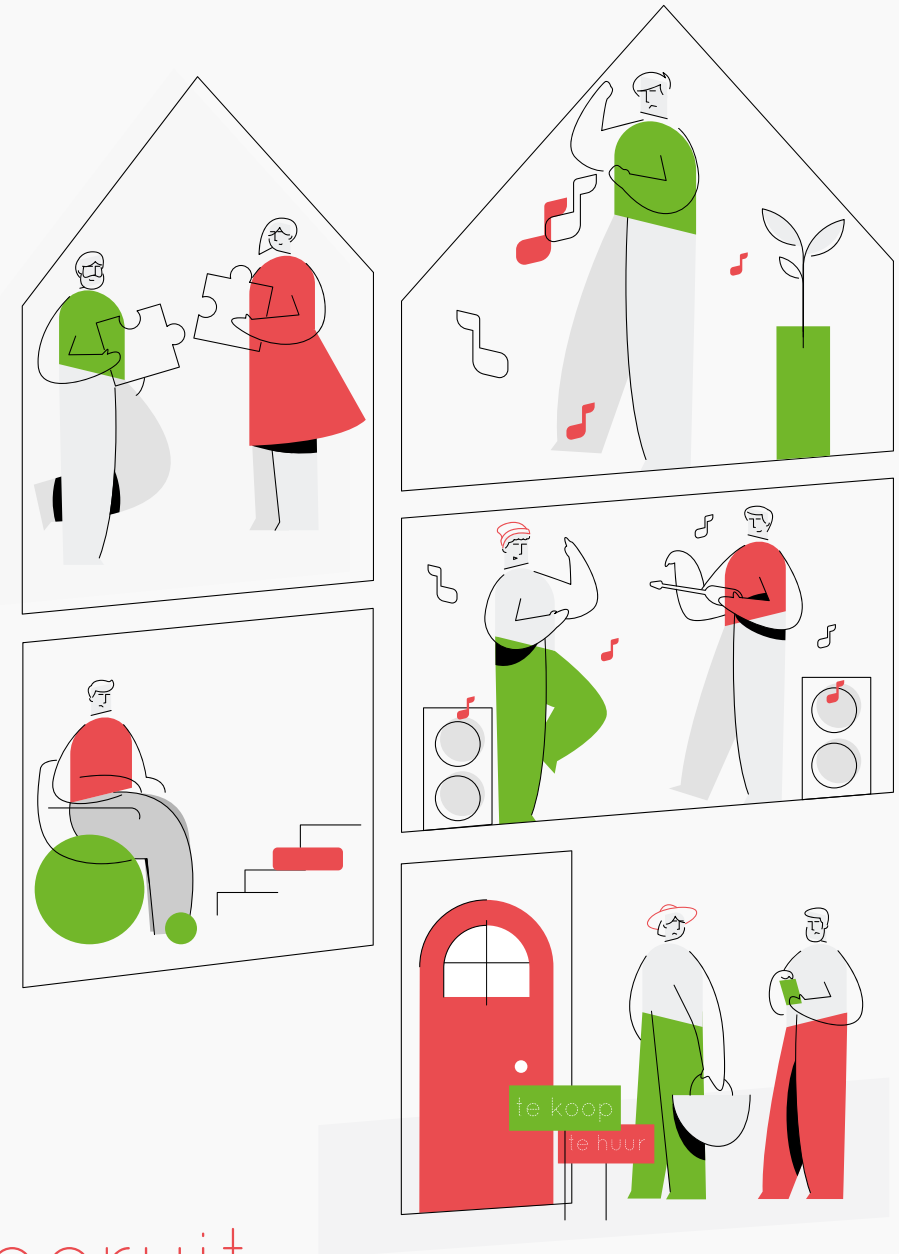


COMPANEN

Onderzoek samenhang
toeristische verhuur en
huizenprijzen en
huurprijzen



Ministerie van BZK

5 april 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	5 april 2022
TITEL	Onderzoek samenhang toeristische verhuur en huizenprijzen en huurprijzen
OPDRACHTGEVER	Ministerie van BZK
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Elferink Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	2700.224/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting en conclusies	4		
1 Inleiding	8		
1.1 Aanleiding	8		
1.2 Onderzoeksvragen	8		
1.3 Aanpak	8		
1.4 Leeswijzer	10		
2 Ontwikkeling toeristische verhuur	11		
2.1 Ontwikkeling toeristische verhuur	11		
2.2 Concentraties toeristische verhuur	14		
2.3 Achtergronden hoge concentraties toeristische verhuur	16		
3 Ontwikkeling huizenprijzen en huurprijzen in de vrije sector	19		
3.1 Ontwikkeling huizenprijzen	19		
3.2 Ontwikkelingen huurprijzen in de vrije sector	20		
3.3 Vergelijking naar landsdeel	21		
3.4 Vergelijking naar stedelijkheid	23		
3.5 Resumé	23		
4 Toeristische verhuur en prijsontwikkeling op buurtniveau	25		
4.1 Huizenprijzen	25		
4.2 Huurprijzen in de vrije sector	27		
4.3 Vergelijking naar landsdeel	29		
4.4 Vergelijking naar stedelijkheid	29		
4.5 Resumé	29		
5 Beeld uit de interviews en bestaande onderzoeken	31		
5.1 Gemeenten	31		
5.2 Verhuurders	32		
		5.3 Banken	32
		5.4 Andere onderzoeken naar de samenhang tussen toeristische verhuur en huizenprijzen	32

Samenvatting en conclusies

Aanleiding en vraagstelling

- De druk op de woningmarkt is hoog, zowel in de koopsector als in de huursector. Grote schaarste op de woningmarkt kan leiden tot ongewenste effecten. Het verhuren van woningen aan toeristen heeft op diverse plaatsen in Nederland de afgelopen tien jaar een vlucht genomen. Een van de mogelijke neveneffecten van deze ontwikkeling is een prijsopdrijvend effect op huizenprijzen en huurprijzen. De Tweede Kamer heeft in september 2020 de motie Van Eijs aangenomen, waarin wordt gevraagd een onderzoek uit te voeren naar het potentiële prijsopdrijvende effect van toeristische verhuur in Nederland.
- Het onderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:
 - Heeft de aanwezigheid van toeristische verhuur in de reguliere woningvoorraad een prijsopdrijvend effect op huizenprijzen en op huurprijzen in de vrije huursector in een gebied? Hoe groot is dat effect?
 - Zorgt de coronacrisis en de daaruit voortkomende terugval in het toerisme voor een normalisatie?
 - Wat is het beeld van direct betrokken partijen, experts en belangenhouders van de samenhang tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen en huurprijzen, wat zijn gevolgen en hoe wordt hierop geacteerd?
- De ontwikkelingen in 12 gemeenten zijn geanalyseerd, waarbij steeds naar gemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie is gekeken, waarvan één gemeente met veel toeristische verhuur en één gemeente met weinig toeristische verhuur.

Ontwikkeling toeristische verhuur

- De opkomst van online verhuurplatforms voor toeristische verhuur van reguliere woningen is in Nederland al meer dan tien jaar gaande. De eerste verhuringen in Nederland waren in Amsterdam al kort na de oprichting van Airbnb in 2008. Het onderzoek focust op de ontwikkeling in de laatste zes jaar, de periode sinds 2016.
- De ontwikkeling van het aantal woningen dat in Amsterdam en Utrecht toeristisch werd verhuurd is sinds de start van de toeristische verhuur gestaag toegenomen. In de laatste jaren was in Amsterdam en Utrecht sprake van een afname van het aantal toeristisch verhuurde woningen. In deze afname spelen twee ontwikkelingen een grote rol, de coronacrisis waardoor er veel minder toeristen naar Nederland kwamen, en de stappen die de gemeenten Amsterdam en Utrecht hebben gezet om de regels rond toeristische verhuur strakker te gaan handhaven.
- In de gemeente Veere, in Zeeland, is een ander patroon zichtbaar. In deze gemeente nam het aantal reguliere woningen dat tenminste één nacht toeristisch werd verhuurd vanaf 2017 aanzienlijk toe en bleef ook in 2020 en 2021 stijgen. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met het feit dat hoewel het buitenlandse toerisme wegviel, in de coronatijd veel Nederlanders in eigen land op vakantie gingen en gebruik maakten van toeristisch verhuurde woningen.

Ontwikkeling huizenprijzen en huurprijzen in de vrije sector

- In de grote steden Amsterdam en Utrecht stegen de transactieprizen in de koopsector in de jaren dat ook de toeristische verhuur in intensiteit toenam. Toen de intensiteit van de toeristische verhuur in deze steden vanaf 2020 door corona en strengere regelgeving echter sterk terugviel, bleven de huizenprijzen in de koopsector doorstijgen.

- In de nabijgelegen gemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie maar weinig toeristische verhuur, maakten de huizenprijzen in de koopsector een vergelijkbare ontwikkeling door. Ook daar bleven de prijzen stijgen.
- In de vrije huursector stegen de huren in Amsterdam en Utrecht minder snel dan in gemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie maar weinig toeristische verhuur. Er is vanaf 2020 in alle gemeenten een stabilisatie of lichte daling zichtbaar in de gemiddelde huurprijzen in de vrije sector, ongeacht de aanwezigheid en intensiteit van toeristische verhuur. Dit hangt samen met het wegblijven van expats en internationale studenten als gevolg van corona, waardoor het aanbod in de vrije huursector toenam.
- Buiten de Randstad is hetzelfde patroon zichtbaar: in de periode dat de toeristische verhuur afneemt, stijgen de huizenprijzen door, ook in de gemeente met weinig toeristische verhuur.
- In Veere, een gemeente met een heel ander karakter, waar de toeristische verhuur veel minder sterk afnam vanaf 2020 dan in de grotere steden, stegen de huizenprijzen ook door.
- De ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector wordt, gezien op het niveau van gemeenten, meer gestuurd door de schaarste aan koopwoningen (in combinatie met de lage rente) dan door de aanwezigheid van toeristische verhuur. Als er een verband is tussen toeristische verhuur en de ontwikkeling van woningprijzen in de koopsector, is dit een veel kleiner effect dan de schaarste op de woningmarkt.
- Ook in de vrije huursector lijkt er op gemeenteniveau geen duidelijk verband tussen de aanwezigheid van toeristische verhuur en de prijsontwikkeling.

Toeristische verhuur en prijsontwikkeling op buurtniveau

- De huizenprijzen in de koopsector stegen in de grote steden Amsterdam en Utrecht in alle buurten. In buurten met veel toeristische verhuur en in

buurten met minder toeristische verhuur. In buurten met minder toeristische verhuur stegen in Amsterdam de huizenprijzen in de koopsector wel minder hard. Vaak zijn dit de minder gewilde buurten buiten de Ringweg A10. In Utrecht waren er nauwelijks verschillen tussen buurten.

- In Veere, waar de toeristische verhuur vanaf 2020 veel minder sterk afnam dan in Amsterdam en Utrecht, zijn de huizenprijzen vanaf 2018 aanzienlijk gestegen, zowel in kernen met veel toeristische verhuur als in kernen met weinig toeristische verhuur.
- In Amsterdam stegen de huurprijzen in de vrije sector ook in de periode dat de toeristische verhuur in de stad afnam. Deze stijging deed zich voor in buurten met veel en gebieden met weinig toeristische verhuur. De stijging was iets sterker in buurten met veel toeristische verhuur, vaak de meer populaire buurten binnen de Ring. In Utrecht daalden de huurprijzen in de vrije sector in de periode dat de toeristische verhuur afnam. Dit deed zich zowel voor in buurten met veel toeristische verhuur als in buurten met weinig toeristische verhuur.
- In Veere stegen de huurprijzen in de vrije sector vanaf 2019. Dit deed zich zowel voor in buurten met veel toeristische verhuur als in buurten met weinig toeristische verhuur.
- De ontwikkeling van de huizenprijzen op buurtniveau volgt in buurten met veel toeristische verhuur en in buurten met weinig toeristische verhuur in de onderzochte gemeenten hetzelfde patroon. Zowel in de tijd als in de vergelijking tussen buurten. Er lijkt weinig samenhang tussen de aanwezigheid van toeristische verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector en huurprijzen in de vrije sector. De ontwikkeling van de prijzen is in belangrijke mate een reactie op een hoge vraag ten opzichte van het beschikbare aanbod.

Beeld uit interviews en bestaande onderzoeken

- Met het toenemen van het aantal woningen dat aan toeristen wordt verhuurd, zijn in de grote steden de zorgen toegenomen over de effecten ervan. Met name ten aanzien van de verdringing van reguliere woningzoekenden en toename van overlastsituaties door vakantieverhuur.
- Er is vastgesteld dat verhuurders zich niet altijd aan regels houden ten aanzien van het maximale aantal nachten dat een woning mag worden verhuurd en dat illegale verhuur plaatsvindt van leegstaande panden. Bij het wegvallen van de vraag naar toeristische verhuur door corona werd in Amsterdam vastgesteld dat de verhuur via reguliere tijdelijke huurcontracten sterk toenam. Dat duidt er op dat toeristische verhuur effect heeft op de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden. Deze ontwikkelingen hebben er in Amsterdam en Utrecht toe geleid dat op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte strengere regels zijn gesteld aan het toeristisch verhuren van woningen.
- In de grote steden had het wegvallen als gevolg van corona van de vraag naar huurwoningen door expats en internationale studenten volgens de geïnterviewden wel een duidelijk effect op de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije huursector. Door de terugloop van deze vraag zijn huurprijzen gaan stabiliseren. Dit blijkt ook uit de analyse van de ontwikkeling van de huurprijzen in de afgelopen jaren.
- Particuliere en commerciële verhuurders zien vooral een verband tussen de ontwikkelingen van de huizenprijzen in de koopmarkt en de huurprijzen in de vrije huursector. Een hoge aankoop prijs van een woning betekent dat een hoge huur moet worden gevraagd om het gewenste rendement te kunnen behalen.
- Van een verband tussen toeristische verhuur en huurprijzen heeft men geen beeld. Particuliere en commerciële verhuurders met wie is gesproken, geven aan dat door de coronacrisis en het wegblijven van toeristen en de

daardoor afgenomen vraag naar toeristische huur het aanbod in de vrije huursector is toegenomen. Dit heeft een dempend effect op de huurprijzen.

