

# Fact sheet Wonen in Diemen 2017

## Diemen in het kort

Er wonen 14.000 huishoudens in Diemen. Diemen telt relatief veel alleenwonenden: 41%, vergeleken met 31% in Amstel-Meerlanden en 39% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Er wonen juist relatief weinig stellen met kinderen: 24% tegenover 32% in Amstel-Meerlanden en 26% in de MRA. Diemen telt relatief veel jonge huishoudens: 23% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20% en in Amstel-Meerlanden op 15%.

Vergeleken met de rest van Amstel-Meerlanden telt Diemen relatief veel huishoudens met een laag inkomen en juist wat minder huishoudens met een hoog inkomen. In Diemen heeft 40% een inkomen tot de EU-grens en 29% verdient minstens 2 keer modaal. In Amstel-Meerlanden is dit respectievelijk 30% en 33%.

Het koopwoningbezit is relatief laag in Diemen, 39% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstel-Meerlanden ligt dit op 56% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Diemen op het segment met een WOZ-waarde van €250.000 - €363.000: 17% vergeleken met 12% in de MRA. Het dure segment is ondervertegenwoordigd vergeleken met zowel de MRA als Amstel-Meerlanden. Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% lager dan gemiddeld in Amstel-Meerlanden (20%) of de MRA (31%).

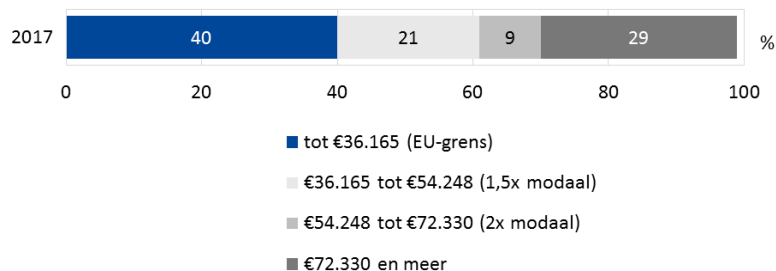
## Kerncijfers Diemen, 2017 (procenten)

	Diemen	Amstel-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.634	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.770	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	683	5.895	56.462
alleenwonenden	41	31	39
stel zonder kinderen	23	27	26
eenoudergezin	9	8	9
stel met kinderen	24	32	26
18-34 jaar	23	15	20
35-54 jaar	37	41	38
55-75 jaar	32	35	33
75 jaar en ouder	8	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	21	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	19	13	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	3	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	10	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	9	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	29	33	27
sociale huur, corporatie	18	20	31
sociale huur, particulier	10	8	9
vrije sector huur, corporatie*	10	6	4
vrije sector huur, particulier	24	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	5	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	12	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	17	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	5	13	12

\*indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.



## Inkomensverdeling Diemen, 2017 (procenten)

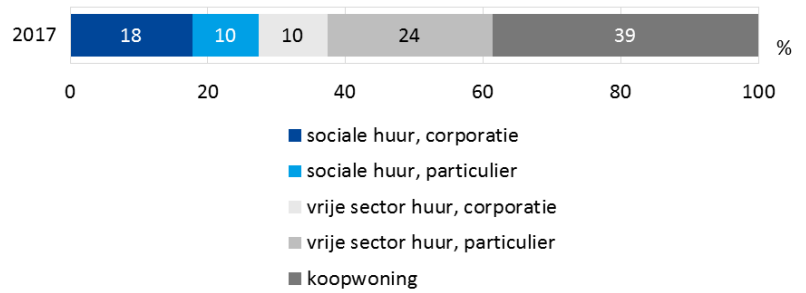


## Woningvoorraad

Diemen heeft een relatief grote voorraad vrije sector huurwoningen. Bij de vrije sector huurwoningen van corporaties zal het voor een deel gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €789 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen met €805 wat hoger dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Diemen, 2017 (procenten)

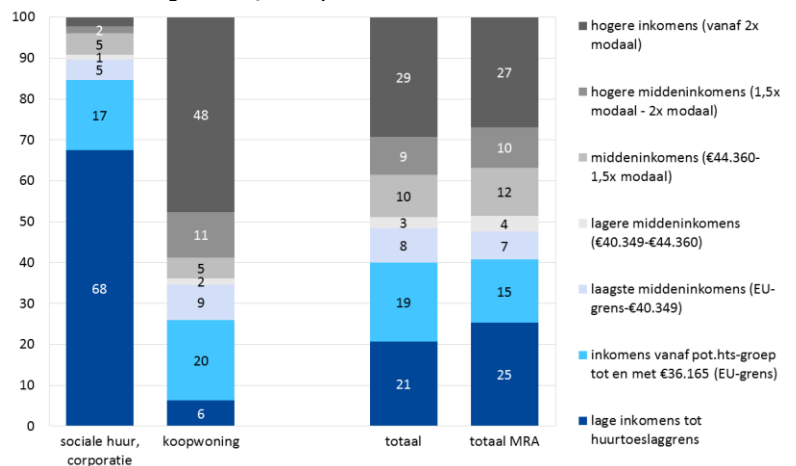


## Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 29% van de huishoudens in Diemen een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 48%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 26% (40% gemiddeld in Diemen).

