dit is onderstaand nader uitgewerkt, uitgedrukt in vraag / persoonovernachtingen.

3.2.2. Vraag

Voor de effecten op de vraagzijde wordt onderscheid gemaakt tussen de drie categorieën zoals in voorgaand hoofdstuk gehanteerd. Mede vanwege verschil in bezetting en het aantal dagen per jaar dat accommodaties gemiddeld open zijn, kunnen deze niet onder één noemer worden geschaard in deze effectraming.

⁷ Bron: CBS.

Uitgangssituatie

Voor het Maastrichts hotelaanbod is 935.000 hotelovernachtingen het uitgangspunt (2015)⁸. Op basis van eigen data (onder andere uit vele door ZKA uitgevoerde toeristische monitors), onderzoek door Bed & Breakfast Europe en deskresearch is de vraag naar het kleinschalig logiesaanbod als volgt geraamd:

- **Bed & Breakfast** (zowel 1-2 als 3-7 kamers (422 bedden)):
 - ✓ Gemiddelde bedbezetting van ruim 20% per jaar uitgaande van een gemiddelde opening durende 322 dagen per jaar⁹;
 - ✓ Dit komt uit op circa 28.500 persoonsovernachtingen per jaar.
- **Airbnb** (circa 300 adressen en circa 885 bedden):
 - ✓ Uitgangspunt is een gemiddelde bedbezetting van bijna 4% per jaar uitgaande van jaarrond openstelling (op basis aanbod-vraagverhoudingen in Amsterdam¹⁰);
 - ✓ Voor Maastricht komt dit uit op circa 11.500 overnachtingen per jaar.
- **Overig** (kleine hotels, pensions, appartementen, etc.; 250 bedden)
 - ✓ Voor deze categorie wordt eenzelfde bedbezettingsgraad en openingsstelling gehanteerd als voor de B&B's (circa 20%, 322 dagen per jaar). Er zijn geen redenen aan te nemen dat dit aanbod langer open zal zijn of meer/minder bezet is. Door de kleine capaciteit hebben de eigenaren naar verwachting weinig extra personeel in dienst, zijn zij zelf een aantal dagen afwezig (door bijv. vakantie) en is het marketingbudget en hiermee deels samenhangende bezettingscijfers relatief beperkt;
 - ✓ Voor Maastricht komt dit uit op circa 17.000 persoonsovernachtingen.

Dit leidt tot een totaal van bijna 57.000 persoonsovernachtingen bij het kleinschalig aanbod. Het totaal aantal overnachtingen bij hotels en het kleinschalig aanbod komt daarmee uit op circa 992.000 persoonsovernachtingen.

Raming effect/marktaandeel

Het totale aantal persoonsovernachtingen bij hotels, B&B's, Airbnb, etc. komt uit op 992.000. Hiervan vinden bijna 57.000 overnachtingen plaats bij het kleinschalig logiesaanbod. Dit leidt tot de volgende effecten/marktaandelen per categorie, uitgedrukt in aantal overnachtingen:

- B&B: circa 28.500 van totaal 992.000 overnachtingen = effect/marktaandeel van circa 3%;
- Airbnb: circa 11.500 van totaal 992.000 overnachtingen = effect/marktaandeel van circa 1%;
- Overige: circa 17.000 van totaal 992.000 overnachtingen = effect/marktaandeel van circa 2%.

Wanneer wordt gerekend met alle circa 750 Airbnb adressen (deels niet-actief), uitgaande van gemiddeld 1,5 kamer per adres en 2 bedden per kamer, heeft Airbnb een aandeel van 3% van de totale vraag. Dit effect is aanmerkelijk kleiner dan het aanbodeffect en wordt veroorzaakt door het, vergeleken met de hotelsector, relatief lage bezettingscijfer.

