

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S.E. Brugman / E. van der Zee	Datum	23 januari 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12038651
E-mail	egbert.van.der.zee@utrecht.nl	Onderwerp	Update Airbnb monitor, short-stay en hotelbeleid
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Economische Zaken

Geachte leden van de raad,

Utrecht is een gastvrije stad. Gelukkig weten veel bezoekers ons na de coronajaren weer te vinden en is het aantal overnachtingen in hotels weer hersteld. Vooral bezoekers uit Nederland en de buurlanden maken gebruik van de Utrechtse hotels. Ook het aandeel bezoekers met een zakelijk motief neemt toe. In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat we in Utrecht niet inzetten op massatoerisme. Toerisme mag in Utrecht groeien, maar geen andere functies verdringen zoals wonen. Wij zetten daarom in op bezoek dat past bij het karakter van de stad, gefocust op erfgoed, cultuur en zakelijke evenementen. Daarbij past een breed aanbod van overnachtingsmogelijkheden.

Elk jaar geven we u een update over de meest actuele cijfers rondom Airbnb in Utrecht. Deze brief presenteert de belangrijkste resultaten van de 7^e editie van de Airbnb Monitor, uitgevoerd door de Universiteit Utrecht in samenwerking met Sweco. Daarnaast informeren wij u over de stand van zaken rondom de actualisatie van het beleid over short stay en hotels.

Airbnb Monitor: afname aantal Airbnb's

Toeristische verhuur van woonruimte zien we als een welkome toevoeging op het reguliere Utrechtse verblijfsaanbod, passend bij aard en karakter van de stad waarbij de bezoeker zich kan onderdompelen in de lokale cultuur. Tegelijkertijd moet het passen binnen de afgesproken regels. In het beleidskader '[Particuliere vakantieverhuur](#)' stelden we grenzen aan het faciliteren van toeristische verhuur van woonruimte. Hier staan de volgende doelen centraal:

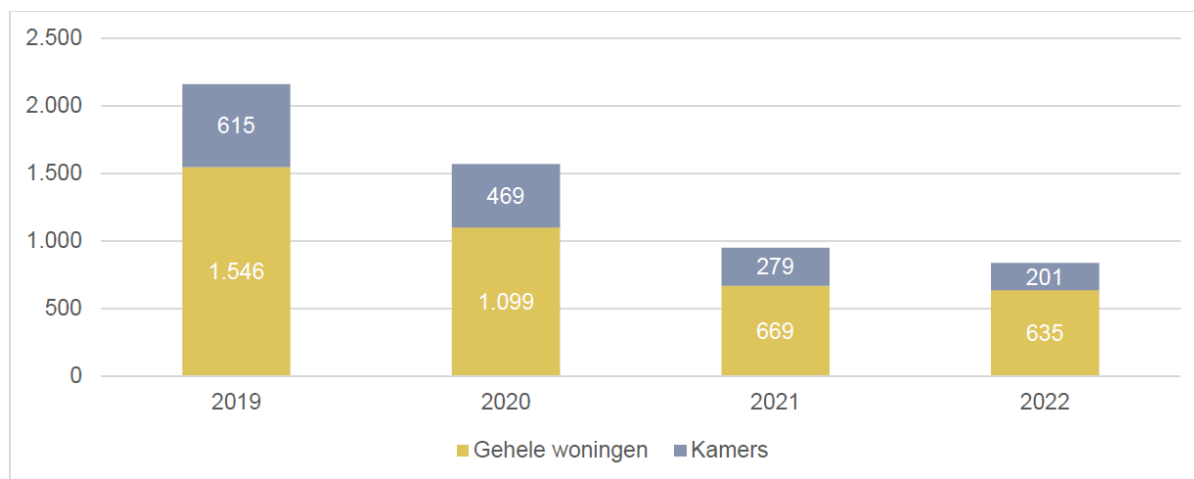
- Faciliteren vakantieverhuur als kleinschalige aanvulling op het reguliere hotelaanbod.
- Beschermen woningvoorraad ten behoeve van bewoners van de stad.
- Voorkomen van overlast (geluid, gedrag, vuilnis).
- Voorkomen van aantasting van de leefbaarheid van de wijk (door te veel bezoekers te trekken).
- Voorkomen oneerlijke concurrentie m.b.t. reguliere hotelbranche door creëren gelijk speelveld.
- Geen onnodige beperking eigendom (vrijheid verhuur).

Om deze doelen te behalen en grip te houden op de ontwikkeling van de toeristische verhuur van woonruimte in Utrecht voerden we op 1 juli 2021 een eenmalige registratieplicht in en geldt sinds 1 juli 2022 een meldplicht per verhuring. Daarnaast publiceren we jaarlijks een monitor over de ontwikkeling van toeristische verhuur via het platform Airbnb in Utrecht. Dit doen we om de schaarse woonruimte te beschermen tegen oneigenlijk gebruik en een gelijk speelveld te waarborgen in de overnachtingssector.

Recent is de 7^e editie verschenen en deze rapportage is als bijlage bijgevoegd. De voorliggende Airbnb monitor beschrijft de stand van zaken rondom het aanbod van en de vraag naar Airbnb-accommodaties in de gemeente Utrecht in 2022. Met de [raadsbrief van 23 maart 2022](#) bent u geïnformeerd over de vorige editie van de "Airbnb monitor 6^e editie".