- Banken zien een verband tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen van koopwoningen en huurprijzen in de vrije sector op het moment dat woningen hiervoor aan de reguliere woningvoorraad worden onttrokken. Als de woning niet aan reguliere woningzoekenden wordt verhuurd, maar wordt ingezet in de toeristische verhuur, betekent dit dat het bijdraagt aan de schaarste en daarmee een prijsopdrijvend effect heeft. Overigens zou het volledig aanwenden van een woning voor toeristische verhuur betekenen dat de verhuurder zich onttrekt aan het nachtcriterium.
- Banken waarmee is gesproken zien een mogelijk prijsopdrijvend effect in de prijzen van koopwoningen doordat de koper de potentiële structurele opbrengst uit toeristische verhuur van de woning incalculeert bovenop het vaste inkomen en daardoor bereid zou zijn om meer voor een woning te bieden.
- Er zijn door de jaren verschillende onderzoeken gedaan naar de samenhang tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen op de koopmarkt. In die onderzoeken zijn lokale prijsopdrijvende effecten gevonden van de aanwezigheid van toeristische verhuur.

Eindconclusie

- De ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector in gemeenten waar vanaf 2020 de intensiteit van de toeristische verhuur afnam en de vergelijking met de ontwikkeling in gemeenten met weinig toeristische verhuur, laat zien dat toeristische verhuur geen grote invloed heeft op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Verschillende bestaande onderzoeken laten zien dat er soms wel effecten zijn. De belangrijkste oorzaak van de stijgende huizenprijzen is echter de schaarste aan koopwoningen.
- Ook in de vrije huursector is er geen sterke samenhang tussen toeristische verhuur en de ontwikkeling van de huurprijzen. Wel doen zich ontwikke-

lingen voor die effect hebben op zowel de toeristische verhuur als op de reguliere verhuur in de vrije huursector. De coronacrisis zorgde voor het wegblijven van buitenlandse toeristen en buitenlandse werknemers en studenten. Hierdoor nam de intensiteit van de toeristische verhuur in de grote steden af en ontstond ook meer ruimte in de reguliere particuliere huurvoorraad, waardoor huurprijzen stabiliseerden of daalden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt is hoog, zowel in de koopsector als in de huursector. Grote schaarste op de woningmarkt kan leiden tot ongewenste effecten. Dit heeft de nadrukkelijke aandacht van de regering en de Tweede Kamer. Het verhuren van woningen aan toeristen heeft op diverse plaatsen in Nederland de afgelopen tien jaar een vlucht genomen. Een van de mogelijke neveneffecten van deze ontwikkeling is een prijsopdrijvend effect op huizenprijzen en huurprijzen in gebieden waar veel woningen worden verhuurd via platforms als Airbnb, booking.com, Expedia, Vrbo etc. De Tweede Kamer heeft in september 2020 de motie Van Eijs aangenomen, waarin wordt gevraagd een onderzoek uit te voeren naar het potentiële prijsopdrijvende effect van toeristische verhuur in Nederland.

Wet toeristische verhuur van woonruimte

Op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte kunnen gemeenten volgtijdelijk verschillende instrumenten inzetten. Het betreft ten eerste een eenmalige registratieverplichting waarbij de aanbieder wordt verplicht het van de gemeente verkregen registratienummer te tonen bij elke aanbieding. Voorts kan een gemeente een nachtcriterium instellen met eventueel een meldplicht per verhuring om dit te kunnen controleren. Als de balans tussen wonen en toerisme ernstig is verstoord, kunnen gemeenten een vergunningsplicht instellen. Gemeenten moeten kunnen onderbouwen waarom welke instrumenten worden ingezet. Dit kan op grond van schaarste op de woningmarkt of leefbaarheidsproblematiek.

1.2 Onderzoeksvragen

Het onderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:

- Heeft de aanwezigheid van toeristische verhuur in de reguliere woningvoorraad een opdrijvend effect op huizenprijzen en huurprijzen in de vrije huursector in een gebied?
- Hoe groot is dat effect?
- Zorgt de coronacrisis en de daaruit voortkomende terugval in het toerisme voor een normalisatie?
- Wat is het beeld van direct betrokken partijen, experts en belangenhouders van de samenhang tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen en huurprijzen, wat zijn gevolgen en hoe wordt hierop geacteerd?

1.3 Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd door een uitgebreide data-analyse en door het houden van diepte-interviews met verhuurdersorganisaties, gemeenten die te maken hebben met toeristische verhuur en banken.

Data toeristische verhuur

Voor het verkrijgen van gegevens over de aard en intensiteit van toeristische verhuur in Nederland is contact gezocht met de verhuurplatforms. Deze platforms hebben ervan afgezien om gegevens te leveren voor het onderzoek, met als argument dat het bedrijfskritische data betreft. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de ontwikkeling van de toeristische verhuur in Nederland, is gebruik gemaakt van een alternatieve bron. De organisatie AirDNA verzamelt gedetailleerde informatie over toeristische verhuur over de hele wereld en dus ook in Nederland. Met deze informatie is het mogelijk geweest een goed beeld te schetsen van de ontwikkeling van de toeristische verhuur en de concentratie ervan in specifieke gemeenten en wijken en buurten. Data verkregen via AirDNA wijkt volgens onderzoek maximaal 10% af van de werkelijke situatie en is daarmee een goede graadmeter voor aanwezigheid, activiteit

en ontwikkeling van toeristische vakantieverhuur via online platforms¹. AirDNA geeft informatie op het niveau van de verhuurde woningen. Daarbij is niet het adres bekend, maar wel de coördinaten van de locatie, met een afwijking van maximaal 150 meter om onthulling te voorkomen.

Het onderzoek is op hoofdlijnen als volgt uitgevoerd:

- Op basis van de data over toeristische verhuur in Nederland is een selectie gemaakt van gemeenten met een hoge concentratie toeristische verhuur en gemeenten met een lage concentratie toeristische verhuur. Daarbij zijn paren gemaakt van gemeenten met vergelijkbare woningmarktomstandigheden, één gemeente met veel en één gemeente met weinig toeristische verhuur.
- In de geselecteerde gemeenten met een hoge concentratie toeristische verhuur is de ontwikkeling hiervan in de tijd geanalyseerd. Deze is vergeleken met de ontwikkeling van de huizenprijzen op de koopmarkt en de huurprijzen in de vrije huursector over dezelfde periode.
- In gemeenten met weinig toeristische verhuur is voor dezelfde periode de ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector en de huurprijzen in de vrije huursector in beeld gebracht.
- De ontwikkeling van de huizenprijzen en huurprijzen in gemeenten met veel toeristische verhuur en weinig toeristische verhuur is vergeleken. Daarbij is steeds gekeken naar de geselecteerde paren van gemeenten met vergelijkbare woningmarktomstandigheden.
- Binnen grote gemeenten met veel toeristische verhuur is nader ingezoomd op de deelgebieden met veel toeristische verhuur, om na te gaan of sprake is van een andere prijsontwikkeling in buurten met veel toeristische verhuur dan in buurten met weinig toeristische verhuur.

- In een aantal diepte-interviews is nader doorgesproken over de verbanden die betrokkenen en experts zien tussen de opkomst van de toeristische verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector en huurprijzen in de vrije huursector. Hierbij moet worden aangetekend dat niet alle beoogde gesprekspartners hier een beeld bij hadden.
- Ten slotte zijn inzichten uit eerdere onderzoeken van andere organisaties betrokken.

De woningmarkt is een complexe markt waarbinnen zeer veel variabelen op elkaar inwerken. Het is daarom niet goed mogelijk om causale verbanden tussen de aanwezigheid van toeristische verhuur en de huizenprijzen in de koopsector/de huurprijzen in de vrije sector statistisch aan te tonen. Er is daarom voor gekozen om de ontwikkelingen te schetsen in gebieden met veel en met weinig toeristische verhuur, om de mogelijke verbanden in beeld te brengen.

Het onderzoek richt zich op de verhuur van reguliere woningen voor toeristische verhuur, en niet op verhuur van recreatiewoningen en verhuur in de vorm van bed & breakfast. De data van AirDNA biedt de mogelijkheid om hierin te filteren. Daarbij moet worden aangetekend dat hierbij moet worden afgegaan op de omschrijving die de verhuurder heeft gegeven van de aard van het verhuurde object. Het kan daarom voorkomen dat een verhuurd object als 'woning' is aangeduid terwijl het bijvoorbeeld toch een bed & breakfast betreft, waardoor het soms lijkt alsof er meer nachten is verhuurd dan een gesteld nachtencriterium. Een bed & breakfast mag immers het hele jaar door verhuren. Er is geen reden om aan te nemen dat dit de hoofduitkomsten van het onderzoek beïnvloedt.

¹ Airbnb monitor Utrecht, Editie 4 – de ontwikkeling van Airbnb in de gemeente Utrecht tot april 2019, Van der Zee en Krist, Universiteit Utrecht, Sociale Geografie en planologie, oktober 2019.

Geselecteerde gemeenten

De volgende selectie van gemeenten is voor het onderzoek gemaakt:

Hoge concentratie toeristische verhuur	Lage concentratie toeristische verhuur
<ul style="list-style-type: none">• Amsterdam	<ul style="list-style-type: none">• Alphen aan den Rijn
<ul style="list-style-type: none">• Utrecht	<ul style="list-style-type: none">• Amersfoort
<ul style="list-style-type: none">• Den Haag	<ul style="list-style-type: none">• Gouda
<ul style="list-style-type: none">• Groningen	<ul style="list-style-type: none">• Zwolle
<ul style="list-style-type: none">• Noordwijk	<ul style="list-style-type: none">• Oegstgeest
<ul style="list-style-type: none">• Veere	<ul style="list-style-type: none">• Borsele

De ontwikkelingen in 12 gemeenten zijn geanalyseerd. In veel van deze gemeenten is sprake van vergelijkbare ontwikkelingen. Er is voor gekozen om in de rapportage het beeld te schetsen aan de hand van de ontwikkelingen in de gemeenten die het meest illustratief zijn. De integrale onderzoeksresultaten zijn beschikbaar in een separate bijlage.

Op een aantal plekken in de rapportage wordt ingezoomd op een lager schaalniveau, om een onderscheid te maken tussen buurten met de hoogste concentraties en buurten met de laagste toeristische verhuur binnen de gemeenten. Hierbij is aangesloten bij het CBS-buurniveau.

1.4 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 gaat over de opkomst en ontwikkeling van toeristische verhuur van reguliere woningen in Nederland, de plekken waar veel woningen toeristisch worden verhuurd en de verhuurintensiteit.

- Hoofdstuk 3 handelt over de ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector en de huurprijzen in de vrije huursector in de geselecteerde gemeenten.
- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op mogelijke verbanden tussen toeristische verhuur en prijsontwikkeling, door het vergelijken van de ontwikkelingen in de geselecteerde gemeenten.
- Hoofdstuk 5 gaat over de inzichten van betrokken instanties en experts. In dit hoofdstuk worden ook verbanden gelegd met eerdere onderzoeken naar de samenhang tussen toeristische verhuur en huizenprijzen.

Voorin deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen van de bevindingen en de belangrijkste conclusies.

2 Ontwikkeling toeristische verhuur

De opkomst van online verhuurplatforms voor toeristische verhuur van reguliere woningen is in Nederland al meer dan tien jaar gaande. De eerste verhueringen in Nederland waren in Amsterdam al kort na de oprichting van Airbnb in 2008. Het onderzoek focust op de ontwikkeling in de laatste zes jaar, de periode sinds 2016. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in de gemeenten Amsterdam, Utrecht en Veere geschetst. Amsterdam is de gemeente met verreweg de hoogste intensiteit in toeristische verhuur in Nederland. Utrecht is een tweede grote stad waar sprake is van een aanzienlijke verhuurintensiteit. Veere is een veel kleinere gemeente buiten de Randstad, waar door de gewilde ligging aan de kust naast intensieve verhuur van vakantiewoningen ook sprake is van een grote verhuur van reguliere woningen aan toeristen.

2.1 Ontwikkeling toeristische verhuur

Verhuurde woningen toeristische verhuur

De ontwikkeling van het aantal woningen dat in Amsterdam en Utrecht toeristisch werd verhuurd is sinds de start van de toeristische verhuur gestaag toegenomen. In de laatste jaren was in Amsterdam en Utrecht sprake van een afname van het aantal toeristisch verhuurde woningen. In Veere, in Zeeland, is het beeld anders.

