

AIRBNB: HET PERSPECTIEF VAN AANBIEDERS

Airbnb mag dan een hot-topic zijn, wanneer het over Vlaanderen en Brussel gaat is onze kennis beperkt. Dat geldt in het bijzonder wanneer het gaat over het perspectief van de hotelsector en aanbieders van Airbnb. Enkele scripties en eigen onderzoek proberen dit hiaat deels in te vullen.

Airbnb heeft in de afgelopen tien jaar een snelle groei doorgemaakt, die in AGORA voor de Nederlandse context al verschillende keren is aangestipt (zie bv. Van der Zee in 2019-4). Over het algemeen wordt er niet zelden negatief gesproken over dit soort 'deelplatformen'. Zo wordt Airbnb op zijn minst deels verantwoordelijk gehouden voor de (toegenomen) druk op toeristische bestemmingen en op stedelijke woonmarkten. Daarbij moet worden benadrukt dat de impact wel sterk afhankelijk is van de ruimtelijke context én de toeristische situatie.

Ook vanuit de hotelsector duiken met enige regelmaat berichten op waarin geklaagd wordt over platformen als Airbnb. Het gaat dan bijvoorbeeld om kritiek op ongelijke logieswetgeving. Het Vlaamse voorbeeld laat echter zien dat dit niet altijd per definitie stand houdt. Hierin wordt namelijk gekozen voor uniforme regels en principes die voor iedereen gelijk zijn en flexibiliteit toelaten. Zervas en collega's laten zien dat de impact op de hotelsector (in Texas) in het algemeen gering is. Dat betekent niet dat er geen gevaar is voor de sector. Zo worden hotels beperkt in hun mogelijkheden om extra te verdienen tijdens piekperiodes, gezien juist dat extra aanbod via Airbnb makkelijk(er) te realiseren is en mensen eerder alternatieven zoeken. Een beperkte impact op de hotelsector zegt niet altijd iets over de impact op de stedelijke leefbaarheid. Hoewel verschillende Europese steden maatregelen nemen om bijvoorbeeld onttrekking van appartementen aan de woningvoorraad te beperken, is dit niet evident. Een recente uitspraak van het Europese Hof stelt immers dat Airbnb, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Uber, louter als dienst van de informatiemaatschappij gezien moet worden. Dit betekent ook dat Airbnb geen gegevens hoeft te delen, iets waar veel steden en regio's uiteraard niet blij mee zijn.

Een snelle blik op Airbnb in Brussel

Het is dus geen verrassing dat Airbnb nauwelijks gegevens openbaar maakt. Gelukkig zijn er verschillende initiatieven, zoals 'Inside Airbnb', die data 'scrapen' van het web, waardoor het mogelijk is een onderbouwde discussie te voeren over bijvoorbeeld de spreiding van het toerisme en impact op de woningmarkt. De data zijn echter niet uniform beschikbaar, in België gaat het vooral om Brussel, Antwerpen en Gent.

De meeste Airbnb's in België zijn terug te vinden in Brussel, waar het aantal volgens Inside Airbnb is gegroeid van ongeveer 5 duizend in 2015 tot bijna 8 duizend in maart 2019. Hoewel er in de media vaak gesproken wordt over aanbieders met talloze appartementen ('listings'), lijkt dit in de praktijk mee te vallen. Er zijn 220 aanbieders met meer dan vijf listings, die vaak officieel zijn geregistreerd en ook via andere kanalen worden aangeboden. In absolute aantallen lijkt het aantal Airbnb's redelijk groot. Maar bijna een vijfde van alle listings heeft geen enkele review ontvangen. Daarnaast is er een groot verloop zichtbaar: ongeveer 25 procent van de Airbnb's is

na enkele maanden niet meer actief (oktober 2018 – april 2019). Slechts 7% van de listings kan steunen op meer dan 5 reviews per maand. Wanneer men op basis van het aantal reviews een zeer grove schatting maakt van het aantal boekingen via Airbnb (105 duizend) lijkt met maar om een nichemarkt te gaan in vergelijking tot de 3,7 miljoen aankomsten en 6,9 miljoen overnachtingen in het Brussels gewest (2018).