3.3. Kwalitatieve analyse

Op basis van deskresearch, een gesprek met Airbnb Nederland en documentatie/studies over de Bed & Breakfast en Airbnb markt¹¹ is onderstaand kwalitatief ingegaan op de kenmerken van het kleinschalig logiesaanbod en de relatie met en effecten op de reguliere hotelmarkt. Vanwege verschillen tussen Bed & Breakfast en Airbnb wordt hierbij separaat ingegaan op deze twee verblijfsvormen.

⁸ Bron: CBS.

⁹ Bron: onderzoek bedandbreakfast.eu en toeristische monitors ZKA.

¹⁰ Bron: Financieele Dagblad.

¹¹ Bron: Economic Impact Study Airbnb en onderzoek Bed & Breakfast Europe.

Motief voor oprichting

- Voor Airbnb aanbieders zijn extra inkomsten een belangrijker motief om logies aan te bieden. Uit onderzoek van Airbnb zelf komt dat ruim de helft van de eigenaren de verhuurinkomsten nodig heeft;
- De behoefte aan extra inkomsten is een motief voor een kwart van de B&B eigenaren. De 'gasten laten genieten van de omgeving' en de 'behoefte aan gezelligheid en contact met mensen' zijn ook veelgenoemde motieven om een B&B te runnen.

Vraag (doelgroepen, bezoekenmotieven, beleavingswerelden, etc.)

- *Bed & Breakfast:*
 - ✓ Het kleinschalig logiesaanbod kenmerkt zich door de persoonlijke sfeer. Gasten hebben in B&B's vaak nauw contact met de eigenaar, welke het product een persoonlijke touch geven (serveren ontbijt, aanbieden activiteiten (bijv. afgestemd op de hobby en interesses van de eigenaren), eigen en persoonlijke inrichting, etc.). Hierdoor worden personen met bepaalde leefstijlen vaker aangesproken en is de markt voor B&B's op punten complementair aan de hotelmarkt. In termen van de leefstijlen kiest de groep 'ingetogen aqua' vaker voor een B&B. Voor de overige leefstijlen zijn geen significante verschillen tussen hotels en Bed & Breakfast accommodaties¹²;
 - ✓ Door de mobiele app en het TV programma Bed & Breakfast zijn B&B's zichtbaar bij jongeren. 17% van de gasten zijn jonge (echt)paren zonder kinderen. Oudere (echt)paren zonder kinderen en senioren vormen 35% van de gasten, waarmee B&B's profiteren van de vergrijzing. Daarnaast komt ook de zakelijke markt naar Bed & Breakfast accommodaties (9% van de gasten)¹³. De meeste reguliere hotels hebben verhoudingsgewijs meer zakelijke gasten, maar dit is een overlap in de doelgroepenmix tussen hotels en B&B's. B&B's kunnen bijvoorbeeld door de persoonlijke context inspelen op specifieke wensen en behoeften en hebben daarmee de voorkeur boven hotels voor sommige mensen;
- *Airbnb:*
 - ✓ Net als B&B's is Airbnb ook gericht op de lokale omgeving. De eigenaren zijn zelf echter niet aanwezig, waardoor Airbnb gasten hun verblijf vooral zelf invullen. Als reden voor verblijf geeft circa 90% van de reizigers aan als een 'local' te willen leven;
 - ✓ Waar B&B's naar verhouding veel ouderen aantrekken en ook interessant zijn voor de zakelijke markt, sluit Airbnb vooral aan bij jongeren die specifiek naar deze verblijfsvorm zoeken en niet of in mindere mate in een hotel of B&B willen slapen. Airbnb trekt minder zakelijk bezoek aan.