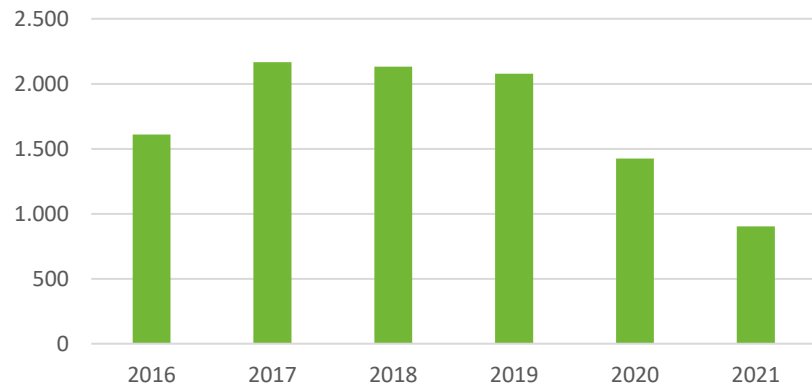
Figuur 2.1: Gemeente Amsterdam. Aantal verhuurde woningen toeristische verhuur, 2016 - 2021



Bron: AirDNA, 2022.

In Amsterdam lag de piek in het aantal woningen dat toeristisch werd verhuurd in 2017. In dat jaar werden meer dan 25.000 woningen voor tenminste één nacht verhuurd. Vanaf 2018 liep dit aantal iets terug. In 2020 was sprake van een forse afname, tot minder dan 15.000 woningen die minstens één nacht werden verhuurd. In deze afname spelen twee ontwikkelingen een grote rol, de coronacrisis waardoor er veel minder toeristen naar Nederland en Amsterdam kwamen en de stappen die de gemeente Amsterdam heeft gezet om de regels rond toeristische verhuur strakker te gaan handhaven. Op 1 april 2021 heeft de gemeente onder de mogelijkheden van de Wet toeristische verhuur woonruimte een registratieplicht, een nachtcriterium met een meldplicht en een vergunningplicht ingevoerd voor de toeristische verhuur van woningen. Dit heeft geleid tot een afname van het aantal woningen dat voor dit doel werd verhuurd.

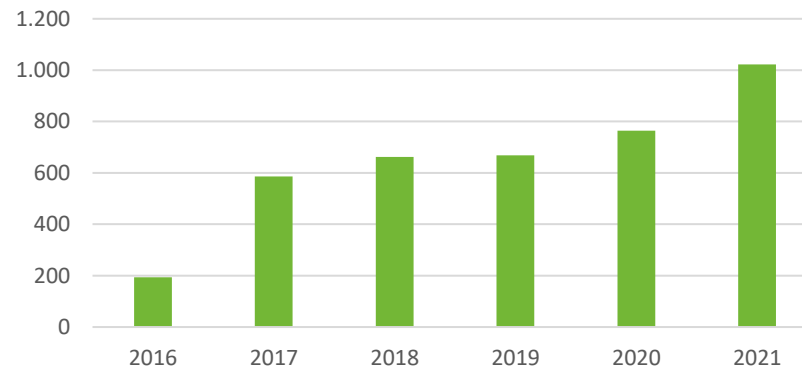
Figuur 2.2: Gemeente Utrecht. Aantal verhuurde woningen toeristische verhuur, 2016 - 2021



Bron: AirDNA, 2022.

Ook in de gemeente Utrecht nam het aantal woningen dat toeristisch werd verhuurd fors toe tot en met 2017. Het ging in dat jaar om ruim 2.000 woningen die minstens voor één nacht werden verhuurd. De intensiteit is daarmee in Utrecht aanmerkelijk lager dan in Amsterdam. In Utrecht nam het aantal verhuurde woningen in 2018 en 2019 naar verhouding minder sterk af dan in Amsterdam. De ontwikkeling in 2020 en 2021 is vergelijkbaar. Naast de invloed van corona geldt ook voor Utrecht dat de gemeente strenger is gaan handhaven op het overtreden van de regels rond toeristische verhuur. Per 1 juli 2021 is ook in Utrecht de registratieplicht en meldplicht van kracht geworden.

Figuur 2.3: Gemeente Veere. Aantal verhuurde woningen toeristische verhuur, 2016 - 2021



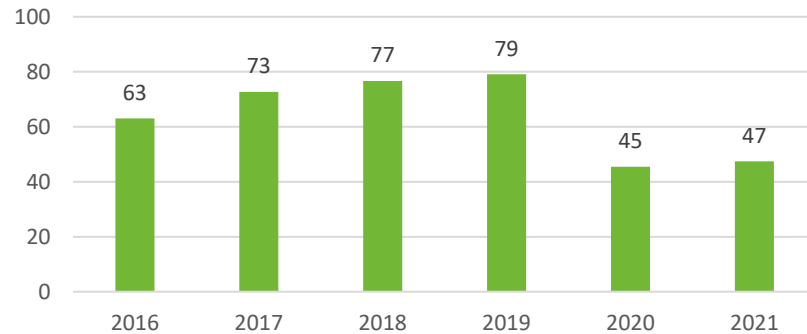
Bron: AirDNA, 2022.

In de gemeente Veere is een ander patroon zichtbaar. In deze gemeente nam het aantal reguliere woningen dat tenminste één nacht toeristisch werd verhuurd vanaf 2017 aanzienlijk toe en bleef ook in 2020 en 2021 stijgen. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met het feit dat hoewel het buitenlandse toerisme wegviel, in de coronatijd veel Nederlanders in eigen land op vakantie gingen en gebruik maakten van toeristisch verhuurde woningen. Daarbij is in Veere geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Wet toeristische verhuur van woonruimte om het aantal verhuringen aan toeristen te beperken.

Verhuurintensiteit

De in de vorige paragraaf gepresenteerde aantallen toeristisch verhuurde woningen zijn woningen die tenminste voor één nacht per jaar werden verhuurd. Gemiddeld worden woningen veel vaker verhuurd.

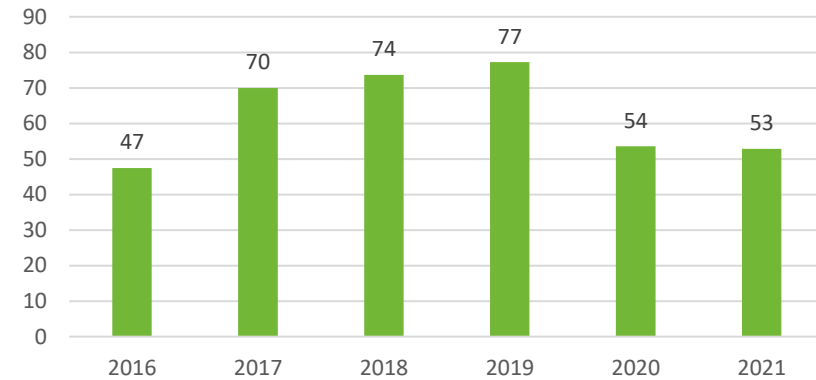
Figuur 2.4: Gemeente Amsterdam. Gemiddeld aantal nachten dat een woning toeristisch wordt verhuurd, 2016 - 2021



Bron: AirDNA, 2022.

In de periode voor de terugval van het aantal verhuurde woningen in Amsterdam in 2020, lag het gemiddelde aantal nachten dat een woning toeristisch werd verhuurd tussen 63 nachten in 2016 en 79 nachten in 2019. In 2020 viel dit terug naar gemiddeld 45 nachten. In 2021 lag de intensiteit waarmee woningen toeristisch werden verhuurd op een vergelijkbaar niveau (gemiddeld 47 nachten). In Amsterdam is bij de invoering van de registratieplicht en meldplicht het aantal nachten dat een woning toeristisch mag worden verhuurd gemaximeerd op 30 nachten. In 2021 ligt het gemiddelde aantal nachten op basis van de beschikbare data boven dit maximum. Een mogelijke verklaring is dat een deel van de verhuringen in Amsterdam door de verhuurder bij verhuur is benoemd als de verhuur van een reguliere woning, terwijl het in werkelijkheid toch een bed & breakfast betreft.

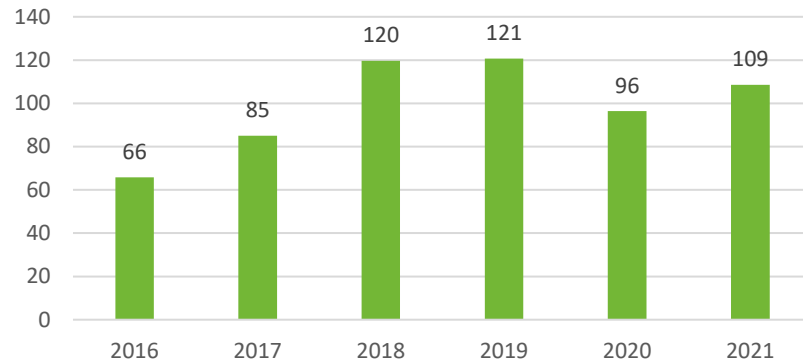
Figuur 2.5: Gemeente Utrecht. Gemiddeld aantal nachten dat een woning toeristisch wordt verhuurd, 2016 - 2021



Bron: AirDNA, 2022.

In Utrecht is hetzelfde beeld zichtbaar als in Amsterdam. In de periode dat het grootste aantal woningen toeristisch werd verhuurd, was ook het gemiddelde aantal nachten dat een woning werd verhuurd het hoogst (tussen de 70 en 80 nachten per jaar in de periode 2017 tot en met 2019). Vanaf 2020 nam de verhuurintensiteit af naar gemiddeld ruim 50 nachten per jaar, iets hoger dan in Amsterdam. In Utrecht ligt het maximale aantal nachten dat een woning toeristisch mag worden verhuurd sinds de invoering van de registratieplicht en meldplicht op 60. Het gemiddelde aantal verhuurde nachten lag in Utrecht in 2021 onder dit maximum.

Figuur 2.6: Gemeente Veere. Gemiddeld aantal nachten dat een woning toeristisch wordt verhuurd, 2016 - 2021



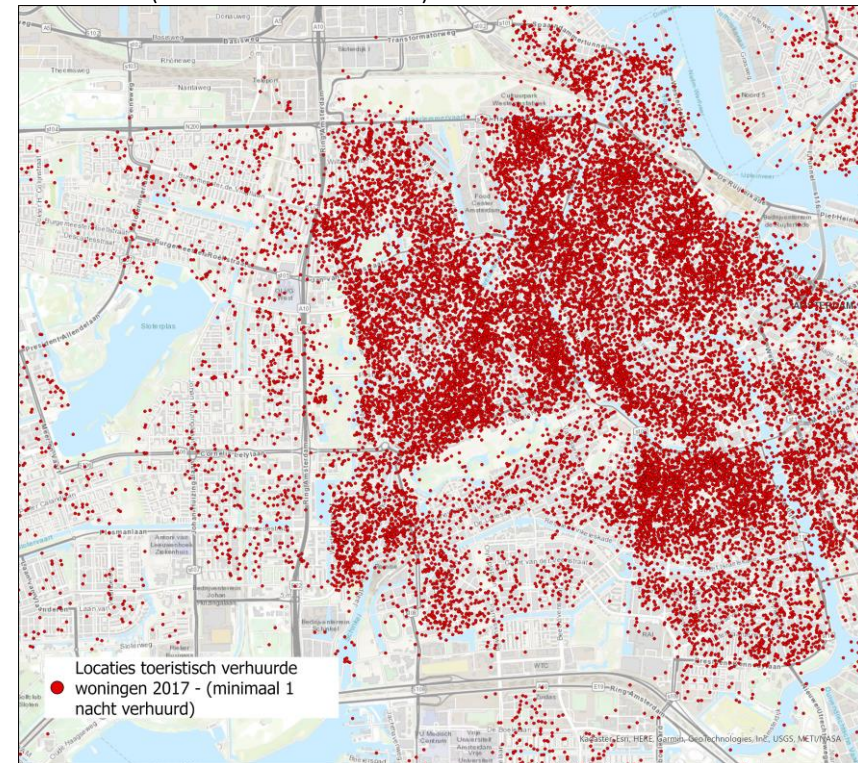
Bron: AirDNA, 2022.

Ook in de gemeente Veere lijkt er sprake van een verband tussen het aantal woningen dat toeristisch wordt verhuurd en de intensiteit waarmee woningen toeristisch worden verhuurd. In de jaren dat de meeste woningen worden verhuurd, ligt ook het gemiddelde aantal nachten dat een woning wordt verhuurd het hoogst. In Veere gelden geen beperkingen voor het aantal nachten dat een woning toeristisch mag worden verhuurd.

2.2 Concentraties toeristische verhuur

Amsterdam, Utrecht en Veere zijn zoals aangegeven drie van de onderzochte gemeenten met een hoge intensiteit van toeristische verhuur. Met name in Amsterdam is sprake van hoge concentraties.