In de laatste monitor is het effect van de invoering van de eenmalige registratieplicht per 1 juli 2021 en de meldplicht per juli 2022 zichtbaar. Deze editie van de monitor laat zien dat de eerder gesignaleerde trend van een afname van aanbod van Airbnb-accommodaties doorzet. Weliswaar is de markt enigszins hersteld van de coronajaren, de situatie lijkt blijvend veranderd in vergelijking met de jaren voor 2020. Hieronder volgen de meest opvallende zaken uit de "Airbnb monitor 7^e editie":

- Het aantal Airbnb's dat ten minste één keer verhuurd is geweest is in 2022 met 836 accommodaties veel lager dan voor corona (2019: 2.161 Airbnb's). Vooral in 2021, toen de registratieplicht werd ingevoerd, nam het aantal Airbnb's sterk af. In 2022 is de afname minder sterk dan de jaren ervoor. Opvallend is wel dat de afname van het aantal Airbnb's ook in 2022 doorzet. De overnachtingscijfers in hotels laten juist zien dat er in 2022 een grote vraag naar toeristische accommodaties was. Deze toegenomen vraag naar toeristische accommodaties heeft in 2022 niet geleid tot een toename van het aantal Airbnb's. De ingevoerde registratie- en meldplicht lijken hierop van invloed te zijn.



Figuur 1 Aantal accommodaties (Gehele woning/kamer) 2019-2022

- Ongeveer een kwart van de actieve accommodaties presenteerde zichzelf in 2022 als kamer, drie kwart als woning. Een kamer werd in 2022 gemiddeld 111 nachten gereserveerd (2019: 93 nachten), een woning gemiddeld 62 nachten (2019: 72 nachten).
- Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten van woningen ligt iets hoger dan de toegestane 60 nachten. Onder de woningen die meer dan 60 nachten werden verhuurd bevinden zich echter ook Airbnb's die onder de 'bed & breakfast' regels vallen of onderdeel van een hotel zijn (bv. enkele werkvelders Oudegracht). Hierdoor zijn ze niet aan het maximale aantal nachten gebonden.

Datum 23 januari 2024
Ons kenmerk 12038651

- In 2022 werd 34% van de gehele woningen (218 Airbnb's) meer dan 60 nachten gereserveerd. In 2019 waren dit nog 632 woningen (41% van het totaal aantal woningen).
- Hoewel het aantal Airbnb's tussen 2021 en 2022 afnam, nam het aantal gereserveerde nachten in Airbnb's juist toe. In 2021 werden 54.995 nachten gereserveerd in Airbnb's, in 2022 61.760. Ten opzichte van 2019 ligt het aantal gereserveerde nachten echter nog steeds ruim 2,5 keer zo laag (169.135 nachten).

Deze veranderende verhuuractiviteiten lijken volgens de Airbnb monitor samen te hangen met eerdergenoemde regelgeving voor de toeristische verhuur van woonruimte. Het beeld geschetst in de Airbnb monitor past bij de in het beleidskader 'Particuliere vakantieverhuur' gestelde ambitie en doelen. We faciliteren toeristische verhuur van woningen, maar wel binnen duidelijke grenzen. Er zijn sinds de invoering van de registratie- en meldplicht minder accommodaties actief op het platform Airbnb en het aandeel woningen dat vaker dan 60 nachten wordt verhuurd is afgenomen. Hiermee beschermen we de woningvoorraad, voorkomen we de aantasting van de leefbaarheid in de stad en zorgen we dat vakantieverhuur een kleinschalige aanvulling op het reguliere hotelaanbod kan zijn. Voor het volledige beeld en analyse verwijzen wij u naar de bijgevoegde Airbnb monitor.

Update proces hotel- en short stay-beleid

Sinds 2020 is het [Tijdelijk verblijf \(short stay\) en bijstelling hotelbeleid](#) van kracht. Momenteel evalueren we het functioneren van het *short stay beleid* en wordt een marktonderzoek uitgevoerd naar de vraag naar short stay in de toekomst. Op basis van de evaluatie worden de implicaties voor het beleid geïnventariseerd.

Tegelijkertijd zijn we bezig met het actualiseren van het *hotelbeleid*. Daarvoor onderzoeken we de trends en ontwikkelingen over de afgelopen jaren en naar de toekomst toe en gaan we in gesprek met de belangrijkste stakeholders in de stad en branche. De overnachtingscijfers van de Utrechtse hotels uit 2022 laten een herstel van de toeristische vraag naar accommodaties zien. Gesprekken met de sector maakten echter ook duidelijk dat er zorgen zijn of dit herstel doorzet en dat de sector onder druk staat door gestegen kosten. Om een volledig beeld te krijgen van de hotelmarkt (na de coronapandemie) zijn de (overnachtings-) cijfers van het volledige jaar 2023 belangrijk. Deze volgen in het tweede kwartaal van 2024. In de tussentijd gaan we in gesprek met de belangrijkste stakeholders in de stad en de branche. In het vierde kwartaal van 2024 verwachten wij te komen met een voorstel voor de actualisatie van het hotelbeleid.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,