Lokale (toeristische) voorzieningen en economische spin off

- Het kleinschalig logiesaanbod beschikt, vergeleken met veel reguliere hotels, doorgaans niet over een eigen horecavoorziening. In B&B's wordt vaak een ontbijt geserveerd en kunnen er mogelijkheden zijn voor diner. De lokale voorzieningen in de directe omgeving van het logiesaanbod profiteren naar verhouding echter veel van het klein logiesaanbod. Hierdoor kan het draagvlak voor deze voorzieningen toenemen;
- Specifiek voor Airbnb geldt dat de verblijfsduur en de bestedingen gemiddeld genomen langer/hoger zijn dan bij andere verblijfstypen. Ruim 40% van de gasten geeft meer geld uit in de omgeving waar ze verblijven aangezien zij voor een eigen (buitenshuis) consumptie moeten zorgen. Deze lokale economische spin off wordt versterkt door het feit dat ruim 70% van het Airbnb aanbod zich buiten de belangrijkste hotelgebieden bevindt en daardoor inspeelt op het lokale aanbod;
- Niet alleen kunnen lokale voorzieningen profiteren van het kleinschalig logiesaanbod. Vice versa is het ook mogelijk dat het toeristisch aanbod effect heeft op de omvang van het kleinschalig

¹² Bron: ContinuVakantieOnderzoek.

¹³ Bron: Onderzoek Bed & Breakfast Europe.

logiesaanbod. Deze ontwikkeling is zichtbaar rondom evenementen en festivals gericht op consumenten. Zo groeide het Airbnb aanbod op enkele dagen tijdens de start van Tour de France in Utrecht (aantal boekingen zes keer zo hoog als in de weken ervoor en erna) of tijdens de Vierdaagse in Nijmegen. Mogelijk zijn dergelijke effecten in Maastricht ook denkbaar rondom op een breed publiek gerichte evenementen zoals Iron Man, de André Rieu concerten of Magisch Maastricht. Zakelijke evenementen, beurzen en congressen hebben naar verwachting minder effect op het kleinschalig logiesaanbod. Dit is inherent aan de beperkte zakelijke vraag bij Airbnb.

Ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke impact

- In sociaal-maatschappelijke zin kunnen B&B's leegstand en verpaupering van woningen of andere gebouwen voorkomen (bijv. voormalige schoolgebouwen, watertoren, etc.). Dit zorgt tevens voor positieve effecten op de uitstraling van het gebouw en de omliggende omgeving;
- Kleinschalig logiesaanbod kan een opwaarts effect hebben op huizenprijzen en is een middel om inkomsten te genereren. Dit kan voordelen bieden, maar kan voor bepaalde segmenten/groepen ook nadelige effecten hebben (bijv. starters). Daarnaast kan in sociale huurwoningen misbruik worden gemaakt door deze aan te bieden op Airbnb;
- Door het kleinschalig logiesaanbod bevinden gasten zich vaker in woonwijken en –domeinen. Dit zou tot overlast kunnen leiden als gevolg van luidruchtige en/of laat thuiskomende of vroeg vertrekkende gasten. In werkelijkheid zijn in Maastricht en andere Nederlandse steden de klachten over overlast zeer beperkt (zie ook hoofdstuk 4).

4. BENCHMARK BELEID EN REGELGEVING

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag hoe beleidsmatig wordt omgegaan met het kleinschalig logiesaanbod. Op basis van deskresearch (mediaberichten), (telefonische) gesprekken met Airbnb Nederland en met drie (middel)grote steden in Nederland (Alkmaar, Leiden en Utrecht) is geïnventariseerd in hoeverre er op dit moment beleid en regels gelden voor het kleinschalig logiesaanbod of plannen zijn deze te ontwikkelen. Onderstaand is dit nader uitgewerkt, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen Bed & Breakfast (4.2.) en Airbnb (4.3.). Peilmoment voor deze analyse was oktober 2016. Gezien het diffuse karakter van de categorie 'overig' is niet expliciet op deze categorie ingegaan. Echter, omdat deze 'overige' groep bestaat uit kleine hotels/pensions, appartementen, etc. is naar verwachting het voor de B&B's geldende beleid (minimaal) ook van toepassing.