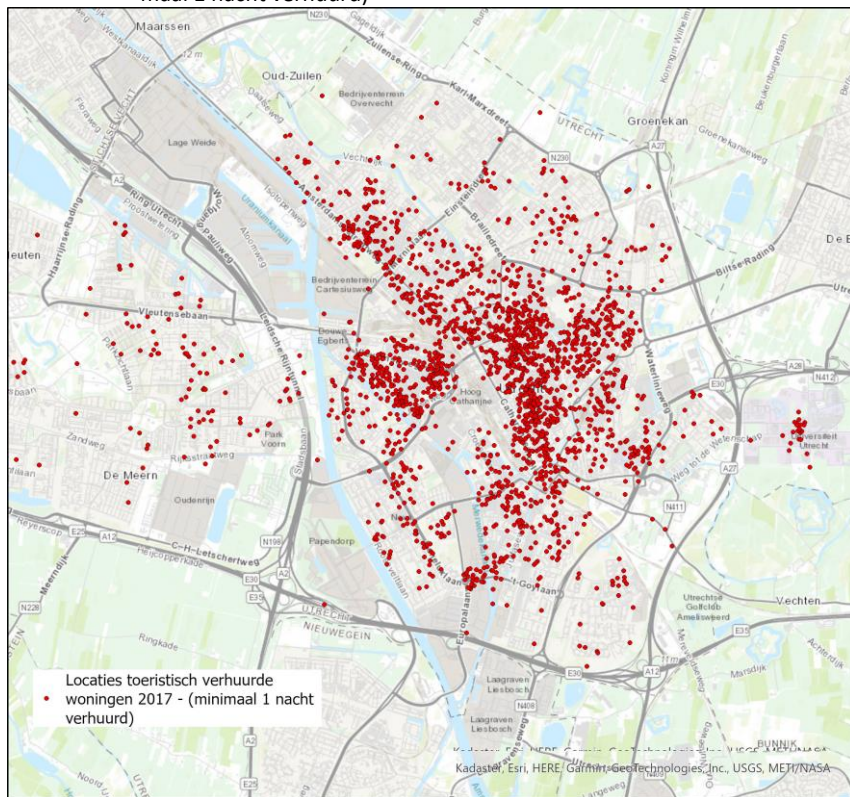
Figuur 2.7: Gemeente Amsterdam. Locaties toeristisch verhuurde woningen 2017 (minimaal 1 nacht verhuurd)



Bron: AirDNA, 2022.

De verhuur van woningen voor toeristische verhuur concentreert zich in Amsterdam binnen de Ringweg A10. De grootste concentraties toeristisch verhuurde reguliere woningen zijn er binnen de grachtengordel, in De Pijp en in Oud West. De getoonde kaart heeft betrekking op het jaar 2017, het jaar dat de meeste reguliere woningen werden verhuurd aan toeristen.

Figuur 2.8: Gemeente Utrecht. Locaties toeristisch verhuurde woningen 2017 (minimaal 1 nacht verhuurd)

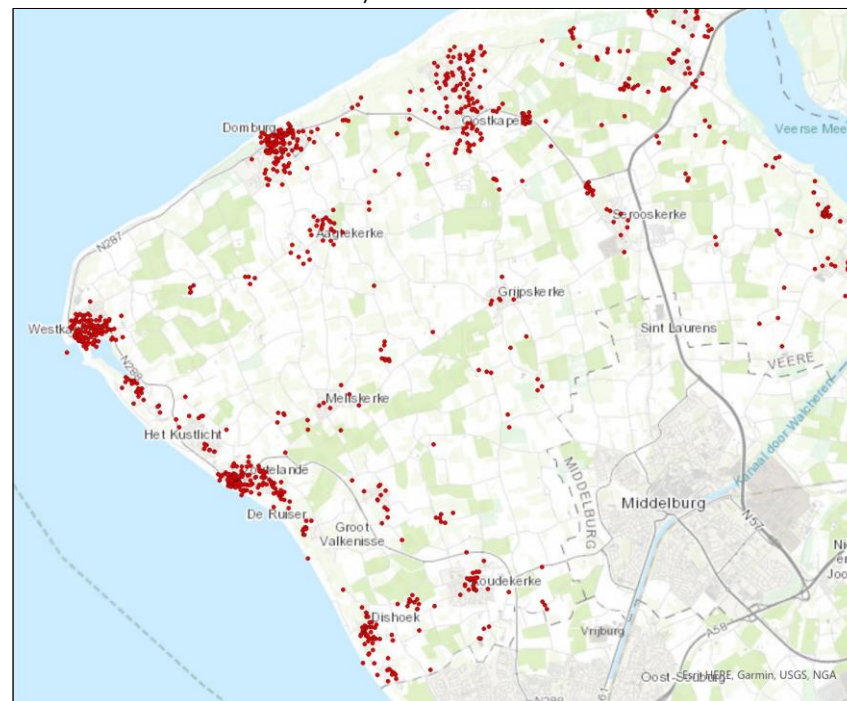


Bron: AirDNA, 2022.

In Utrecht was de dichtheid van reguliere woningen die worden verhuurd aan toeristen veel minder groot dan in Amsterdam. In Utrecht concentreert de toeristische verhuur zich in het centrum en enkele wijken daar omheen, specifiek Lombok en Wittevrouwen/Wilhelminapark. De getoonde kaart heeft

opnieuw betrekking op het jaar 2017, het jaar met de meeste toeristische verhuur.

Figuur 2.9: Gemeente Veere. Locaties toeristisch verhuurde woningen 2021 (minimaal 1 nacht verhuurd)



Bron: AirDNA, 2022.

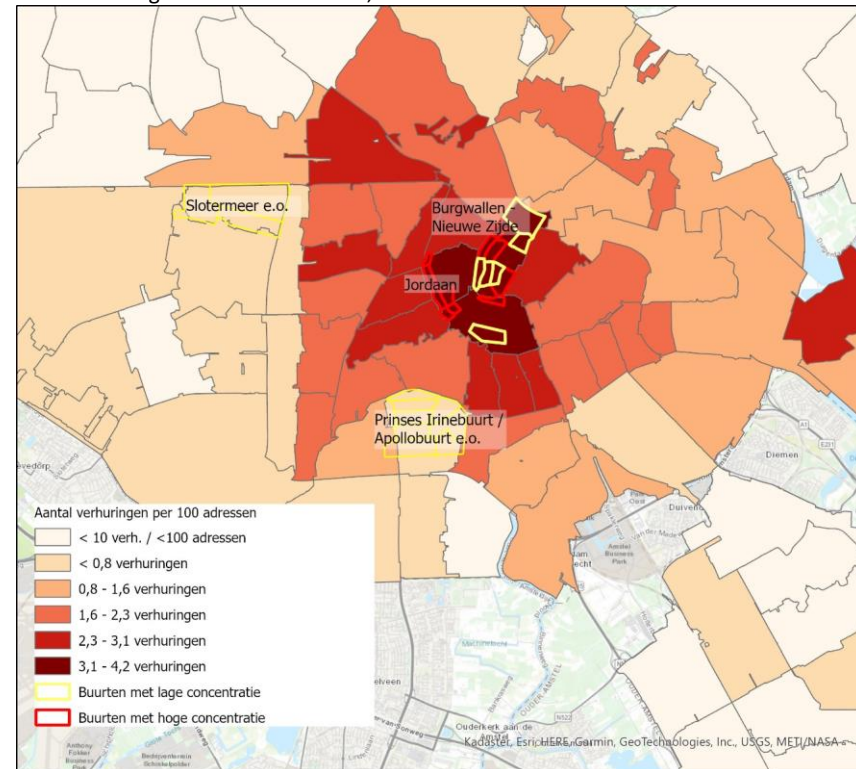
In de gemeente Veere concentreert toeristische verhuur van reguliere woningen zich in de populaire vakantieplaatsen aan de kust, Westkapelle, Domburg en Zoutelande. Ook in Oostkapelle en Dishoek worden naar verhouding veel woningen verhuurd aan toeristen. In Veere was 2021 het jaar

waarin het hoogste aantal reguliere woningen werd verhuurd aan toeristen. Dit is het jaar waar de getoond kaart betrekking op heeft.

2.3 Achtergronden hoge concentraties toeristische verhuur

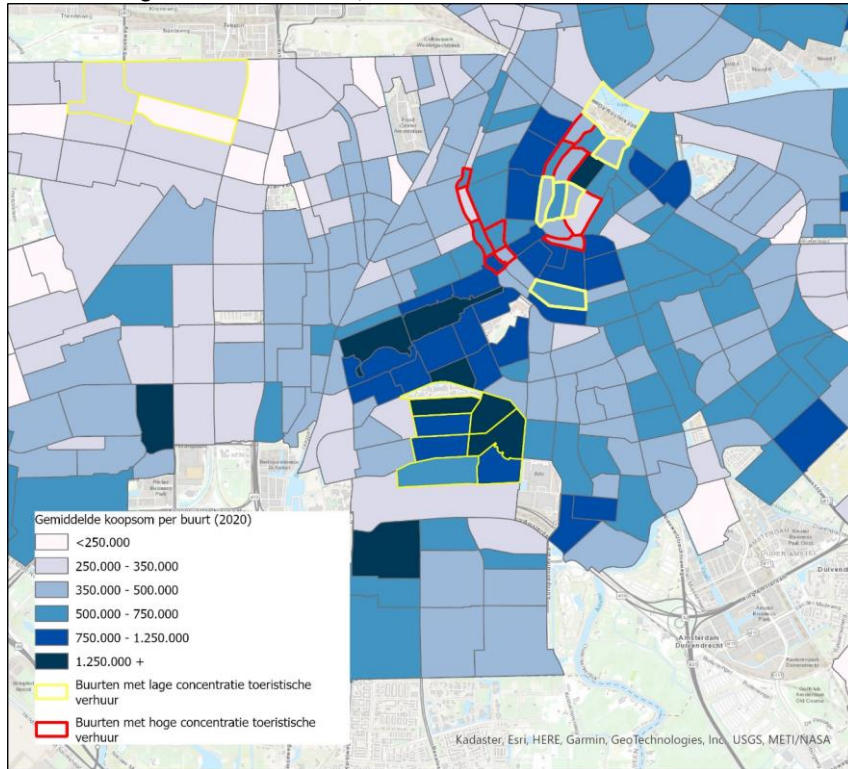
In wijken met hoge concentraties toeristische verhuur is niet overal sprake van een gelijke spreiding hiervan. Inzoomen op een lager schaalniveau laat zien dat binnen de wijken met hoge concentraties toeristische verhuur, de verhuur in sommige buurten heel hoog is terwijl andere buurten in dezelfde wijk een veel lagere concentratie toeristische verhuur kennen. Er blijkt vaak sprake van een scherpe afbakening van de buurten met veel toeristische verhuur. Rond het Leidseplein is in Amsterdam de concentratie het grootst. Ook in delen van de Jordaan en de oude binnenstad is de concentratie hoog. Delen van de grachtengordel en de omgeving van de Vijzelgracht aan de kant van het Weteringscircuit kennen juist een lage concentratie toeristische verhuur, als dat wordt uitgedrukt als het aantal verhuurde woningen per 100 adressen.

Figuur 2.10: Gemeente Amsterdam. Buurten met hoge en lage concentraties binnen gemeente Amsterdam, 2021



Bron: AirDNA, 2022.

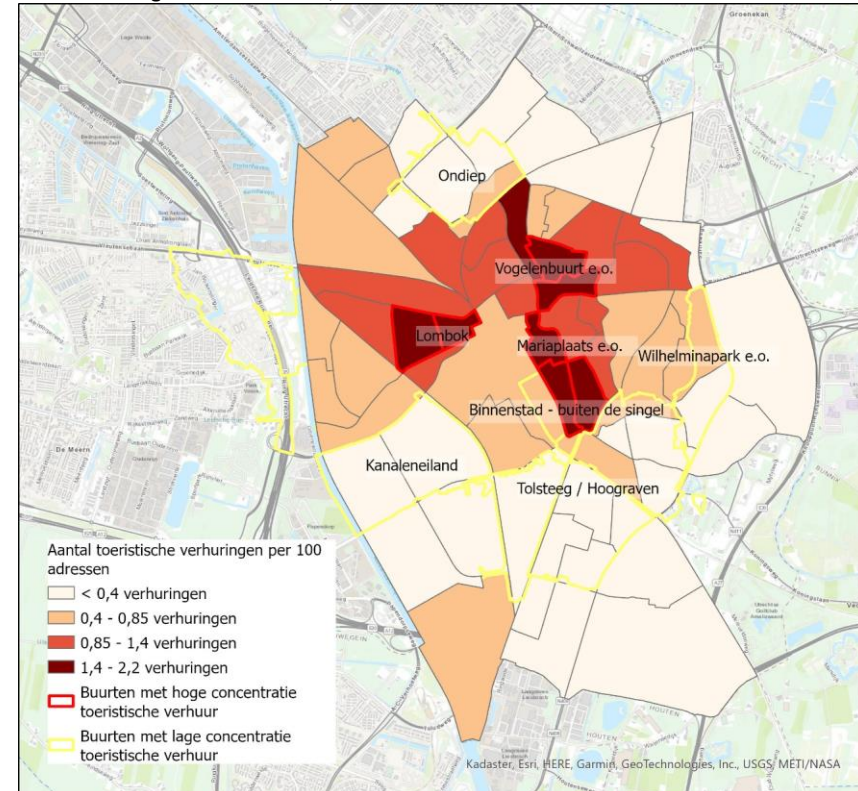
Figuur 2.11: Gemeente Amsterdam. Buurten met hoge en lage concentraties binnen gemeente Amsterdam, 2021



Bron: Kadaster 2021.

De buurten met de hoogste concentraties toeristische verhuur zijn meestal niet de buurten met de duurste woningen. Het zijn eerder buurten met gemiddelde kooprijzen waar de concentraties toeristische verhuur in Amsterdam het hoogst zijn. Sommige buurten met de hoogste huizenprijzen horen bij de buurten met de laagste concentraties toeristische verhuur (bijvoorbeeld de Apollobuurt in Amsterdam).

