

Toelichting onderzoek illegale vakantieverblijf December 2017 Amsterdam

De reactie van Airbnb op ons onderzoek slaat volledig de plank mis. Airbnb suggereert dat we een bepaalde (verkeerde) onderzoeksmethode hebben toegepast en verbindt daaraan de conclusie dat de resultaten van ons onderzoek daarom ook niet kloppen.

Wij begrijpen dat Airbnb onaangenaam verrast is met ons onderzoek en liever heeft dat de resultaten niet openbaar worden.

Echter, wij hebben op een geheel andere wijze onderzoek verricht en om alle ruis die Airbnb in de media verspreid weg te nemen, geven wij een korte toelichting op de door ons toegepaste methode.

Hier de resultaten van het onderzoek naar de totale omvang van illegale vakantieverblijf aanbod (appartementen /illegale hotels/pleziervaartuigen/woonboten) in Amsterdam.

Om voor heel Amsterdam uitspraken te kunnen doen is als basis het totaalaanbod in een specifiek gebied genomen. We hebben gekozen voor de Haarlemmerbuurt omdat het een kleine compacte buurt is en wij hier goed bekend zijn. De verkregen data (listings, adressen en inwoners) van de Haarlemmerbuurt zijn als basis gebruikt voor doorberekening naar de overige de 21 wijken in Amsterdam.

Volgens de Airbnb site/scrape worden er in de Haarlemmerbuurt 243 vakantieverblijf adressen (listings) aangeboden. Al deze listings zijn handmatig en fysiek gecontroleerd en o.a. ook afgezet tegenover de data scrape. Van al deze listings zijn ook de feitelijke adressen achterhaald voor een finale controle.

De data scrape Airbnb geeft aan dat er 18.500 listings zijn in Amsterdam waarvan 243 listings in de Haarlemmerbuurt. Het totaal aantal listings inclusief andere platforms is ca 22.000-23.000. De totale woningvoorraad in Amsterdam is 427.858 waarvan 5.593 woningen in de Haarlemmerbuurt, (bron gemeente Amsterdam 1 Jan. 2017).



In de doorberekening met de andere 21 wijken zijn wij uitgekomen op een totaal van 6.120 illegale listings.

Dit aantal is als volgt tot stand gekomen: Het aantal illegale listings uit ons onderzoek in de Haarlemmerbuurt zijn 80 unieke adressen.

Van het totaal 6.120 listings zijn 4.896 illegale vakantieverblijf eenheden en woont er niemand, z.g. illegale spookhotels en is woononttrekking, de andere 1.224 voldoen niet aan de regelgeving, o.a. dubbele listings, meer dan 4 personen en BnB's die niet aan de regelgeving voldoen.

80 illegale listings ligt ook in lijn met wat eerder al werd geopperd. Op 1 december 2016 kwam de Heer Labrijn van platform 1013 uit op een totaal van 50 illegale hotels in de Haarlemmerbuurt, op dat moment telde Airbnb 14.500 listings.

In ons onderzoek hebben wij ook een gedeelte van de Westelijke eilanden gecontroleerd daar deze datatechnisch bij de gemeente ook tot de Haarlemmerbuurt worden gerekend . De uitslag van het onderzoek van de Heer Labrijn is hier terug te lezen <https://fd.nl/economie-politiek/1177870/eindelijk-deal-tussen-airbnb-en-amsterdam>

Gaat niet werken

'Ik heb niet direct het gevoel dat dit gaat werken', zegt Labrijn, die in zijn buurt wordt omringd door zo'n vijftig illegale hotels. 'Airbnb doet dit op basis van gebruiker en niet op basis van het adres. Wie wil kan heel makkelijk met een ander account opnieuw zestig dagen of langer door.' De woordvoerder van de wethouder wil hierop alleen kwijt dat er 'altijd mensen zullen zijn die op een creatieve manier de wet proberen te overtreden'.

Over het algemeen kan worden gesteld dat in de Haarlemmerbuurt de illegale verhuur niet hoger ligt dan in andere wijken. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat juist in de buitengebieden zoals o.a. Zuid-Oost, Osdorp, Nieuw West, Noord het percentage illegale listings hoger is dan bijvoorbeeld de Haarlemmerbuurt. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er minder (sociale) controle is, meer hoogbouw en adressen moeilijk te achterhalen te zijn (dus lastig voor handhaving).

De illegale vakantieverblijf shortstay appartementen zijn niet meegenomen in het onderzoek evenals andere grote platforms zoals Booking.com, Homeaway, Wimdu, Parius, etc., het uiteindelijke getal van illegale listings zal dus hoger uitkomen, helemaal precies zullen wij waarschijnlijk niet kunnen achterhalen.

Nico van Gog | Data researcher Airbnb en zogenaamde Deeleconomie