Vijfentachtig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 5% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 10% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

Inkomensverdeling Diemen, 2017 (procenten)

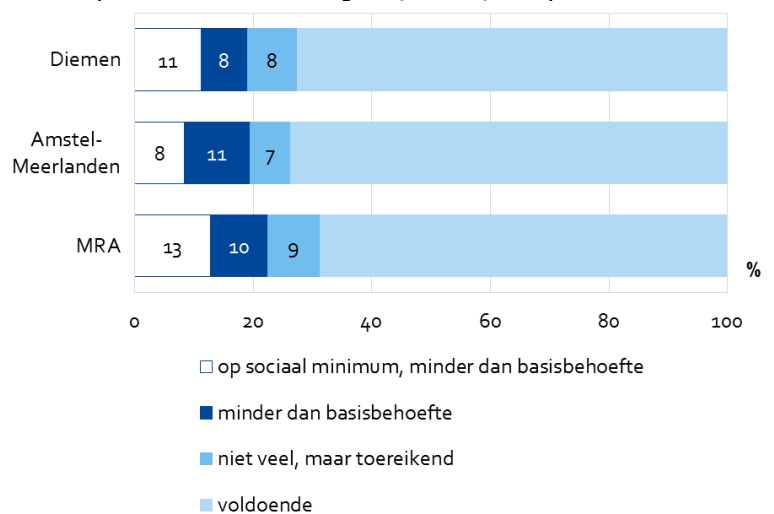


## Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 33% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 20% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek). Beide is hoger dan gemiddeld in de MRA.

Negentien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 11% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 8% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Diemen, 2017 (procenten)

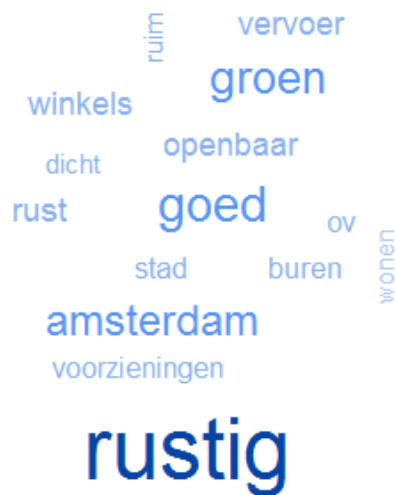


## Prettig wonen

Bewoners in Diemen zijn even tevreden over hun buurt en hun woning als gemiddeld in de MRA. Ze geven gemiddeld een 7,8 aan hun woning (7,8 in de MRA) en een 7,7 aan hun buurt (7,6 in de MRA).

Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (51%). Ten opzichte van gemiddeld in Amstel-Meerlanden typeren bewoners hun buurt vaker als 'wonen-winkels-werken' (25% versus 15% gemiddeld) en als 'rustig stedelijk' (19% versus 16% gemiddeld). Bewoners waarderen hun buurt vooral vanwege de rust.

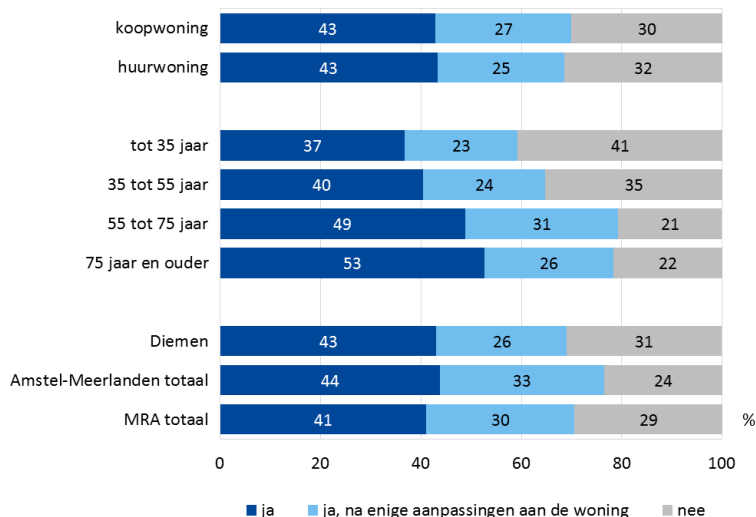
## Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Diemen 2017



## Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Diemen, 43%, vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 26% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 31% acht de woning echt ongeschikt. Dit is wat hoger dan gemiddeld in de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn zowel in de koop- als in de huursector te vinden. Jonge huishoudens vinden hun woning minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

## Woning geschikt om oud in te worden, Diemen, 2017 (procenten)

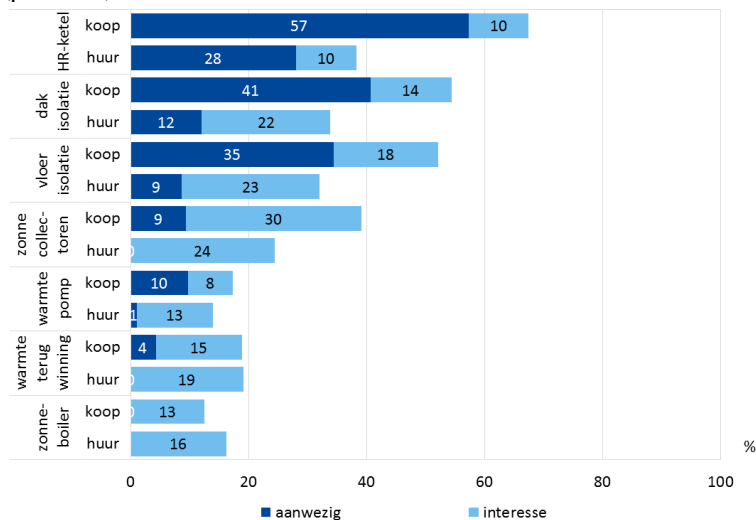


## Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Diemen verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 10%-23%, heeft interesse in dergelijke voorzieningen.

Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig in zowel koop- als huurwoningen, maar er is wel interesse naar.

## Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Diemen, 2017 (procenten)



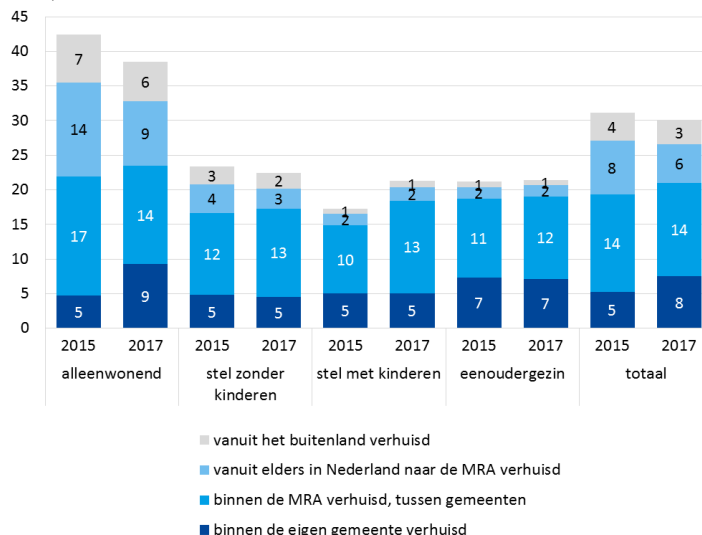
## Verhuizingen

Dertig procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 31% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA, tussen gemeenten.

Het aantal verhuizingen binnen de gemeente is toegenomen, terwijl er minder mensen van buiten de MRA zich in Diemen vestigden.

Gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd, vooral binnen de MRA. Alleenwonenden zijn algemeen minder vaak verhuisd, maar juist wel vaker binnen de eigen gemeente.