Figuur 2.12: Gemeente Utrecht. Buurten met hoge en lage concentraties binnen gemeente Utrecht, 2021

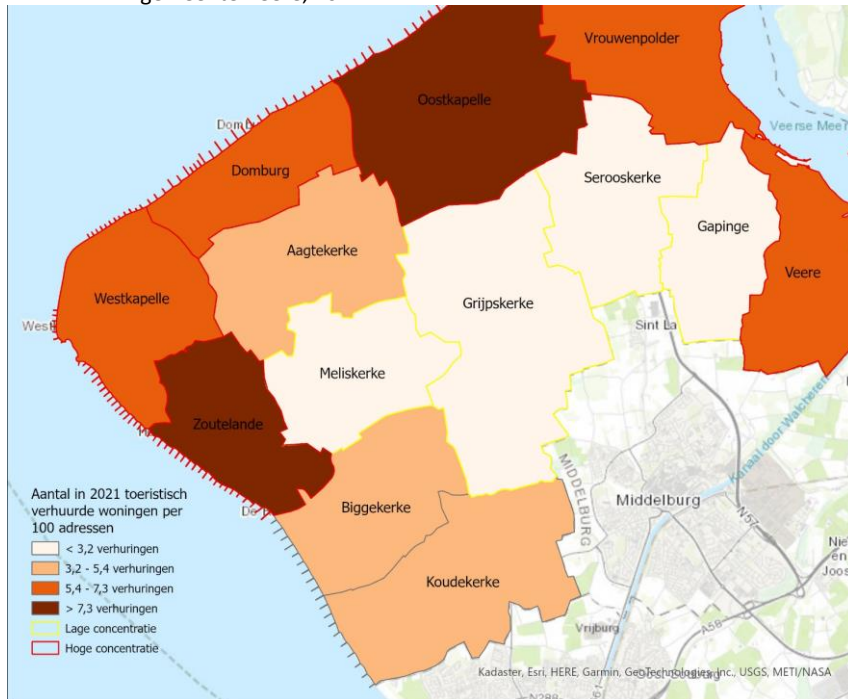


Bron: AirDNA, 2022.

Ook in Utrecht is sprake van buurten met hoge concentraties toeristische verhuur en buurten met lage concentraties toeristische verhuur (uitgedrukt als het aantal verhuurde woningen per 100 adressen) die vlak bij elkaar liggen. In Utrecht zijn er de hoogste concentraties in de Binnenstad, de Vogelenbuurt en

in Lombok. In de tegen de binnenstad gelegen buurt Wilhelminapark blijkt de concentratie toeristische verhuur per 100 adressen aanmerkelijk lager te zijn.

Figuur 2.13: Gemeente Veere. Gebieden met hoge en lage concentraties binnen gemeente Veere, 2021



Bron: AirDNA, 2022.

In de gemeente Veere is de spreiding van de concentratie van toeristische verhuur veel minder gedifferentieerd als in de grote steden in de Randstad. In de gemeente Veere zijn de hoge concentraties toeristische verhuur te vinden in de kernen die aan de kust zijn gelegen. Met name in Oostkapelle en Zoutelande is het aantal verhuurde woningen per 100 adressen hoog. In de

kernen die verder van de kust liggen, is de concentratie toeristische verhuur veel lager.

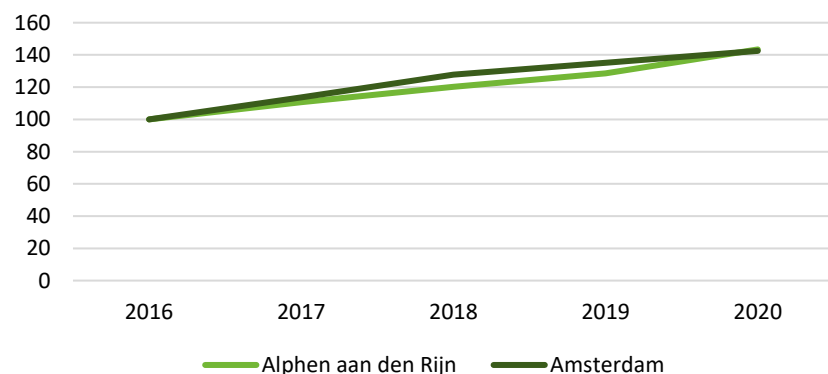
In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector en de huurprijzen in de vrije huursector in beeld gebracht. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkeling van de huizenprijzen en de huurprijzen in gemeenten met veel en gemeenten met weinig toeristische verhuur.

3 Ontwikkeling huizenprijzen en huurprijzen in de vrije sector

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector en de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije sector in gemeenten met veel toeristische verhuur vergeleken met die in gemeenten met weinig toeristische verhuur. Daarbij wordt steeds de vergelijking gemaakt tussen de gemeenten die bij elkaar in de buurt liggen, waarbij ernaar is gestreefd gemeenten te kiezen met een vergelijkbare woningmarkt.

3.1 Ontwikkeling huizenprijzen

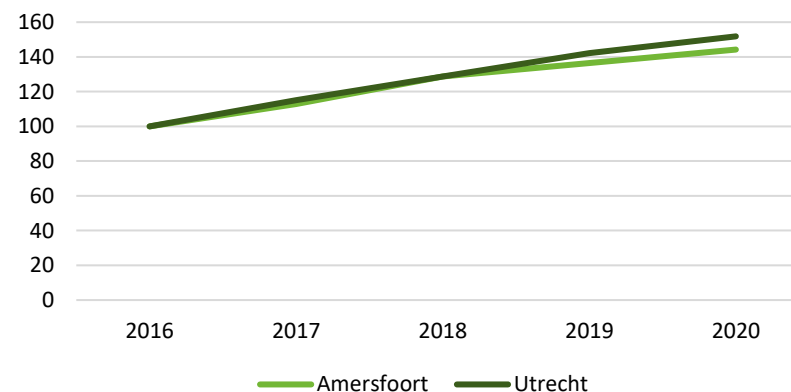
Figuur 3.1: Gemeente Amsterdam en Alphen aan den Rijn. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020



Bron: Kadaster, 2021.

De gemeente Alphen aan den Rijn kent naar verhouding weinig toeristische verhuur. Amsterdam kent zoals in het vorige hoofdstuk is gebleken zeer hoge concentraties toeristische verhuur. De huizenprijzen zijn in Amsterdam aanmerkelijk hoger dan in Alphen aan den Rijn. In 2020 was de mediaan van de transactieprijs van koopwoningen in Amsterdam bijna € 510.000, in Alphen aan den Rijn was dit bijna € 320.000. De *ontwikkeling* van de huizenprijzen is echter vergelijkbaar. Dat wordt zichtbaar door de ontwikkeling van de huizenprijzen uit te drukken als een index met 2016 als basisjaar. In 2017, 2018 en 2019 steeg de huizenprijs in Amsterdam iets harder dan in Alphen aan den Rijn, in 2020 heeft de relatieve ontwikkeling van de huizenprijzen in Alphen aan den Rijn die in Amsterdam weer ingehaald.

Figuur 3.2: Gemeente Utrecht en Amersfoort. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020.

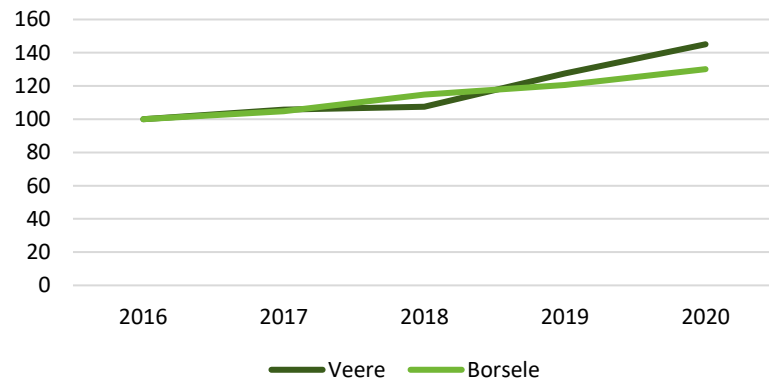


Bron: Kadaster, 2021.

Tussen Utrecht, een gemeente met veel toeristische verhuur, en Amersfoort, een gemeente met weinig toeristische verhuur, is eenzelfde vergelijking gemaakt. In Utrecht en Amersfoort liggen de transactieprijzen veel dichter bij

elkaar dan in Amsterdam en Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling van de huizenprijzen, uitgedrukt als een index met 2016 als basisjaar, is echter voor de periode 2016 tot en met 2018 hetzelfde. In 2019 en 2020 stegen de huizenprijzen in Utrecht wat harder dan in Amersfoort. Dat waren de jaren dat de toeristische verhuur in Utrecht juist afnam.

Figuur 3.3: Gemeente Veere en Borsele. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020.

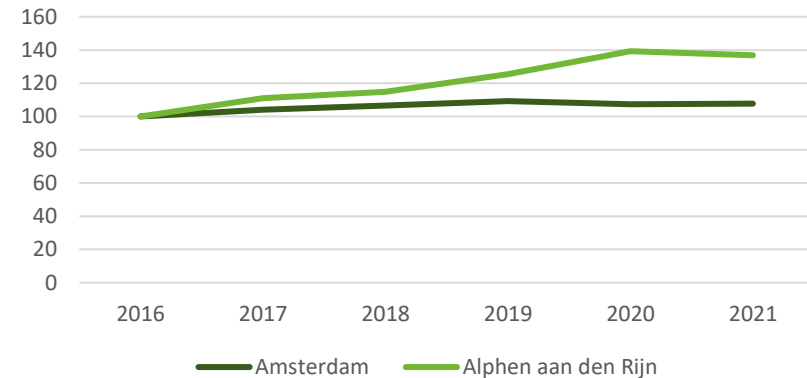


Bron: Kadaster, 2021.

De gemeente Veere, een gemeente met veel toeristische verhuur, is voor het onderzoek gepaard aan de gemeente Borsele, een nabijgelegen gemeente met weinig toeristische verhuur. In Veere ligt de mediaan van de transactieprijs van verkochte woningen aanmerkelijk hoger dan in Borsele. In Veere was de mediaan van de transactieprijs in 2020 ongeveer € 380.000, in Borsele was dit ongeveer € 260.000. In de periode tot en met 2018 stegen de huizenprijzen in Borsele naar verhouding sterker dan in Veere. In 2019 en 2020 zijn de prijzen in Veere harder gestegen dan in Borsele. Dat was de periode dat in de gemeente Veere de toeristische verhuur toenam.

3.2 Ontwikkelingen huurprijzen in de vrije sector

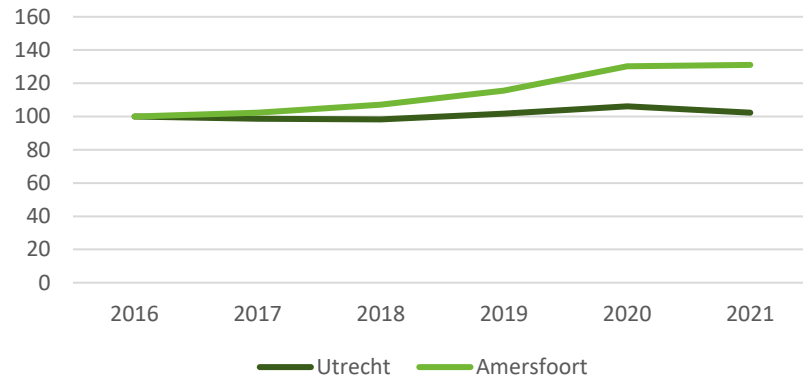
Figuur 3.4: Gemeente Amsterdam en Alphen aan den Rijn. Index ontwikkeling huurprijzen vrije sector (2016 = 100), 2016 - 2021



Bron: Pararius, 2022.

Net als bij de huizenprijzen in de koopsector liggen in Amsterdam de huurprijzen in de vrije sector aanmerkelijk hoger dan in Alphen aan den Rijn. In Amsterdam ligt in de vrije sector de gemiddelde huurprijs per vierkante meter boven € 25, in Alphen aan den Rijn rond € 16 (2021). In Alphen aan den Rijn zijn de huurprijzen in de vrije sector in de periode 2016 – 2021 naar verhouding echter harder gestegen dan in Amsterdam. Gemiddeld zijn de huurprijzen in de gemeente met veel toeristische verhuur niet harder gestegen dan in de gemeente met minder toeristische verhuur. In Amsterdam, de gemeente met de in absolute zin hogere huren, lijkt er minder ruimte te zijn geweest om huren verder te verhogen dan in Alphen aan den Rijn.

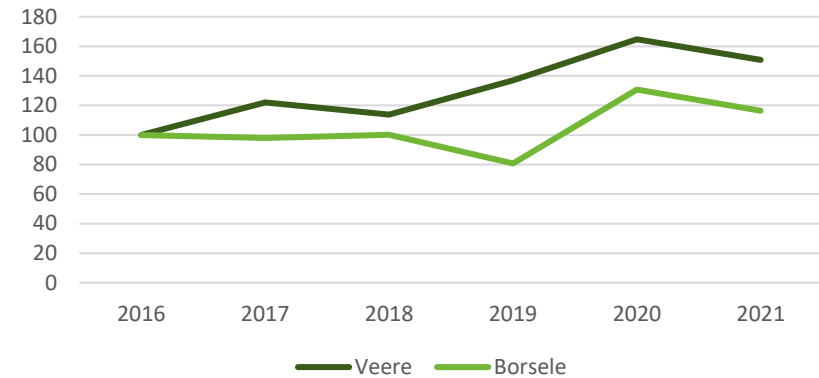
Figuur 3.5: Gemeente Utrecht en Amersfoort. Index ontwikkeling huurprijzen vrije sector (2016 = 100), 2016 - 2021



Bron: Pararius, 2022.

