



Onderzoeksverantwoording

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



Colofon

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

Foto voorzijde:

Amsterdam Noord, fotograaf Edwin van Eis

Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

data.amsterdam.nl

h.booi@amsterdam.nl

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

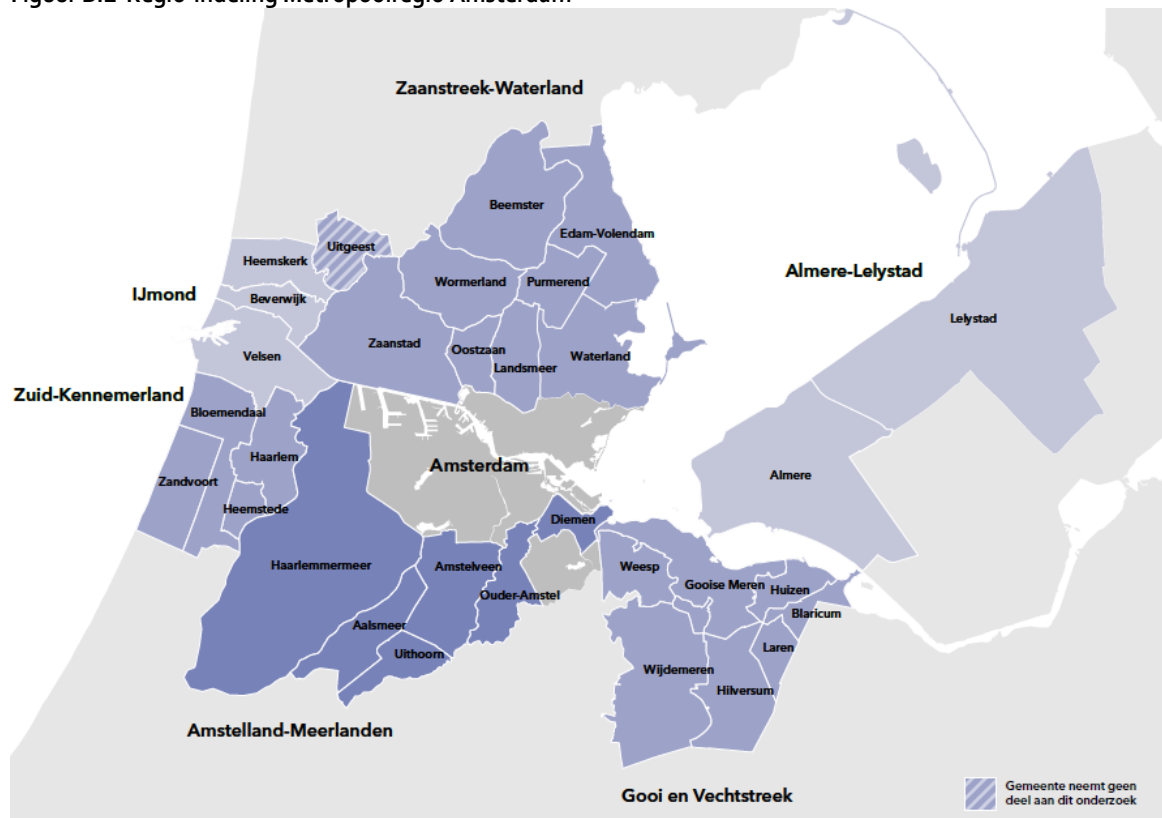
Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2019 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen.

De MRA is een samenwerkingsverband van 32 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio. Er wordt al veel langer regionaal samengewerkt, maar sinds 1 januari 2017 is de samenwerking in de MRA formeel van start gegaan. Naast de MRA Agenda die acties bevat op het gebied van Ruimte, Economie en Bereikbaarheid, is er een jaarprogramma Bouwen en Wonen MRA. Het WiMRA is hier onderdeel van.

Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking van en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Figuur B.1 Regio-indeling Metropoolregio Amsterdam



Het onderzoek

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête waaraan in totaal bijna 50.000 respondenten uit de MRA hun medewerking hebben verleend. Huishoudens zijn bevestigd over hun huidige en vorige woonsituatie, hun woonlasten en woonwensen. Tenzij anders vermeld, is de bron voor de cijfers, figuren en tabellen in de fact sheets de enquête Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019.

Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand, opgebouwd uit registratiedata (CBS). Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de regio Amsterdam in de periode 2017/2018, aangevuld met kenmerken (huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, opleiding, etc.) van alle huishoudens. De verhuisdynamiek uit de fact sheet 'woonwensen en recent verhuisden' is hierop gebaseerd.

Het onderzoek is een vervolg op het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017'. Sinds 2013 wordt dit onderzoek in de voormalige Stadsregio plus Haarlem en Almere uitgevoerd. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd. Het WiMRA-onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek.

Steekproeven

De steekproeven voor dit onderzoek zijn aangeleverd door de gemeenten. Men is gevraagd een steekproef te leveren van personen, met maximaal één persoon per adres, niet zijnde een inwonend kind. De aanlevering en verwerking van de persoonsgegevens is gedaan volgens de richtlijnen die de AVG stelt.

Steekproefkader

Tehuisbewoners en bewoners ouder dan 85 jaar vallen buiten de steekproef. Studenten in zelfstandige studentenwoningen maken wel deel uit van de steekproef. Studenten in *onzelfstandige* eenheden vallen er grotendeels buiten omdat zij geen eigen adres hebben.