Verhuizingen naar en in Diemen, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren, procenten)

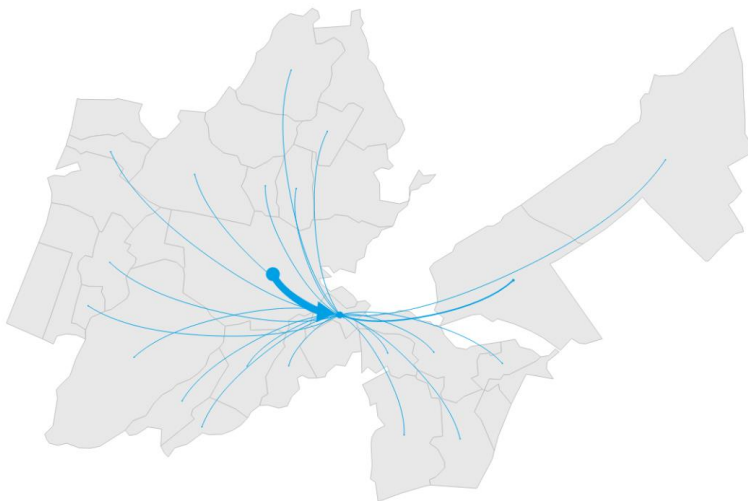


## Verhuizingen naar Diemen

Diemen ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (1450). Daarnaast is er een wat kleinere stroom verhuizers vanuit Almere (100).

Ten opzichte van 2013-2014 zijn de verhuistromen redelijk stabiel gebleven. Wel is er sprake van een lichte toename van het aantal Amsterdammers (was 1410) en een kleine afname van de verhuistroom vanuit Almere (was 110).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Diemen, 2015/2016

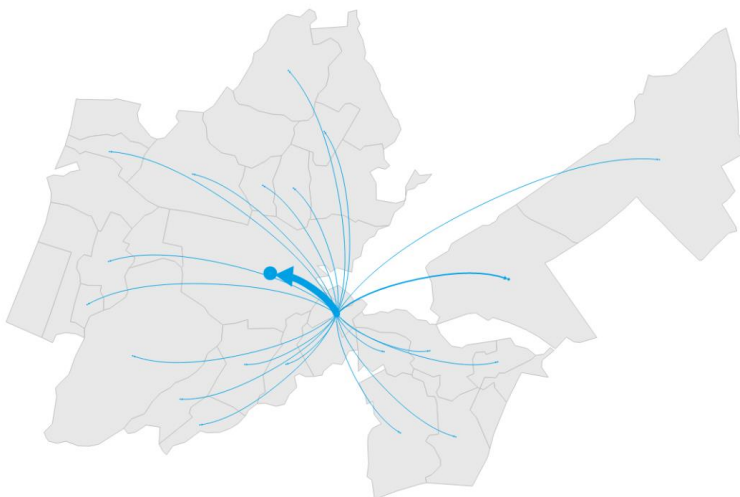


## Verhuizingen vanuit Diemen

Ook bij het vertrek uit Diemen gaat een grote meerderheid van de huishoudens naar Amsterdam (1500) en daarnaast een kleinere groep naar Almere (130). De uitstroom naar deze plaatsen is daarmee groter dan de instroom.

Ten opzichte van 2013-2014 valt vooral een sterke toename van het aantal vertrekkende huishoudens richting Amsterdam (was 1250) op. Ook zijn er meer huishoudens richting Almere vertrokken (was 90).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Diemen, 2015/2016



## Verhuisgeneigdheid

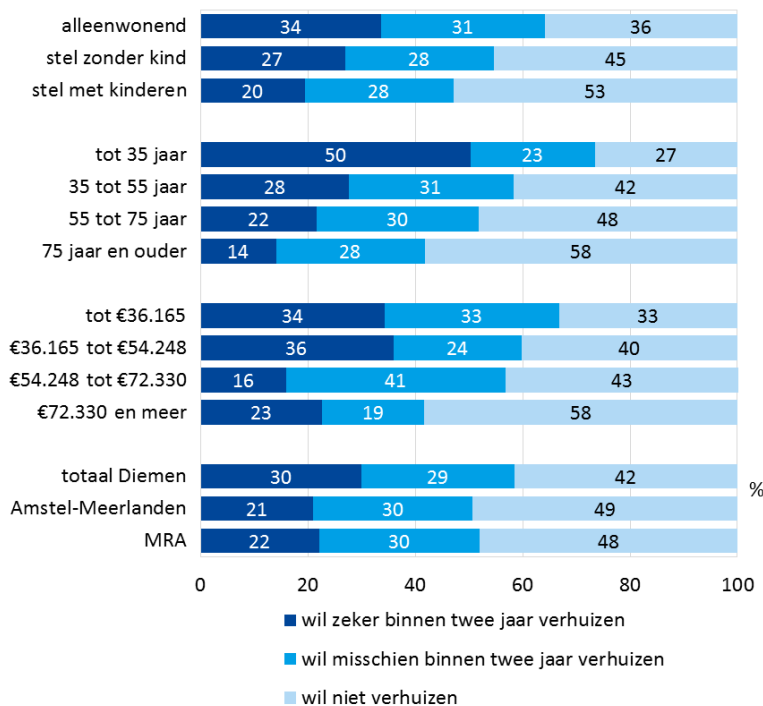
Rond de 59% van de huishoudens in Diemen heeft verhuisplannen; 30% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Amstel-Meerlanden en de MRA.