De vergelijking tussen Utrecht en Amersfoort laat eenzelfde beeld zien. In Utrecht, waar de huurprijzen in de vrije huursector aanmerkelijk hoger zijn dan in Amersfoort, zijn de huurprijzen minder sterk gestegen dan in Amersfoort. In Amersfoort is de stijging van de huurprijzen in de vrije sector tussen 2020 en 2021 afgevlakt, in Utrecht zijn de prijzen gemiddeld licht gedaald. Ook in de vergelijking tussen Utrecht en Amersfoort is er in de gemeente Utrecht, waar de huurniveaus in absolute zin het hoogst liggen, weinig ruimte geweest de huren verder te verhogen. In Amersfoort was deze ruimte er wel. In de gemeente met naar verhouding weinig toeristische verhuur stegen de huren daarmee sterker dan in de gemeente met naar verhouding veel toeristische verhuur.

Figuur 3.6: Gemeente Veere en Borsele. Index ontwikkeling huurprijzen vrije sector (2016 = 100), 2016 - 2021



Bron: Pararius, 2022.

In de kleinere gemeenten Veere en Borsele is het beeld van de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije huursector grilliger omdat het aantal vrije sector huurwoningen veel lager is dan in de behandelde grote steden. Sinds 2016 zijn de huurprijzen in beide gemeenten gemiddeld flink gestegen, in Veere harder dan in Borsele.

3.3 Vergelijking naar landsdeel

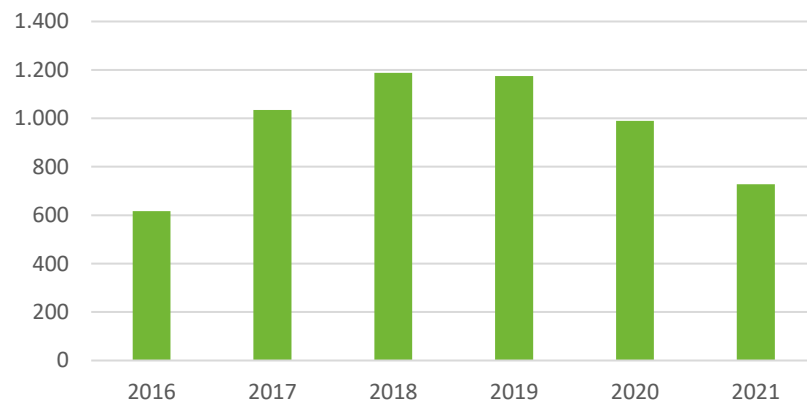
In deze rapportage wordt steeds een vergelijking gemaakt tussen gemeenten met vergelijkbare woningmarktstandigheden, waarbij in de ene gemeente sprake is van naar verhouding veel toeristische verhuur en in de andere gemeente van weinig toeristische verhuur. Daarbij is steeds ingezoomd op twee grote steden (Amsterdam en Utrecht) en op een populaire kustgemeente (Veere). Er zijn zoals in de inleiding beschreven meer gemeenten vergeleken.

Bij de selectie voor die gemeenten is de spreiding over het land een van de uitgangspunten geweest. Buiten de Randstad is gekeken naar de ontwikkelingen in Groningen en Zwolle.

Groningen en Zwolle

Groningen is een van de gemeenten met naar verhouding veel toeristische verhuur. Zwolle is net als Groningen een grote gemeente in de noordelijke provincies, maar heeft naar verhouding weinig toeristische verhuur.

Figuur 3.7: Gemeente Utrecht. Aantal verhuurde woningen toeristische verhuur, 2016 - 2021

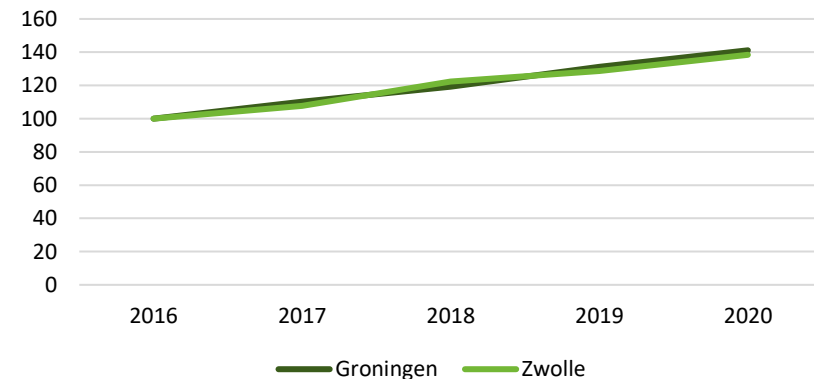


Bron: AirDNA, 2022.

In Groningen lag de piek in het aantal reguliere woningen dat tenminste één nacht werd verhuurd aan toeristen in 2018 en 2019. In deze jaren ging het in Groningen om bijna 1.200 woningen. In 2020 nam het aantal verhuurde woningen af, maar minder sterk dan in Amsterdam en Utrecht. In 2021 nam het aantal nog verder af, naar ruim 700 woningen. De verhuurintensiteit (het gemiddelde aantal nachten dat een woning per jaar werd verhuurd aan

toeristen) lag in Groningen in de periode bijna net zo hoog als in Amsterdam en Utrecht. Het ging om rond de 70 nachten per jaar, met een piek boven de 80 nachten in 2019. De terugval van het gemiddelde aantal nachten dat een woning werd verhuurd was in Groningen in het coronajaar 2020 minder groot dan in deze steden. Ook in 2021 bleef in Groningen het gemiddelde aantal nachten dat een woning toeristisch werd verhuurd hoog (rond de 70 nachten).

Figuur 3.8: Gemeente Groningen en Zwolle. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020.



Bron: Kadaster, 2021.

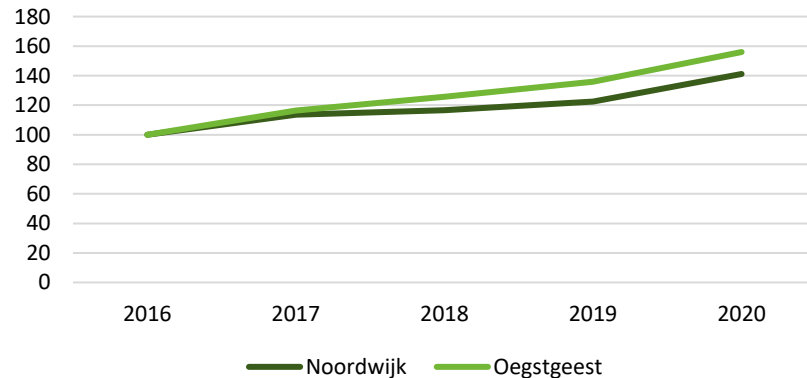
De ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector was in de periode 2016 – 2020 vergelijkbaar in Groningen en Zwolle. Ook in deze steden in het noorden van het land is de ontwikkeling van de huizenprijzen gemiddeld hetzelfde geweest, ongeacht de mate waarin woningen worden verhuurd aan toeristen. De huurprijzen in de vrije huursector namen in Groningen in de periode 2016 – 2021 niet sterk toe. In Zwolle, een gemeente met naar verhouding weinig toeristische verhuur, stegen de huurprijzen in de vrije huursector gemiddeld iets sterker dan in Groningen.

3.4 Vergelijking naar stedelijkheid

Het beeld van de ontwikkeling van de huizenprijzen in de grote steden (Amsterdam en Utrecht) wijkt wat af van dat in de gemeente Veere (zie paragraaf 3.2). In de grote steden met veel toeristische verhuur stegen de huizenprijzen in de koopsector in de periode 2016 – 2020 weliswaar iets harder dan in gemeenten met een vergelijkbare woningmarkt waar geen sprake is van veel toeristische verhuur, maar bleven de huizenprijzen ook doorstijgen nadat de toeristische verhuur sterk in intensiteit afnam. Ook in de gemeente Den Haag nam het aantal woningen dat aan toeristen werd verhuurd na 2019 aanzienlijk af en bleven de huizenprijzen in de koopsector stijgen.

In Veere nam de intensiteit van de toeristische verhuur niet af en bleven de huizenprijzen ook stijgen.

Figuur 3.9: Gemeente Noordwijk en Oegstgeest. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020.



Bron: Kadaster, 2021.

Naast Veere is ook de gemeente Noordwijk onderzocht (gepaard met de gemeente Oegstgeest). Noordwijk is eveneens een kustplaats met aantrekkingskracht op toeristen, maar in een ander deel van het land. In Noordwijk is de ontwikkeling vergelijkbaar geweest met die in Veere. Ook in Noordwijk nam bij de start van de coronacrisis het aantal toeristisch verhuurde reguliere woningen niet af. Daarbij geldt net als in Veere dat in Noordwijk geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheden van de Wet toeristische verhuur van woonruimte om het aantal verhuringen aan toeristen te beperken. Ook in Noordwijk werd het wegblijven van buitenlandse toeristen gecompenseerd door Nederlanders die in eigen land op vakantie gingen. Ook de intensiteit van de toeristische verhuur bleef in Noordwijk op peil, net als in Veere. In Noordwijk is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Wet toeristische verhuur van woonruimte om verhuringen aan toeristen te beperken. De huizenprijzen in de koopsector stegen in Noordwijk aanzienlijk in de periode 2016 – 2020, maar minder hard dan in de gemeente met weinig toeristische verhuur waarmee is vergeleken (Oegstgeest).

3.5 Resumé

- In de grote steden Amsterdam en Utrecht stegen de transactiepreizen in de koopsector in de jaren dat ook de toeristische verhuur in intensiteit toenam. Toen de intensiteit van de toeristische verhuur in deze steden vanaf 2020 door corona en strengere regelgeving echter sterk terugviel, bleven de huizenprijzen in de koopsector door stijgen.
- In de nabijgelegen gemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie maar weinig toeristische verhuur, maakten de huizenprijzen in de koopsector een vergelijkbare ontwikkeling door. Ook daar bleven de prijzen stijgen.

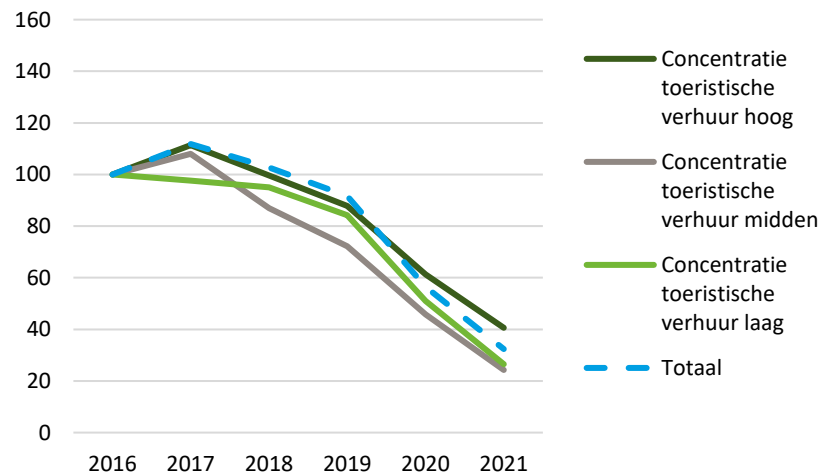
- In de vrije huursector stegen de huren in Amsterdam en Utrecht minder snel dan in de vergelijkingsgemeenten Alphen aan den Rijn en Amersfoort. Er is vanaf 2020 in alle gemeenten een stabilisatie of lichte daling zichtbaar in de gemiddelde huurprijzen in de vrije sector, ongeacht de aanwezigheid en intensiteit van toeristische verhuur.
- Buiten de Randstad, in Groningen en Zwolle, is hetzelfde patroon zichtbaar: in de periode dat de toeristische verhuur afneemt, stijgen de huizenprijzen door, ook in de gemeente met weinig toeristische verhuur.
- In Veere, een gemeente met een heel ander karakter, waar de toeristische verhuur veel minder sterk afnam vanaf 2020 dan in Amsterdam, Utrecht en Groningen, stegen de huizenprijzen ook door. Datzelfde beeld is zichtbaar in Noordwijk, een andere populaire kustplaats.
- De ontwikkeling van de huizenprijzen in de koopsector wordt, gezien op het niveau van gemeenten, meer gestuurd door de schaarste aan koopwoningen dan door de aanwezigheid van toeristische verhuur. Als er een verband is tussen toeristische verhuur en de ontwikkeling van woningprijzen in de koopsector, is dit een veel kleiner effect dan de schaarste op de woningmarkt.
- Ook in de vrije huursector lijkt er op gemeenteniveau geen duidelijk verband tussen de aanwezigheid van toeristische verhuur en de prijsontwikkeling.

