



Diemen in het kort

Vergeleken met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en in de MRA telt Diemen wat meer lage inkomens en wat minder hoge inkomens. Ongeveer een kwart (26%) heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (16% gemiddeld in Amstelland-Meerlanden) en 29% heeft een inkomen van €76.070 of meer (35% gemiddeld in Amstelland-Meerlanden).

Het koopwoningbezit is relatief laag in Diemen, 43% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden gaat het om 58% en in de MRA om 48% van de voorraad. De nadruk ligt in Diemen op het middeldure segment: 22% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen €279.000 en €409.000, vergelijkbaar met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (21%) en meer dan de MRA (14%).

Het aandeel particulier verhuurde woningen met een vrije sector huur ligt met 19% hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden of de MRA (beiden 11%).

Recent verhuisde huishoudens betrokken relatief vaak een particuliere huurwoning in de vrije sector: 23% betrok dit segment. In de woningvoorraad valt 19% van de woningen in dit segment. Koopwoningen werden juist verhoudingsgewijs minder vaak betrokken (door 35%, versus 42% in de voorraad).

Kerncijfers Diemen, 2019

	Diemen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	14.658	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.803	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	869	5.494	48.256
alleenwonenden	42%	32%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	9%	8%	8%
stel met kinderen	24%	38%	26%
18-34 jaar	28%	15%	20%
35-54 jaar	29%	36%	36%
55-75 jaar	34%	37%	35%
75 jaar en ouder	8%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	26%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	17%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	7%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	8%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	9%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	29%	35%	30%
sociale huur, corporatie	24%	21%	30%
sociale huur, particulier	11%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	19%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	3%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	13%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	22%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	5%	15%	13%

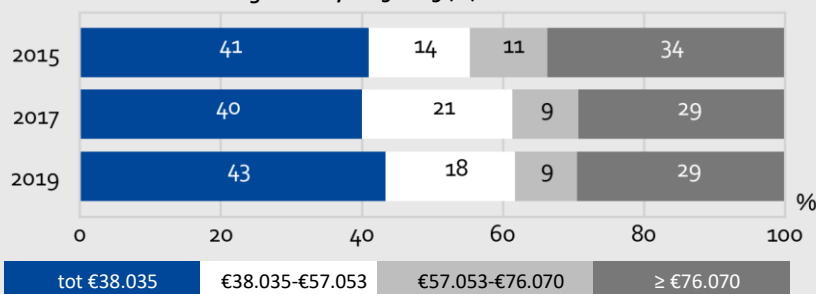
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel lage en middeninkomens is de afgelopen jaren toegenomen in Diemen. In 2015 had 55% van de huishoudens een inkomen tot €57.053, in 2019 is dit 61%. De huishoudens met een inkomen hoger dan €57.053 is afgenomen met 7%, van 45% in 2015 naar 38% in 2019.

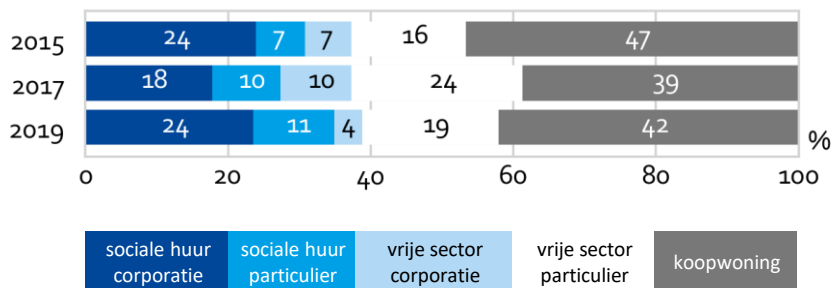
Inkomensverdeling Diemen, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad in Diemen is iets veranderd door de jaren heen; het aandeel koopwoningen is iets afgenomen van 47% in 2015 naar 42% in 2019. Hier tegenover staat de stijging van het aandeel particuliere sociale huurwoningen. De vrije huursector is relatief groot (23%) en valt bijna net zoveel in het middeldure segment (12%: €720-€1.009) als de dure segment (11%: > € 1.009).