Alleenwonenden en stellen zonder kinderen willen vaker verhuizen dan stellen met kinderen.

Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 50% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 23% misschien.

Huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal hebben relatief vaak een verhuiswens. Huishoudens met een inkomen van 2x modaal of meer zijn minder vaak verhuisgeneigd.

Verhuisgeneigdheid Diemen, 2017 (procenten)



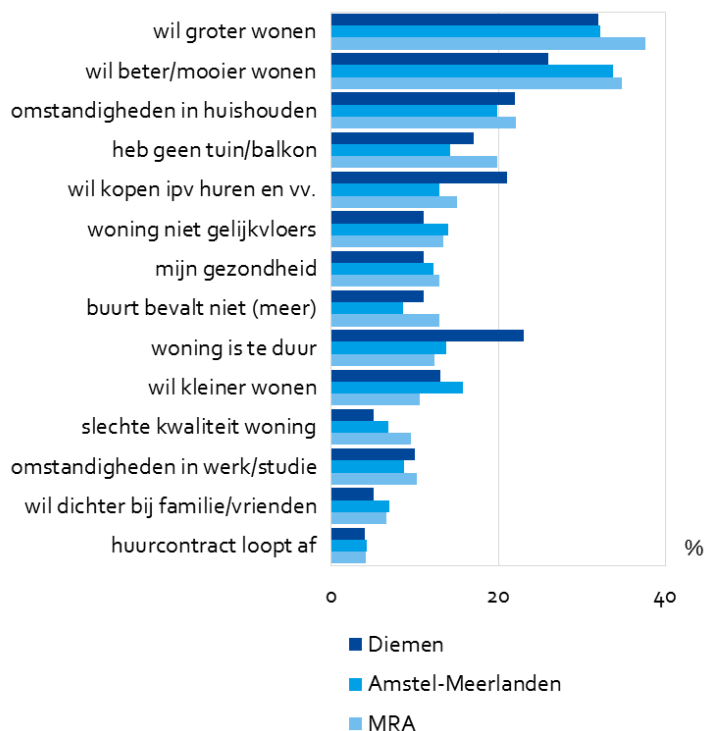
## Verhuisredenen

De meest genoemde verhuisredenen zijn gerelateerd aan groter of beter/mooier willen wonen. In Diemen worden deze redenen echter wel minder genoemd dan gemiddeld in de MRA.

Opvallend is dat relatief veel huishoudens aangeven te willen verhuizen omdat de woning te duur is: in Diemen bijna twee keer zo vaak als gemiddeld in de MRA.

Ook willen kopen in plaats van huren (en omgekeerd) wordt in Diemen relatief vaak als verhuisreden genoemd.

Verhuisredenen van verhuisgeneigden in Diemen (procenten)



## Verhuiscwensen

Zes op de tien huishoudens in Diemen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (59%).

Ongeveer 1.600 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 4.700 huishoudens belangstelling voor wonen in Diemen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 65%; huur: 35%). De nadruk ligt op woningen met een prijs tot €363.000.

Drie keer zo veel huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw (30%) vergeleken met bestaande bouw (10%). Zes op de tien verhuiscweneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in.

De interesse in zelfbouwwoningen en kluswoningen is met respectievelijk 11% en 7% laag.

## Verhuiscwensen Diemen, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuiscweneigde hh. in Diemen:		
bij voorkeur eigen gemeente	3100	59
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	1800	33
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	400	8
verhuiscweneigde hh. met voorkeur voor Diemen		
van buiten de gemeente	1600	
totaal Diemen	4700	
eengezinswoning		
meergezinswoning	2200	51
	2000	46
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	1200	27
dure huur, €971 en meer	300	6
100	1	
goedkope koop, tot €250.000	1100	24
middeldure koop, €250.000 - €363.000	1200	28
dure koop, €363.000 en meer	600	13
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	500	10
1300	30	
zelfbouw		
500	11	
kluswoning		
300	7	

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 683 respondenten meegedaan in Diemen. Er hebben 100 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 323 respondenten in Diemen die hebben aangegeven wat hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

### Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,  
Laura de Graaff, Daan Schmitz,  
Bart Sleutjes, Annika Smits,  
Mersiha Tepic

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Telefoon 020 251 0474