4.2. Bed & Breakfast

Uit deskresearch en gesprekken met gemeenten komt het beeld dat veel gemeenten beleid en richtlijnen hanteren voor Bed & Breakfast accommodaties. Ten eerste is vaak een bovengrens voor het aantal kamers vastgelegd. Stichting Bed & Breakfast legt de grens bij zeven kamers. Meer dan zeven kamers doet afbreuk aan de kleinschaligheid en het persoonlijke karakter. De gemeente Maastricht heeft deze grens vastgelegd in het hotelbeleid. Niet iedere gemeente houdt vast aan deze bovengrens. Zo hebben Leiden, Utrecht en de Limburgse toeristische gemeente Roermond de grens voor B&B's op maximaal 3 tot 5 kamers liggen.

Om deze afbakening te evalueren zijn enkele inzichten uit voorgaande hoofdstukken belangrijk. Enerzijds bleek het B&B aanbod met meer dan 2 kamers in Maastricht vrij bescheiden. Anderzijds beschikken 8 hotels over 5 tot 7 kamers en zijn deze derhalve vrijgesteld van het (laten) verrichten van een haalbaarheidsonderzoek.

4.3. Airbnb

De gemeente Amsterdam werkt als enige gemeente in Nederland samen met Airbnb en hanteert een specifiek Airbnb beleid. Deze samenwerking liep tot eind 2016. In oktober 2016 is dit geïnventariseerd en liepen gesprekken over een vervolg van deze samenwerking. De volgende afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Amsterdam en Airbnb:

- Afdracht toeristenbelasting. Airbnb verstrekt alleen geanonimiseerde data en geen bedrijfs-/persoonsspecifieke gegevens aan de gemeente;
- Verhuur woning aan maximaal 4 personen;
- Verhuur gedurende maximaal 60 dagen per jaar (controle op basis van klachten van overlast en/of signalen tot meer gebruik cq. (nagenoeg) volledige woningonttrekking).

Amsterdam is een geval apart in Nederland. Het Airbnb aanbod is extreem groot, de toeristische markt kan niet met een andere gemeente worden vergeleken en er is soms sprake van overlast. Amsterdam is daarom niet te vergelijken met een andere gemeente. Andere gemeenten hebben minder Airbnb adressen, er is voor zover ons bekend¹⁴ elders in Nederland geen sprake van overlast en hiermee

¹⁴ Opgave gemeente Maastricht en mediaberichten over andere steden/gemeenten.

samenhangend wordt geen handhaving en toezicht uitgevoerd. Desalniettemin is zowel de absolute omvang als de groei van het Airbnb aanbod in andere steden, net als in Maastricht, groot. Voor Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Groningen overstijgt het Airbnb aanbod volgens mediaberichten de 1.000 adressen (inclusief niet actieve adressen/advertenties).

Dit is voor verschillende gemeenten reden om de mogelijkheden te bekijken om beleid vast te stellen voor Airbnb. Zo is de gemeente Utrecht in februari 2016 samen met Eindhoven, Den Haag en Rotterdam een onderhandelingstraject gestart over een mogelijke Citydeal met Airbnb. Een dergelijke overeenkomst vereist aanvullende beleidsregels (zoals bijvoorbeeld maximum aantal dagen, maximum aantal personen per adres, toeristenbelasting en (brand)veiligheid). Op dit moment worden dergelijke beleidsregels voorbereid in Utrecht. Dit vindt plaats vanuit een positieve grondhouding voor de deeleconomie welke past bij de aard en karakter van de stad, maar met de gedachte dat Airbnb groeit, nauwelijks aan regels hoeft te voldoen en daarmee een 'oneerlijke' concurrent is voor hotels. Voorstel ten aanzien van toeristenbelasting is dat aanbieders zich in Utrecht kunnen melden en middels een nieuw in te richten website kunnen betalen. Belastingssamenwerking BGHU gaat aanbieders die dit vergeten of nalaten dan actief benaderen (steekproefsgewijze controle). Verder kunnen omwonenden klachten melden bij de gemeente. Op basis van mediaberichten lijkt ook Rotterdam na te denken over de invoering van toeristenbelasting.