4 Toeristische verhuur en prijsontwikkeling op buurtniveau

Op gemeenteniveau lijkt dus geen sprake van samenhang tussen de aanwezigheid en de intensiteit van toeristische verhuur en de prijzen van koopwoningen

4.1 Huizenprijzen

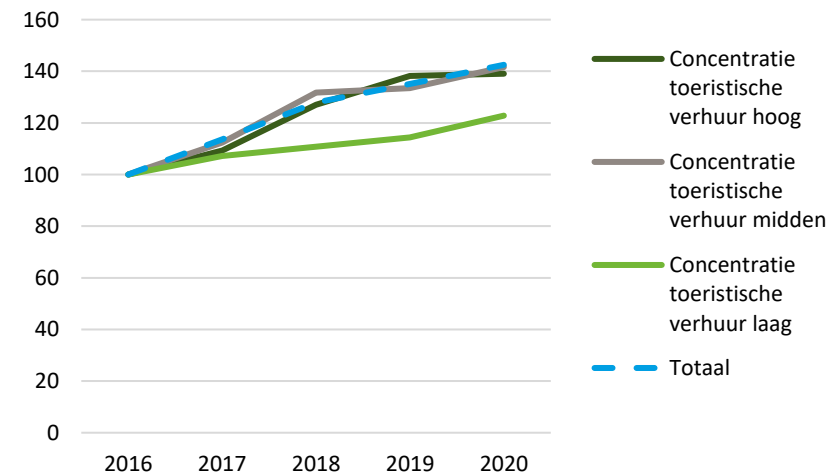
Figuur 4.1: Gemeente Amsterdam. Index ontwikkeling verhuringen toeristische verhuur (2016 = 100), 2016 – 2021



Bron: AirDNA, 2022.

en de huurprijzen in de vrije sector. In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de specifieke gebieden binnen gemeenten waar toeristische verhuur zich concentreert. Daarbij wordt voor gemeenten met naar verhouding veel toeristische verhuur een vergelijking gemaakt tussen prijsontwikkelingen in de gebieden waar die toeristische verhuur zich concentreert en gebieden waar juist weinig woningen aan toeristen worden verhuurd.

Figuur 4.2: Gemeente Amsterdam. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2020

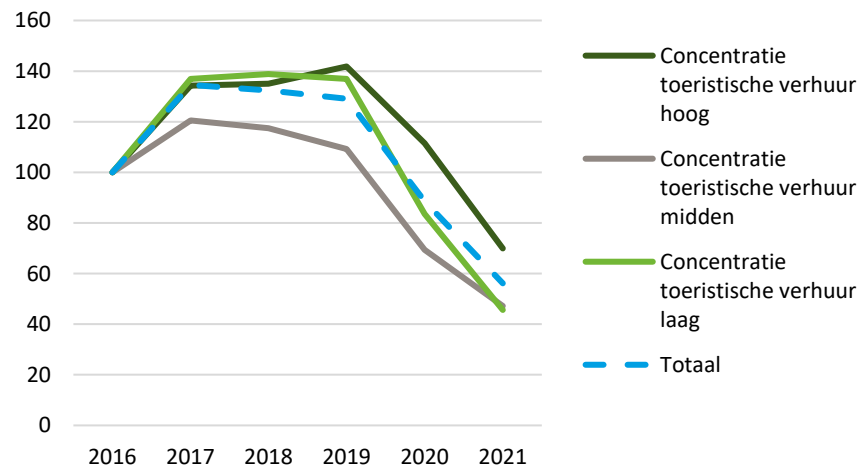


Bron: Kadaster, 2021.

Het aantal toeristisch verhuurde woningen is in Amsterdam in de periode 2016 – 2021 sterk afgenomen. Die afname deed zich ook voor in buurten met de hoogste concentraties toeristische verhuur. De huizenprijzen stegen in deze periode aanzienlijk in Amsterdam. De stijging van de huizenprijzen deed zich voor in buurten met een hoge concentratie toeristische verhuur maar ook in buurten met minder toeristische verhuur. In buurten met de minste

toeristische verhuur stegen de huizenprijzen minder hard dan gemiddeld in de stad. Dit zijn vaak de buurten verder van het centrum, buiten de Ringweg A10, buurten die minder gewild zijn dan buurten dicht bij het centrum van Amsterdam. Bij de buurten met weinig toeristische verhuur zijn ook buurten met een zeer duur woningbezit die dicht bij het centrum liggen, zoals de Apollobuurt.

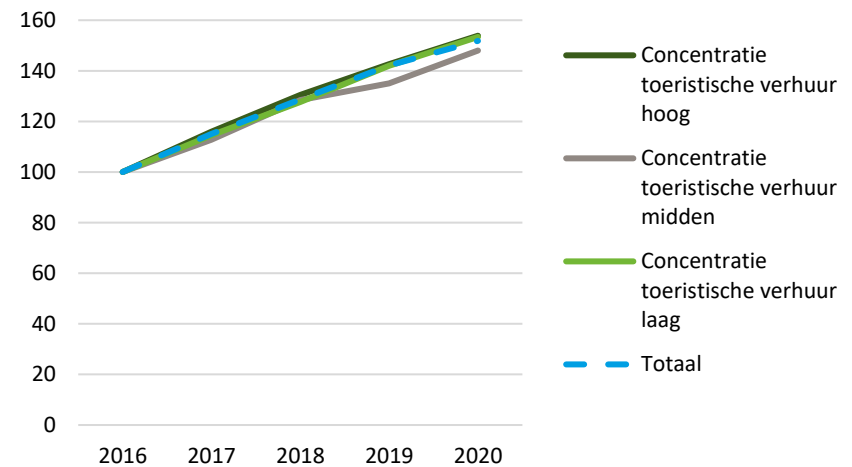
Figuur 4.3: Gemeente Utrecht. Index ontwikkeling verhuringen toeristische verhuur (2016 = 100), 2016 – 2021



Bron: AirDNA, 2022.

Ook in Utrecht is het aantal woningen dat toeristisch wordt verhuurd vanaf 2019 aanzienlijk afgenomen. Dat heeft zich voorgedaan in buurten waar naar verhouding weinig woningen toeristisch werden verhuurd, maar ook in buurten met een groot aandeel toeristisch verhuurde woningen. Over de

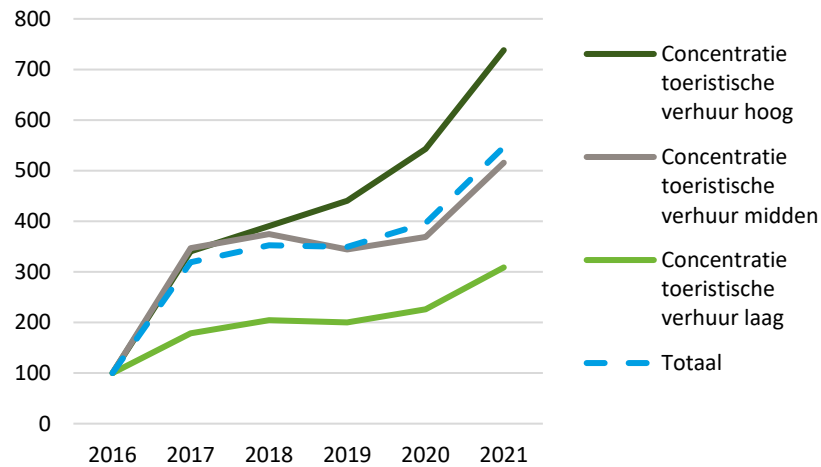
Figuur 4.4: Gemeente Utrecht. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100), 2016 - 2021



Bron: Kadaster, 2021.

gehele periode 2016 – 2021 is de gemiddelde woningprijs echter blijven stijgen. In Utrecht is dat zowel het geval in buurten met hoge concentraties als in buurten met lage concentratie toeristische verhuur.

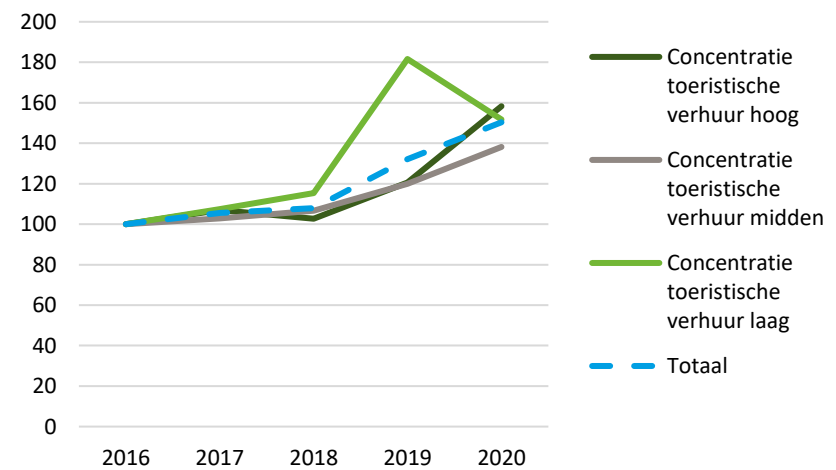
Figuur 4.5: Gemeente Veere. Index ontwikkeling verhuringen toeristische verhuur (2016 = 100), 2016 – 2021



Bron: AirDNA, 2022.

In de gemeente Veere is het aantal woningen dat minstens één nacht per jaar toeristisch wordt verhuurd zeer sterk gestegen sinds 2016. Logischerwijs is dit in buurten met een grotere concentratie toeristische verhuur het sterkst het geval. In Veere zijn de aantallen waarnemingen waarop de uitkomsten betrekking hebben lager dan in de grotere gemeenten, waardoor het beeld wat grilliger is. Toch is zichtbaar dat met name vanaf 2018 in Veere de huizenprijzen in de koopsector in alle onderscheiden buurten zijn toegenomen. Zowel in buurten met veel als in buurten met weinig toeristische verhuur.

Figuur 4.6: Gemeente Veere. Index ontwikkeling huizenprijzen (2016 = 100) 2016 - 2020

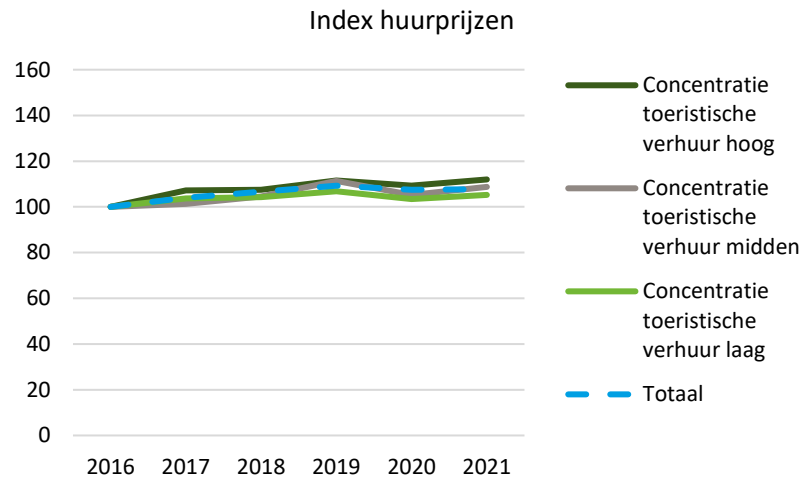


Bron: Kadaster, 2021.

4.2 Huurprijzen in de vrije sector

Op dezelfde wijze als in de koopsector, is nagegaan of de prijsontwikkeling in de vrije huursector wijst op een samenhang met de intensiteit van de toeristische verhuur van woningen uit de reguliere woningvoorraad.

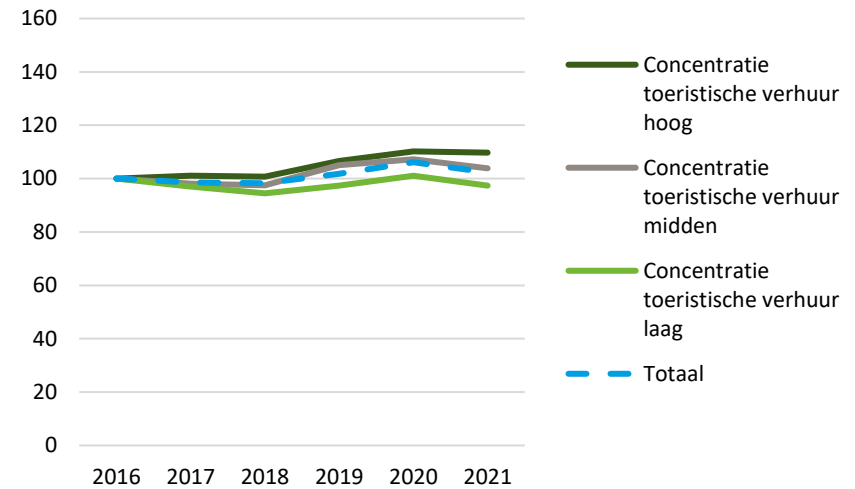
Figuur 4.7: Gemeente Amsterdam. Index ontwikkeling huurprijzen.



Bron: Pararius, 2022.

In Amsterdam zijn zoals eerder aangegeven de prijzen van huurwoningen in de vrije sector de afgelopen jaren niet sterk gestegen. Deze woningen worden verhuurd tegen de markthuur. In buurten met een hoge concentratie toeristische verhuur zijn de huurprijzen iets sterker gestegen dan gemiddeld. In buurten met lage concentraties toeristische verhuur zijn de huurprijzen iets minder sterk gestegen dan gemiddeld. De concentratie van woningen die toeristisch worden verhuurd doet zich echter voor in buurten die populair zijn en waar op grond van die populariteit verwacht mag worden dat huurprijzen wat sterker stijgen dan in minder populaire gebieden. In de jaren dat in Amsterdam het aantal woningen dat toeristisch wordt verhuurd sterk terugvalt, is geen reactie zichtbaar in de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije huursector.