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2015-2019 (%)

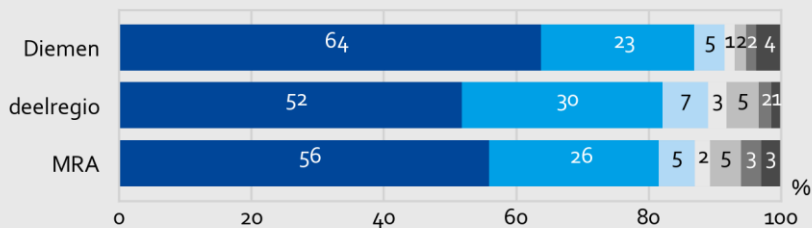


Bewoning sociale huur en vrije sector

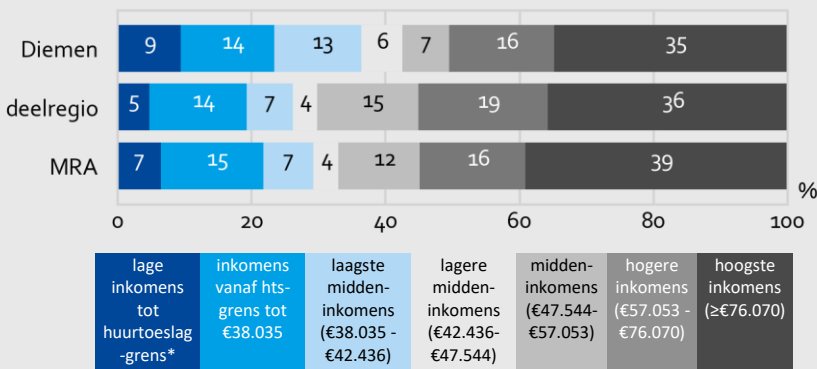
De sociale huur van corporaties wordt voor 87% bewoond door huishoudens met een inkomen tot €38.035. Dat is een hoger aandeel dan gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Ook gaat het in Diemen vaker om de laagste inkomens (64% versus 56% gemiddeld in de MRA).

De bewoners van de vrije huursector in Diemen hebben ongeveer net zo vaak een laag inkomen als gemiddeld in de MRA (23% versus 22% in de MRA).

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)



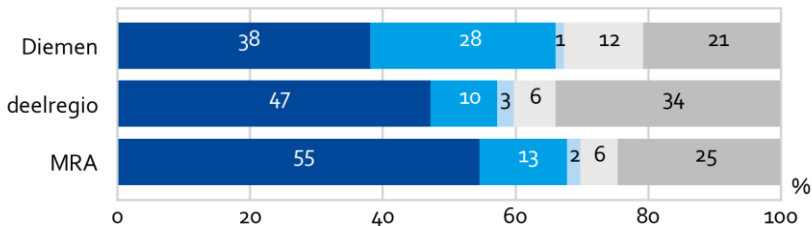
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

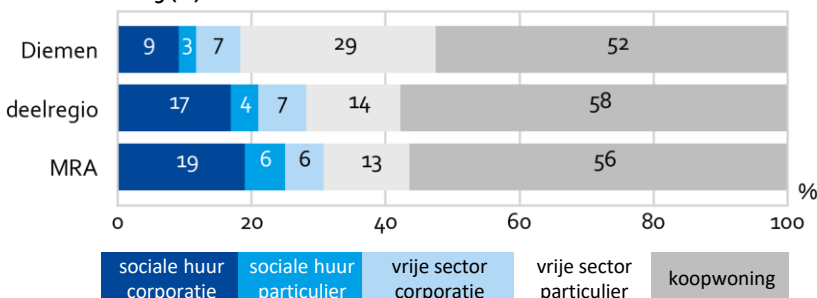
38% van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Dat is een lager aandeel dan gemiddeld in de deelregio (47%) en de MRA (55%). Een relatief groot deel huurt een particuliere sociale huurwoning (28%). Dertien procent van de huishoudens met een laag inkomen huurt in de vrije sector, dat is meer dan gemiddeld in de regio en de MRA.

De huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een huurwoning in de particuliere vrije sector (23%, versus 13% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



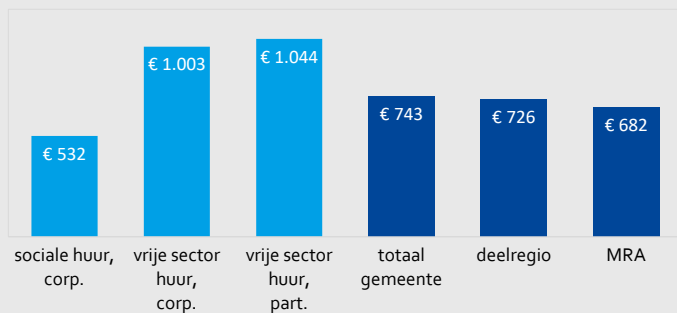
Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035- €57.053), 2019 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Diemen betalen gemiddeld €743 aan kale huur per maand. Dat is hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de gemiddelde huur in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld ongeveer even veel aan kale huur (€750). De gemiddelde huur van particuliere vrije sectorwoningen is lager dan in de MRA (€1.044 tegenover €1.182). In Diemen zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 34% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Diemen, 2019 (€)



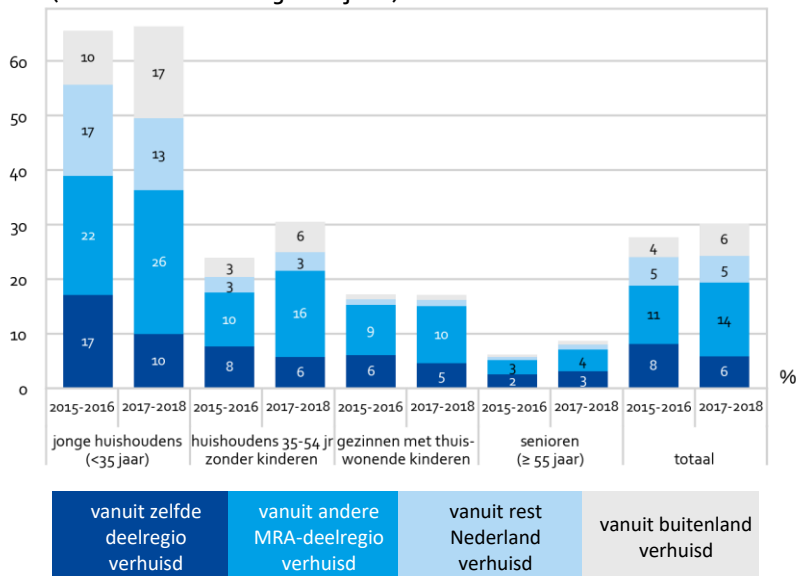
Verhuizingen*

4.400 huishoudens in Diemen zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Diemen verhuisd. Dat is 31% van alle huishoudens. Dit is iets meer dan in 2015-2016 (28%). Het zijn vooral huishoudens van 35 - 54 jaar zonder kinderen die vaker zijn verhuisd, met name vanuit andere delen van de MRA.

Het aantal starters is toegenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 860 starters, in 2015-2016 waren dit er 800.

* bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Diemen naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Diemen (grootste stromen), 2017-2018



Verhuistromen van en naar Diemen, 2017-2018

binnen Diemen: + 630
 vanuit overig MRA naar Diemen: + 2.180
 van buiten de MRA naar Diemen: + 710
 vanuit buitenland naar Diemen: + 870

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: -1.110
 vanuit A'dam: +1.680