Airbnb lijkt ondanks de eigen claims niet bij te dragen aan het spreiden van toeristische accommodaties in Brussel. Hoe meer reviews een Airbnb-accommodatie heeft, hoe centraler gelegen. Enkel in de directe omgeving van de Grote Markt ligt het aantal accommodaties hoger dan 10 per 100 inwoners (zie figuur 1). In internationaal perspectief is dat echter weinig: in Parijs gaat het om grote delen van het centrum. Op stadsniveau (2017) gaat het in Brussel om slechts 0,57 Airbnb-accommodaties per 100 inwoners, terwijl dit in Parijs ligt op 2,77 en in Amsterdam op 2,23. Hoewel de impact lokaal groot kan zijn, lijkt die op Brussels niveau verwaarloosbaar. De karakteristieken van de vastgoedmarkt in Brussel, met al een sterke 'short-stay' sector door de aanwezigheid van de Europese instituties, kunnen daarvoor een verklaring zijn, maar vereisen meer onderzoek.

Hoewel de impact lokaal groot kan zijn, lijkt die op Brussels niveau verwaarloosbaar

Het perspectief van de hoteliers

Twee studenten hotelmanagement, Sien Swinnen en Justine De Waele, hebben onafhankelijk van elkaar exploratief onderzoek gedaan naar het perspectief van de hotelsector over Airbnb. Sien heeft daarbij vijftien verschillende hotelmanagers doorheen Vlaanderen geïnterviewd, terwijl Justine acht hotelmanagers wist te interviewen in Gent. Hoewel uit hun literatuurstudie blijkt dat het profiel van de gebruikers van Airbnb steeds meer diversiteit vertoont en dat het zeker niet alleen gaat om jongeren met een klein budget, komt uit hun interviews naar voren dat de meeste

hotelmanagers het vaak nog wel enkel als lagekostenalternatief beschouwen. De hotelmanagers stellen dan ook weinig impact te ervaren van Airbnb:

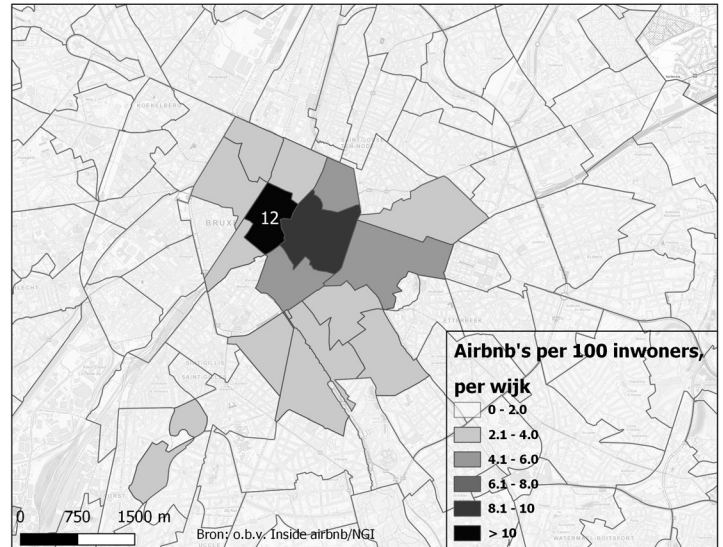
"De taart moet onder meer [spelers] verdeeld worden, maar aan de andere kant wordt de taart ook groter. [...] Volgend jaar komen er ongeveer 1000 hotelkamers bij in Antwerpen. Ik denk dat we daar meer last van gaan hebben dan Airbnb" (Hotelmanager, 2* ketenhotel, Antwerpen) (Swinnen, 2018)

Bovendien wordt er naar elkaar gewezen. De grote hotels denken dat de kleine hotels meer impact ervaren, de ketenhotels wijzen naar de onafhankelijke hotels en vice versa. Geen van de respondenten staat dan ook per definitie negatief tegenover Airbnb. Het idee om bij iemand thuis te logeren wordt niet als iets slechts gezien, wel het aanbieden van grote aantallen listings. Bovendien wordt gewezen op de noodzaak tot meer controles op de regelgeving. Waar het onderzoek van Sien zich als exploratief onderzoek situeerde in verschillende steden, heeft Justine enkel gefocust op Gent, waarbij de stadscontext dus sterker in acht genomen kan worden. Toch zijn de resultaten in grote lijnen hetzelfde. In Gent wordt er op het moment geen impact ervaren van Airbnb, mede door een vrij krappe hotelmarkt, economische groei en goede samenwerking tussen de hotels. Een enkeling ziet de komst van Airbnb zelfs als iets positiefs, enerzijds als stimulans om zelf te innoveren en te verbeteren en anderzijds als uitlaatklep voor de te krappe hotelmarkt. Maar men is wel bezorgd voor een periode van economische neergang. En ook hier is er de vraag naar meer transparantie van de platformen en controles. De conclusie van Justine vat het geheel mooi samen: *"Airbnb lijkt eerder discutabel te zijn dan disruptief. De Gentse hotelmarkt blijkt sterk genoeg om de aanwezigheid van Airbnb bijna niet te voelen"*