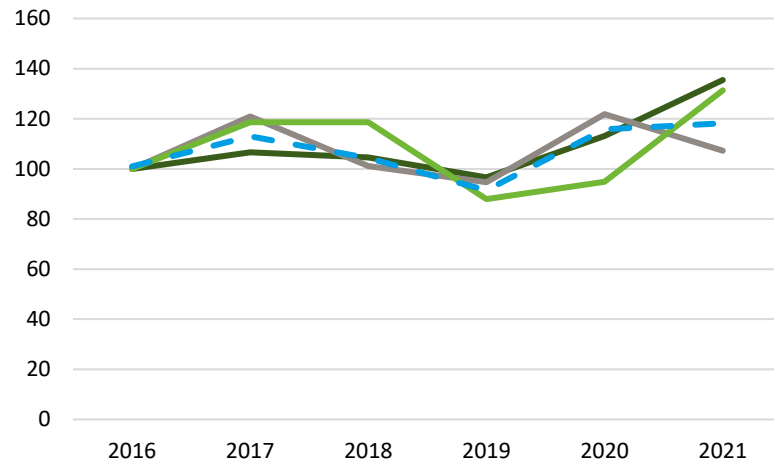
Figuur 4.8: Gemeente Utrecht. Index ontwikkeling huurprijzen.



Bron: Pararius, 2022.

Ook in Utrecht is de huurprijs in de vrije sector in buurten waar naar verhouding veel woningen toeristisch worden verhuurd wat sterker gestegen dan in buurten waar minder woningen toeristisch worden verhuurd. Net als in Amsterdam is geen sprake van een afname van de huurprijzen in buurten met veel toeristische verhuur vanaf het moment dat de toeristische verhuur terugloopt. Dit ondersteunt de hypothese dat de prijsontwikkeling vooral samenhangt met de gewildheid van buurten in algemene zin.

Figuur 4.9: Gemeente Veere. Index ontwikkeling huurprijzen (2016 = 100), 2016 - 2021



Bron: Pararius, 2022.

In de gemeente Veere zijn zoals eerder al opgemerkt minder waarnemingen aanwezig, waardoor de uitkomsten een wat grilliger beeld vertonen dan in de grotere gemeenten die in dit onderzoek zijn betrokken. In Veere nam in de periode 2016 – 2020 het aantal woningen in de reguliere woningvoorraad dat toeristisch werd verhuurd toe, ook in de periode van de coronacrisis. Ook de huurprijzen in de vrije huursector zijn in Veere sinds 2016 aanzienlijk gestegen. Dat is zowel het geval in delen van de gemeente waar veel woningen toeristisch worden verhuurd als in delen van de gemeente waar weinig toeristische verhuur plaatsvindt. Dat duidt er niet op dat de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije huursector een reactie is op de aanwezigheid van toeristische verhuur.

4.3 Vergelijking naar landsdeel

Ook in het noorden van het land, in Groningen, bleven de huizenprijzen stijgen in de periode dat de toeristische verhuur terugliep. Dat was het geval in buurten met veel toeristische verhuur en in buurten met weinig toeristische verhuur. In buurten met veel toeristische verhuur stabiliseerden de huurprijzen in de vrije sector zich toen de toeristische verhuur terugliep, in buurten met weinig toeristische verhuur daalden de vrije sector huren.

In Den Haag is hetzelfde patroon zichtbaar als in Amsterdam en Utrecht. Terwijl de toeristische verhuur afneemt, blijven de huizenprijzen stijgen, zowel in buurten met veel toeristische verhuur als in buurten met weinig toeristische verhuur. In Den Haag namen de huurprijzen in de vrije sector in de periode dat de toeristische verhuur terugliep gemiddeld wat af. In de gebieden met de meeste toeristische verhuur stabiliseerden de huren.

4.4 Vergelijking naar stedelijkheid

In Noordwijk stegen in alle buurten de verhuringen aan toeristen en stegen in alle buurten de huizenprijzen, ongeacht de aanwezigheid van veel toeristisch verhuurde woningen. Ook de huren in de vrije sector stegen in Noordwijk in alle buurten. Noordwijk volgt daarmee hetzelfde patroon als Veere in Zeeland.

4.5 Resumé

- De huizenprijzen in de koopsector stegen in de grote steden Amsterdam en Utrecht in alle buurten. In buurten met veel toeristische verhuur en in

buurten met minder toeristische verhuur. In buurten met minder toeristische verhuur stegen in Amsterdam de huizenprijzen in de koopsector wel minder hard. Vaak zijn dit de minder gewilde buurten buiten de Ringweg A10. In Utrecht waren er nauwelijks verschillen tussen buurten.

- In Veere, waar de toeristische verhuur vanaf 2020 veel minder sterk afnam dan in Amsterdam en Utrecht, zijn de huizenprijzen vanaf 2018 aanzienlijk gestegen, zowel in kernen met veel toeristische verhuur als in kernen met weinig toeristische verhuur.
- In Amsterdam stegen de huurprijzen in de vrije sector ook in de periode dat de toeristische verhuur in de stad afnam. Deze stijging deed zich voor in buurten met veel en gebieden met weinig toeristische verhuur. De stijging was iets sterker in buurten met veel toeristische verhuur, vaak de meer populaire buurten binnen de Ring. In Utrecht daalden de huurprijzen in de vrije sector in de periode dat de toeristische verhuur afnam. Dit deed zich zowel voor in buurten met veel toeristische verhuur als in buurten met weinig toeristische verhuur.
- In Veere stegen de huurprijzen in de vrije sector vanaf 2019. Dit deed zich zowel voor in buurten met veel toeristische verhuur als in buurten met weinig toeristische verhuur. In Noordwijk is hetzelfde patroon zichtbaar.
- In Groningen en Den Haag volgden de ontwikkelingen ongeveer hetzelfde patroon als in Amsterdam en Utrecht.
- De ontwikkeling van de huizenprijzen op buurtniveau volgt in buurten met veel toeristische verhuur en in buurten met weinig toeristische verhuur in de onderzochte gemeenten hetzelfde patroon. Zowel in de tijd als in de vergelijking tussen buurten. Er lijkt weinig samenhang tussen de aanwezigheid van toeristische verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector en huurprijzen in de vrije sector. De ontwikkeling van de prijzen is in belangrijke mate een reactie op een hoge vraag ten opzichte van het beschikbare aanbod.

5 Beeld uit de interviews en bestaande onderzoeken

Naast de uitgevoerde data-analyses waarvan de resultaten in de hoofdstukken 2 tot en met 4 zijn behandeld, zijn met een aantal partijen gesprekken gevoerd over hun beeld van de samenhang tussen toeristische verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector en huurprijzen in de vrije huursector. Daarnaast zijn bestaande onderzoeken naar dit verband geraadpleegd.

5.1 Gemeenten

Er is met enkele gemeenten gesproken over de ervaringen met toeristische verhuur en het beeld van de effecten van toeristische verhuur op de ontwikkeling van huizenprijzen en huurprijzen in de vrije sector. Gemeenten zien voordelen en nadelen aan toeristische verhuur. Voordelen komen tot uitdrukking in het vergroten van de aantrekkelijkheid van de gemeente voor (buitenlandse) toeristen en de economische voordelen die dat met zich meebrengt. De spreiding over de stad van toeristen door toeristische verhuur van reguliere woningen zorgt er in de grotere steden voor dat toeristen kennis kunnen maken met delen van de stad buiten het centrum. Zo ontdekken zij ook de wijken rond het centrum.

Met het toenemen van het aantal woningen dat aan toeristen wordt verhuurd, zijn in de grote steden de zorgen toegenomen over de effecten ervan. Met name ten aanzien van de verdringing van reguliere woningzoekenden en toename van overlastsituaties door vakantieverhuur. Er is vastgesteld dat verhuurders zich niet altijd aan regels houden ten aanzien van het maximale

aantal nachten dat een woning mag worden verhuurd en dat illegale verhuur plaatsvindt van leegstaande panden. Bij het wegvallen van de vraag naar toeristische verhuur door corona werd in Amsterdam vastgesteld dat de verhuur via tijdelijke huurcontracten sterk toenam. Het vermoeden bij de gemeente is dat deze woningen eerst voor toeristische verhuur werden ingezet. Dat duidt er op dat toeristische verhuur effect heeft op de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden. Deze ontwikkelingen hebben er in Amsterdam en Utrecht toe geleid dat strengere regels zijn gesteld aan het toeristisch verhuren van woningen, met gebruikmaking van de mogelijkheden van de Wet toeristische verhuur (de registratieplicht, het nachtencriterium met meldplicht en de vergunningsplicht). In Amsterdam is het beeld dat dit heeft geleid tot een grote afname van het aantal woningen dat aan toeristen werd verhuurd.

Ten aanzien van de effecten van toeristische verhuur op de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector en huurprijzen in de vrije huursector wijzen de geïnterviewden erop dat er veel factoren zijn die van invloed zijn op de huizenprijzen. Men heeft het idee dat als toeristische verhuur invloed heeft op de stijging van huizenprijzen, dit een beperkt effect is. Men ziet vooral effecten op de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden als woningen voor toeristische verhuur aan de voorraad worden onttrokken (verdringing), op de leefbaarheid (vervuiling en lawaai) en een mindere sociale cohesie in buurten met veel toeristische verhuur.

In de grote steden had het wegvallen als gevolg van corona van de vraag naar huurwoningen door expats en internationale studenten volgens de geïnterviewden wel een duidelijk effect op de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije huursector. Door de terugloop van deze vraag zijn huurprijzen gaan stabiliseren. Dit blijkt ook uit de analyse van de ontwikkeling van de huurprijzen in de afgelopen jaren.

5.2 Verhuurders

Particuliere en commerciële verhuurders zien vooral een verband tussen de ontwikkelingen van de huizenprijzen in de koopmarkt en de huurprijzen in de vrije huursector. Een hoge aankoopprijs van een woning betekent dat een hoge huur moet worden gevraagd om het gewenste rendement te kunnen behalen. Te hoge huizenprijzen maken gebieden daarom minder aantrekkelijk voor particuliere en commerciële verhuurders. Van een verband tussen toeristische verhuur en huurprijzen heeft men geen beeld. Particuliere en commerciële verhuurders met wie is gesproken geven aan dat door de coronacrisis en het wegblijven van toeristen en de daardoor afgenomen vraag naar toeristische huur, het aanbod in de vrije huursector is toegenomen. Dit heeft een dempend effect op de huurprijzen. Het beeld bij de gesprekspartners is dat er bedrijfsmatige verhuurders actief zijn via platforms voor toeristische verhuur en zich niet aan het maximumaantal nachten houden dat een woning toeristisch mag worden verhuurd.

5.3 Banken

Banken zien een verband tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen van koopwoningen en huurprijzen in de vrije sector op het moment dat woningen hiervoor aan de reguliere woningvoorraad worden onttrokken. Als bij buy-to-let of keep-to-let de woning niet aan reguliere woningzoekenden wordt verhuurd, maar wordt ingezet in de toeristische verhuur, betekent dit dat het bijdraagt aan de schaarste en daarmee een prijsopdrijvend effect heeft.

² Dit is onderzoek is op [deze pagina](#) te raadplegen, via de website van ING.

Overigens zou het volledig aanwenden van een woning voor toeristische verhuur betekenen dat de verhuurder zich onttrekt aan het nachtcriterium. Als de verhuurder zich aan de regels houdt, is het niet aantrekkelijk om een woning aan te kopen alleen voor toeristische verhuur. Banken waarmee is gesproken zien een mogelijk prijsopdrijvend effect in de prijzen van koopwoningen doordat de koper de potentiële structurele opbrengst uit toeristische verhuur van de woning incalculeert bovenop het vaste inkomen en daardoor bereid zou zijn om meer voor een woning te bieden.

5.4 Andere onderzoeken naar de samenhang tussen toeristische verhuur en huizenprijzen

Er zijn door de jaren verschillende onderzoeken gedaan naar de samenhang tussen toeristische verhuur en de huizenprijzen op de koopmarkt.

- Onder meer de ING heeft hier onderzoek naar gedaan². Uit dit onderzoek uit 2019 blijkt dat er een relatie is tussen toeristische verhuur en huizenprijzen door het in het interview met de bank genoemde verschijnsel dat kopers van een woning de structurele inkomsten uit toeristische verhuur inzetten om meer voor een woning te kunnen bieden en toch geen lagere netto maandlasten hebben. Hierdoor neemt de prijs van woningen in gebieden die gewild zijn voor toeristische verhuur toe.
- Een onderzoek naar de ontwikkelingen in Los Angeles in de Verenigde Staten onderschrijft dit effect³. De onderzoekers vinden in toeristische wijken in Los Angeles een prijseffect van 10% tot 14%. Het effect doet zich alleen voor in gebieden die populair zijn bij toeristen.

³ Dit is onderzoek is op [deze pagina](#) te raadplegen, via de website van de Vrije Universiteit Amsterdam.

- Een onderzoek van de Europese Commissie naar tijdelijke verhuur in Amsterdam⁴ laat zien dat er een relatie is tussen tijdelijke verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen. Het onderzoek heeft betrekking op de periode 2014 – 2019. In het onderzoek wordt geconstateerd dat er in sommige gebieden sprake is van een correlatie tussen tijdelijke verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen en in andere gebieden niet.
- Een scriptieonderzoek van een student aan de Universiteit van Amsterdam uit 2017⁵ laat ook een relatie zien tussen het aantal woningen dat wordt verhuurd voor toeristische verhuur en de ontwikkeling van huizenprijzen in de koopsector. Het effect doet zich voor in een straal van 500 meter en resulteert volgens dit onderzoek in een prijsstijging van 0,13 procent.

⁴ Short-term accommodation rental in Amsterdam, European Commission, Jeroen van Haaren, Susan Vermeulen, Jeroen Klijs, Ko Koens, Jorrit Bijl, 2021.

⁵ Het effect van Airbnb op de huizenprijzen in Amsterdam, Chiel Minderman, Universiteit van Amsterdam, 22 december 2017.