Weging van het bestand

Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal bewoonde woningen in de gemeente (of deelgebied daarbinnen). In de meeste gemeenten is het aantal bewoonde adressen gelijk aan het aantal huishoudens en gelijk aan het aantal woningen. Daarmee is het mogelijk uitspraken te doen over de woningvoorraad. In grotere gemeenten loopt dit echter niet altijd gelijk op. Met name in Amsterdam is hier sprake van. Hier wonen vaker meerdere huishoudens op één adres en wonen huishoudens vaker buiten de woningvoorraad (bijvoorbeeld in woonboten of bedrijfsgebouwen), waarmee het aantal huishoudens groter is dan de woningvoorraad. Er zijn in totaal 390.200 bewoonde woningen, 58.700 minder dan het totaal aan huishoudens in Amsterdam.

Er wordt gewerkt met twee wegingen: één die opweegt naar de bewoonde woningen en één die opweegt naar de woningvoorraad (inclusief leegstand).

Er wordt een ondergrens aangehouden van minimaal 50 respondenten om over een groep te kunnen rapporteren.

De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In de hoofdstukken zijn inkomensgrenzen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Hiervoor wordt de onderstaande indeling gehanteerd (tabel 2). Voor elke inkomensgroep is bepaald welke huur- en koopklasse bereikbaar en/of passend is. De huurgrenzen volgen uit het huurbeleid. De koopklassen zijn bepaald op basis van de leennormen per inkomensgroep. De hypotheeklasten zijn daar weer een afgeleide van. In de grafieken in dit rapport krijgen de corresponderende inkomens-, huur- en koopklassen steeds gelijke kleuren.

Tabel B.2 Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2019

Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €607,46	tot €72.000	tot €238	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €22.700	groep 1 tot €1593
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€607,46 - €651,03	€72.000 - €128.000	€238 - €423	lage inkomens tot huurtoeslag-grens 2 (€22.700 - €30.825)	groep 1 €1593 - €1949
bereikbaar	€651,03 - €720,42	€128.000 - €175.000	€423 - €578	lage inkomens huurtoeslag-grens tot €38.035	groep 2 tot €1949 €2317
extra grens 10% sociale huur	€720,42	€195.000	€578 - €644	lage middeninkomens: €38.035 tot €42.436	groep 3 €2569
middelduur 1	€720,42 - €901	€195.000 - €221.000	€644 - €730	lage middeninkomens: €42.436 tot €47.544	groep 4 €2569 - €2784
middelduur 2	€901 - €1009	€221.000 - €279.000	€730 - €922	middeninkomens: €47.544 tot €57.053	groep 5 €2784 - €3187
duur 1	€1009 - €1341	€279.000 - €409.000	€922 - €1352	hoge inkomens: €57.053 tot €76.070	groep 6 €3187 - €3938
duur 2	vanaf €1341	vanaf €409.000	vanaf €1352	hoogste inkomens: €76.070 en meer	groep 7 €3938 en meer

De inkomensgrens voor de huurtoeslag is voor eenpersoonshuishoudens €22.700 (huurtoeslaggrens 1) en voor meerpersoonshuishoudens €30.825 (huurtoeslaggrens 2).

De door de Europese Unie en de rijksoverheid sinds 2011 gehanteerde inkomensgrens ligt in 2019 op €38.035. Van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties moet 90% worden toegewezen aan de huishoudens met een inkomen tot €38.035. De overige 10% mogen corporaties vrij toewijzen. Tot 2020 geldt echter dat niet 90% maar 80% van de vrijkomende gereguleerde woningen moet worden toegewezen aan huishoudens tot €38.035. Er is in 2015 een extra inkomensgrens ingevoerd voor huishoudens die 10% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen toegewezen mogen krijgen. Deze maatregel geldt tot 2020. Deze extra inkomensgrens ligt in 2019 op €42.436. Dat is ook de grens waarvoor de overheid een boventrendmatige maximale huurverhoging heeft vastgesteld van 4,3% in plaats van 2,8%.

Tabel B.3 Voorbeelden van beroepen naar salarisniveau*

inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand	beroep
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €22.700	tot €1593	hotelportier (€1200-1500) onderhoudsmonteur (€1400-€1800) logistiek medewerker (€1350-€2200)
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 (€22.700 - €30.825)	€1593 - €1949	kraamverzorger (€1400-€2350) reparatie- en onderhoudsmonteur (€1500 - €2100) apothekersassistent (€1500-€2590) heftruckmonteur (€1500-€2500)
lage inkomens huurtoeslag- grens tot €38.035	€1949 tot €2317	politieagent (€1400-€2700) trambestuurder (€1500-€2900) vrachtwagenchauffeur (€1600 - €2300)
lage middeninkomens: €38.035 tot €42.436	€ 2569	verpleegkundige (€1600 - €2700) conducteur (€1850-€2500) wegenwacht (€1900 - €2800)
lage middeninkomens: €42.436 tot €47.544	€2569-€2784	ICT supportmedewerker (€1900 - €2800) timmerman (€1700 - €2600) liftmonteur (€1700 - €2600)
middeninkomens: €47.544 tot €57.053	€2784- €3187	leraar (€2300 - €6000) JAVA Developer (€2500 - €4500) App Developer (€2500 - €4500)
hoge inkomens: €57.053 tot €76.070	€3187 - €3938	veearts (€2000 - €5000) beleidsmedewerker (€2100 - €7000) stedebouwkundige (€2200 - €6500)
hoogste inkomens: €76.070 en meer	€3938 en meer	burgemeester (€3340 - €10325) longarts (€3000 - €21000)

*gebaseerd op de nationaleberoepengids.nl. Op deze site wordt per beroep een indicatie van het salaris gegeven.