naar Almere: - 160
 vanuit Almere: + 90

naar Amstelveen: - 40
 vanuit Amstelveen: + 90

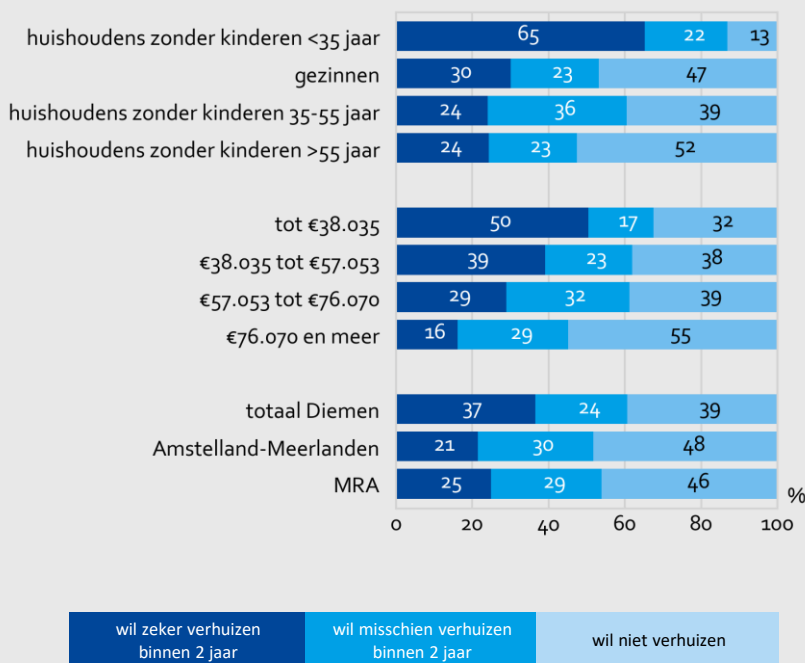
naar H'meer: - 20
 vanuit H'meer: + 60

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Diemen heeft 61% verhuisplannen; 37% wil zeker verhuizen, 24% misschien. De verhuisgeneidheid is hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Vooral huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar willen vaak verhuizen (65% zeker, 22% misschien).

Huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Diemen, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuishwensen

Bijna evenveel huishoudens in Diemen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (47%) of buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen (46%). Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), elders in de MRA, Amsterdam, Amstelveen en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 1700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Diemen te verhuizen. Daarnaast overwegen bijna 3.100 huishoudens die al in Diemen wonen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 4800 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Diemen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens (54%) geven de voorkeur aan een meergezinswoning. Slechts 18% wenst een eengezinswoning. Verder zoekt men iets meer huurwoningen (huur: 53%; koop: 47%). De nadruk ligt op de sociale huur en bij koopwoningen op het segment tot €279.000.

Iets meer dan de helft van de huishoudens (53%) die in of naar Diemen willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen de 60 en 100 m². De kleinste groep (20%) zoekt een woning met een woonoppervlak kleiner dan 60m².

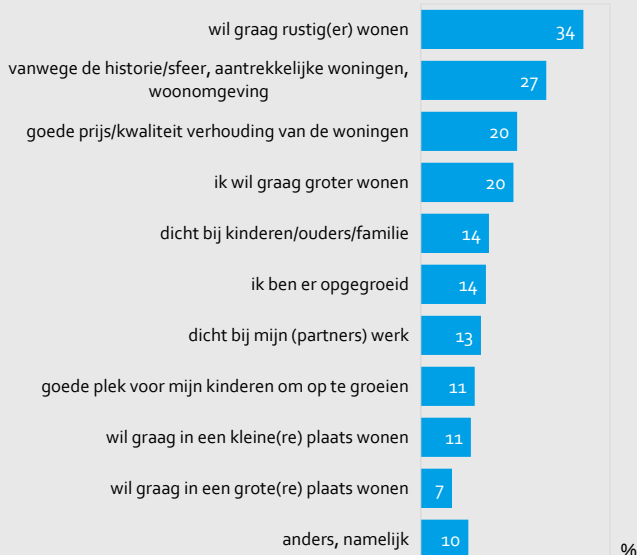
Verhuishwensen Diemen, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Diemen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.100	47
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	400	7
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	3.100	46
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Diemen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.100	65
buiten de gemeente	1.700	35
totaal	4.800	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	800	18
meergezinswoning	2.400	54
beide	1.200	28
sociale huur huur tot €720	1.500	35
middeldure huur €720-€1.009	700	15
dure huur €1.009 en meer	100	3
betaalbare koop tot €279.000	800	19
dure koop €279.000 - €409.000	700	16
duurste koop €409.000 en meer	500	12
woonoppervlak tot 60m ²	900	20
woonoppervlak 60-100m ²	2.200	53
woonoppervlak >100m ²	1.200	27