Naast Utrecht, Eindhoven, Den Haag en Rotterdam wisselen ook verschillende middelgrote gemeenten waaronder Maastricht met elkaar van gedachten over de omgangswijze met Airbnb. Tot deze groep behoren ook de gemeenten Alkmaar en Leiden met wie gedurende dit onderzoek is gesproken. Op dit moment bevinden deze gesprekken zich een beginstadium en hebben vooral nog een verkennend karakter. Er is nog geen duidelijkheid over de te volgen koers en strategie binnen deze 'kennisgroep' en de verschillende gemeenten hebben (nog) niet altijd dezelfde visie. Een Citydeal naar voorbeeld van Utrecht, Eindhoven, Den Haag en Rotterdam behoort tot de mogelijkheden, maar vereist wel dat de grotendeels dezelfde uitgangspunten worden vastgesteld voor beleid.

5. CONCLUSIES

Op basis van het voorgaande wordt het volgende geconcludeerd:

- In de gemeente Maastricht zijn op minimaal ruim 400 adressen kleinschalige logiesaccommodaties met maximaal 7 kamers gevestigd (peilmoment: juli 2016). Dit aantal is een ondergrens en loopt inclusief alle (deels niet/weinig actieve) Airbnb aanbieders op naar ruim 850 adressen. Conform de landelijke ontwikkeling heeft dit aanbod de laatste jaren een grote vlucht doorgemaakt, waarbij vooral de stijging van Airbnb explosief is geweest de laatste twee jaren;
- Uitgedrukt in aantal kamers hebben de B&B's, Airbnb en de overige kleinschalige logiesaccommodaties een aandeel van respectievelijk 6%, (minimaal) 15% en 3% in het totale aantal kamers inclusief reguliere hotels;
- Het kleinschalige logiesaanbod heeft vergeleken met reguliere hotels een aanzienlijk lagere bezettingsgraad en is niet altijd 365 dagen per jaren open. Het effect in termen van het aantal persoonsovernachtingen is daarom (veel) lager dan het aanbodeffect. De B&B's vertegenwoordigen circa 3% van de totale vraag. Airbnb heeft een aandeel van 1 tot 3% in de totale vraag en de overige kleinschalige logiesaccommodaties vertegenwoordigen 2% van de totale vraag. Zeker wanneer de groeicurve zich doorzet – waarbij dit met name kan gebeuren bij Airbnb, de B&B ontwikkeling is vrij stabiel – zou dit aandeel de komende jaren verder kunnen stijgen en moet deze ontwikkeling nauwgezet gevolgd worden in combinatie met het functioneren van de hotelmarkt;
- De B&B's, Airbnb en andere kleinschalige accommodaties vormen deels een concurrent voor reguliere hotels. Dit zou bepaalde hotels kunnen raken in de bezetting en de prijsniveaus. Het kleinschalige aanbod zorgt echter ook deels voor een diverser verblijfsaanbod en kunnen complementair zijn aan hotels. Persoonlijk contact staat centraal en specifieke doelgroepen kiezen voor kleinschalig logies (specifiek voor Airbnb: jong, hip, internationale netwerken);
- Net als Maastricht hanteren andere Nederlandse steden, met uitzondering van Amsterdam, nog geen beleid voor Airbnb (peilmoment: oktober 2016). Deze accommodaties hoeven geen toeristenbelasting te betalen en moeten niet voldoen aan andere administratieve en veiligheidseisen. Wel vinden veel ontwikkelingen plaats op dit gebied (intern of tussen gemeenten) en wordt nagedacht hoe het beleid en regelgeving in de toekomst het meest optimaal kan worden vormgegeven. Dit kan variëren van geen beleid (marktwerking) tot vaststellen van beleid inclusief hiermee gepaard gaande voorwaarden/uitgangspunten en praktische beperkingen (geen inzicht in aanbod op huis-/persoonsniveau) en (relatief hoge) administratieve lasten.