De hotelmanagers ervaren weinig invloed van Airbnb

Het perspectief van Airbnb aanbieders

De meeste hotels zien Airbnb niet als concurrentie en zijn er maar weinig mee bezig. Maar hoe zit het eigenlijk met de motivatie van de aanbieders van Airbnb zelf? Nicolas Clevenbergh heeft getracht hier inzicht in te krijgen. Veel uitbaters willen niet praten, mede door negatieve media aandacht. Toch zijn een zestal aanbieders bereid gevonden om hun ervaring te delen. Hoewel dit onderzoek geen representatief beeld geeft, levert het toch een interessant inzicht op. De meeste verhuurders zijn begonnen met verhuren nadat zij zelf gebruik maakten van Airbnb tijdens het reizen. Onbenutte ruimte is daarbij een sleutelwoord, of het gaat om een ouder gepensioneerd stel met relatief veel tijd, jongeren die net een huis gekocht hebben dat eigenlijk nog te groot is, of mensen die weinig tijd hebben om te reizen en daarom andere culturen in huis willen halen. Hoewel financiële aspecten welkom zijn, is dit maar voor één respondent de belangrijkste reden. Toch worden niet alle aanvragen geaccepteerd; over het algemeen bekijkt men eerst de reviews voor een boeking wordt aangenomen. Sommige hebben hun prijs bewust iets hoger gezet om de 'juiste' doelgroep te bereiken, met andere woorden: men zit niet te wachten op feestende jongeren. Negatieve ervaringen met gasten zijn er dan ook niet. Tevens valt op dat ook de regelgeving voor aanbieders niet altijd duidelijk is, bijvoorbeeld hoe de toeristenbelasting betaald kan worden.



Aantal airbnb's in Brussel

Bron: Wesley Gruijthuijsen

Naar de toekomst toe?

In de literatuur wordt Airbnb vaak beschreven als (mogelijke) disruptieve innovatie: een nieuw product dat een markt sterk kan beïnvloeden en veranderen, ondanks dat het slechter scoort op traditionele productkenmerken. Het is dan ook een interessante vaststelling dat zowel uit de eindwerken als uit de internationale literatuur naar voren komt dat de meeste hotels, Airbnb (nog) niet als concurrent zien en strategische beslissingen niet door Airbnb worden beïnvloed. Zeker wanneer men ziet dat het profiel van de gebruiker niet eenduidig is en steeds meer diversiteit vertoont en het product zich steeds verder ontwikkelt. Airbnb focust bijvoorbeeld steeds meer op de zakentoeurist. De ontwikkeling van het platform is op zijn minst iets dat de sector in de gaten moet houden en dat meer onderzoek vereist, in parallel met bijvoorbeeld meer onderzoek naar de impact van Airbnb op toeristenstromen en de stad als geheel.

Literatuurselectie

- Clevenbergh, N. (2019) 'Delen via Airbnb: Is it all about the money of spelen er nog andere motieven?' Eindwerk Bachelor Hotelmanagement aan de Erasmushogeschool Brussel.
- De Waele, J. (2019) 'De Deeleeconomie: Hotels vs. Airbnb.' Eindwerk Bachelor Hotelmanagement aan de Erasmushogeschool Brussel.
- Swinnen, S. (2018) 'De deeleeconomie en de Vlaamse hotelindustrie. Een exploratief onderzoek naar de impact van de deeleeconomie op de Vlaamse hotelindustrie en de reactie van hoteliers.' Eindwerk Bachelor Hotelmanagement aan de Erasmushogeschool Brussel.

Wesley Gruijthuijsen (wesley.gruijthuijsen@kuleuven.be) werkt momenteel aan een doctoraat aan de afdeling geografie en toerisme van de KU Leuven en is hoofdredacteur bij AGORA. Hij is voorheen verbonden geweest aan de Erasmushogeschool en begeleidde verschillende studenten met een eindwerk rondom Airbnb in aanvulling op eigen onderzoek.