Verhuisredenen: keuze voor Diemen

De meest genoemde reden om naar of binnen Diemen te willen verhuizen, is dat men graag rustig(er) wil wonen. Ruim eenderde verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveert zijn eerste keuze voor Diemen met deze reden. Op de tweede plek (27%) staat de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer. Twee op de tien noemt de goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen als reden. Een even groot deel van de verhuiscandidate huishoudens die binnen of naar Diemen wil verhuizen, geeft de voorkeur aan de gemeente omdat zij graag groter willen wonen.

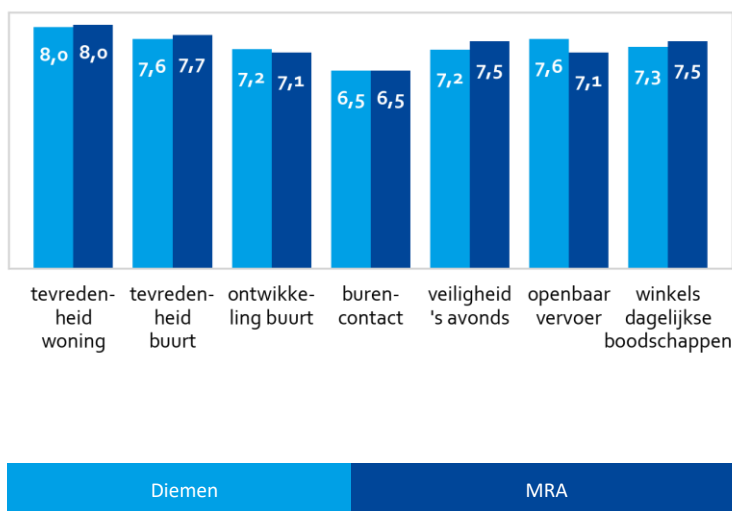
Redenen waarom men binnen/naar Diemen wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Diemen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over het algemeen komen de rapportcijfers overeen met gemiddeld in de MRA. Wel zijn bewoners uit Diemen minder vaak tevreden over de veiligheid 's avonds in de buurt, terwijl zij juist meer tevreden zijn over het openbaar vervoer. In Diemen-Zuid is men met een 7,9 het meest te spreken over het aanbod van openbaar vervoer, maar ook het minst te spreken over de veiligheid 's avonds (6,8).

Leefbaarheidscijfers Diemen, 2019 (rapportcijfer 1-10)

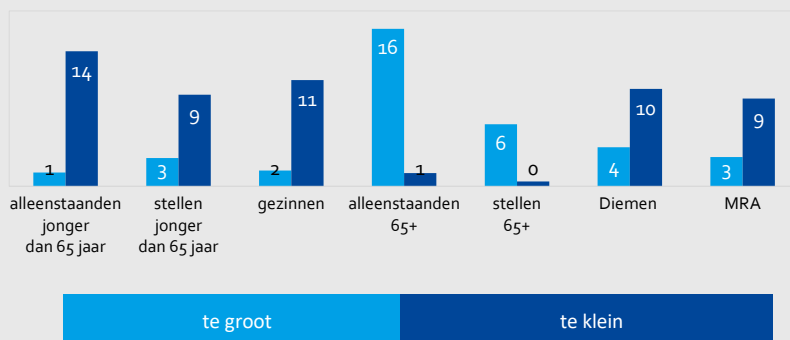


Passend wonen

In Diemen vinden de huishoudens vaker dat hun woning te klein is (10%) dan te groot (4%). In de MRA is dit aandeel vergelijkbaar; 9% beoordeelt de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot.

Vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn, vinden dat hun woning krap is (14%). Daarnaast geven alleenstaanden ouder dan 65 jaar het vaakst aan dat zij hun woning juist te groot vinden (16%). Van deze groep vindt slechts 1% de woning te klein.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

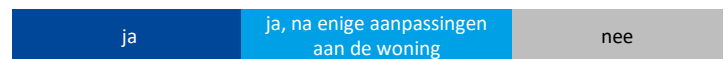
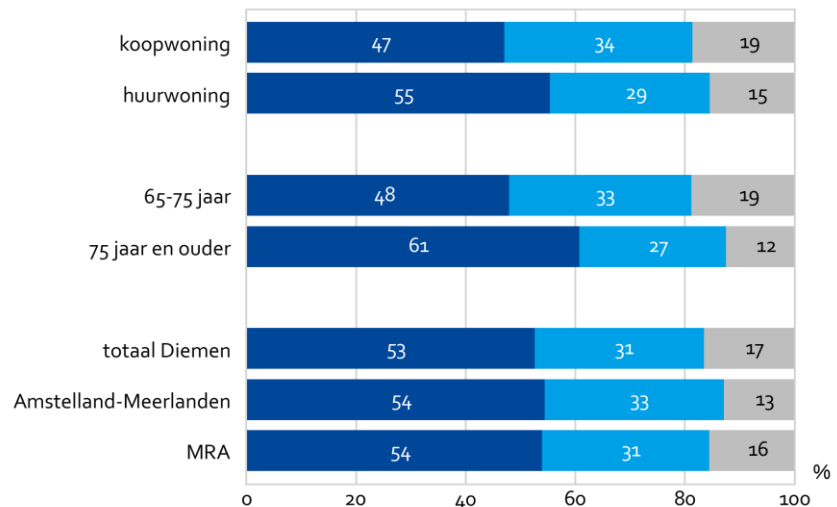
In Diemen is 21% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Diemen-Noord is de meeste vergrijsde wijk van Diemen, hier ligt dit aandeel op 28%.

Iets meer dan de helft van de 65-plussers in Diemen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij drie op de tien ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Diemen geven ouderen wat vaker dan in de deelregio aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

In Diemen geven de 65-plussers die in een koopwoning wonen iets vaker aan dat de woning niet levensloopbestendig is (19%) dan 65-plussers die in een huurwoning wonen (15%).

Van de 75-plussers woont zes op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (48%). Toch geeft nog 12% van de 75-plussers aan dat hun woning niet levensloopbestendig is.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

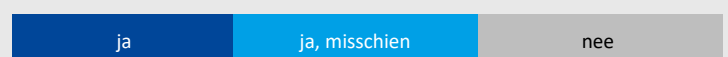
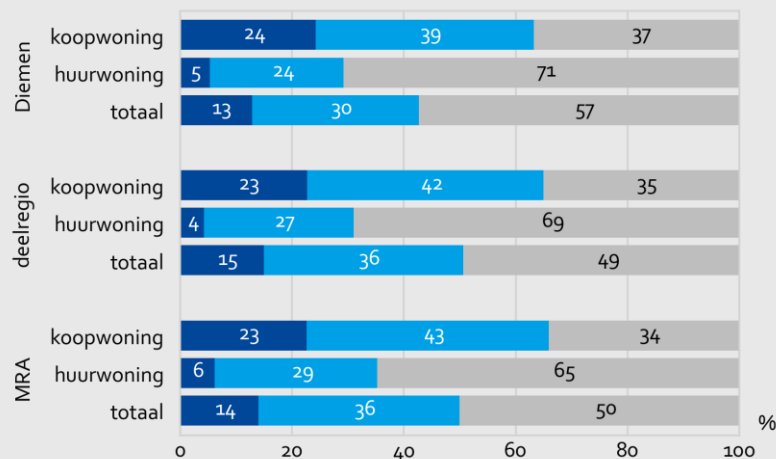


Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Diemen zijn minder vaak dan in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. 57% is niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 49% en in de MRA om 50%. Daarnaast is 13% van de huishoudens in Diemen *wel* hiertoe bereid en drie op de tien is *misschien* hiertoe bereid.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Diemen. Ongeveer een kwart van de bewoners met een koopwoning zijn hiertoe bereid, tegenover slechts 5% van de huurders.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Diemen

In Diemen hebben er 869 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 162 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 432 respondenten in Diemen die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs
Hester Booi en Soufyan Ahamiane
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042