



Diemen in het kort

Diemen telt in totaal bijna 16.000 huishoudens. Dit zijn verhoudingsgewijs vaak alleenwonenden (42%). Gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel op 30% en in de MRA op 39%. Verder wonen er in Diemen relatief veel jonge huishoudens; 32% is tussen de 18 en 34 jaar, vergeleken met 16% in de deelregio en 20% gemiddeld in de MRA. Het aandeel 55-plussers ligt in Diemen weer juist wat lager (40% tegenover 44% in de MRA).

Huishoudens in Diemen behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 45% heeft een inkomen boven de €60.036. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (41%), maar lager dan in de deelregio (49%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur is met 39% wat hoger dan gemiddeld in de deelregio (36%) maar lager dan in de MRA (42%).

De woningvoorraad in Diemen bestaat voor 41% uit koopwoningen, dat is lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (58% en 48%¹⁾). Het aandeel vrije sectorwoningen is juist ruim twee keer zo groot (30% tegenover 16% in zowel de deelregio als gemiddeld in de MRA).

In Diemen zijn relatief weinig eengezinswoningen (43% versus 67% in de deelregio en 48% gemiddeld in de MRA).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 46% een vrijesector huurwoning betrokken, dat is meer dan er in de voorraad aanwezig is (30%). Recent verhuisden gingen in Diemen ook verhoudingsgewijs vaak in particuliere sociale huurwoningen wonen (18%, terwijl in de woningvoorraad 9% tot dit segment behoort).

1) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Diemen, 2021

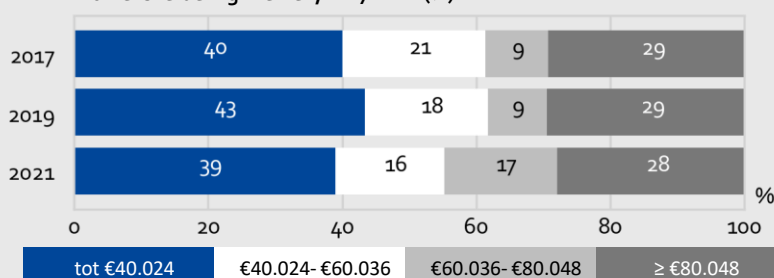
	Diemen	Amstelland- Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	15.895	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	15.467	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	43%	67%	48%
alleenwonenden	42%	30%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	9%	9%	9%
stel met kinderen	23%	32%	25%
18-34 jaar	32%	16%	20%
35-54 jaar	28%	35%	36%
55-75 jaar	32%	37%	35%
75 jaar en ouder	8%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens [*]	23%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	16%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	8%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	17%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	28%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	20%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	9%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	12%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	18%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	5%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	17%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	19%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

In Diemen is het aandeel hoge inkomens iets toegenomen, 45% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. De groei zit vooral in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048; dit aandeel is bijna verdubbeld tussen 2017 en 2021.

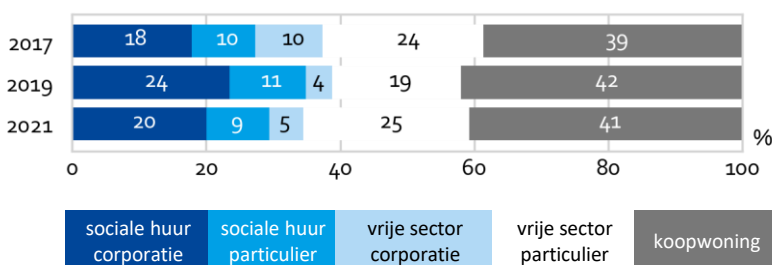
Inkomensverdeling Diemen, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen in Diemen is iets afgenomen van 28% in 2019 naar 25% in 2021. Het aandeel particuliere huur bleef gelijk (34%). De verdeling sociaal en vrije sector binnen deze segmenten heeft een grilliger verloop, waarbij de vrije sector iets afnam tussen 2017 en 2019 en vervolgens weer toenam in 2021.

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2017-2021 (%)



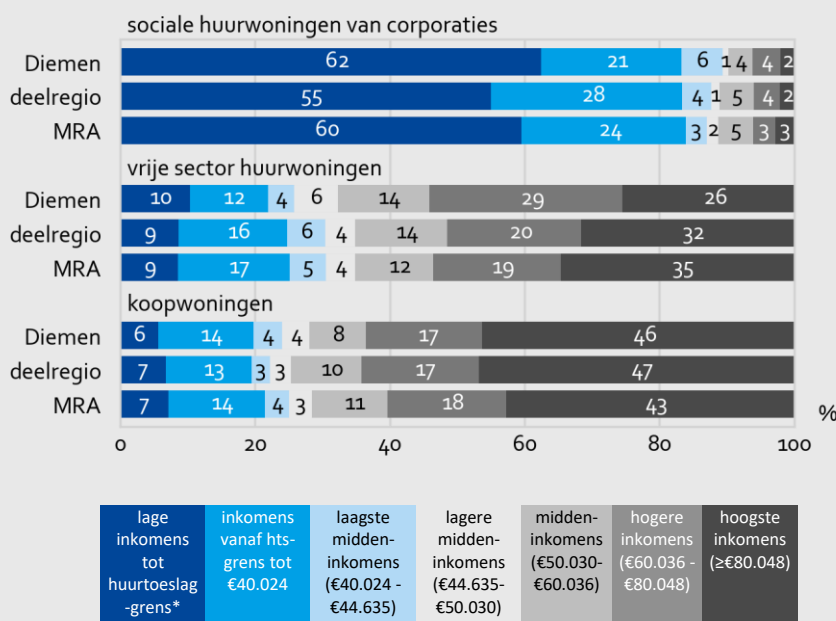
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

In Diemen wordt de sociale huur van corporaties voor 62% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dat is wat vaker dan in de deelregio (55%) en gemiddeld in de MRA (60%).

De vrije sectorwoningen worden in Diemen minder vaak bewoond door huishoudens met een inkomen tot €40.024 (22%) vergeleken met de deelregio (25%) of gemiddeld in de MRA (26%).

In de koopwoningen in Diemen heeft 17% van de huishoudens een inkomen tussen €60.036 en €80.048.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

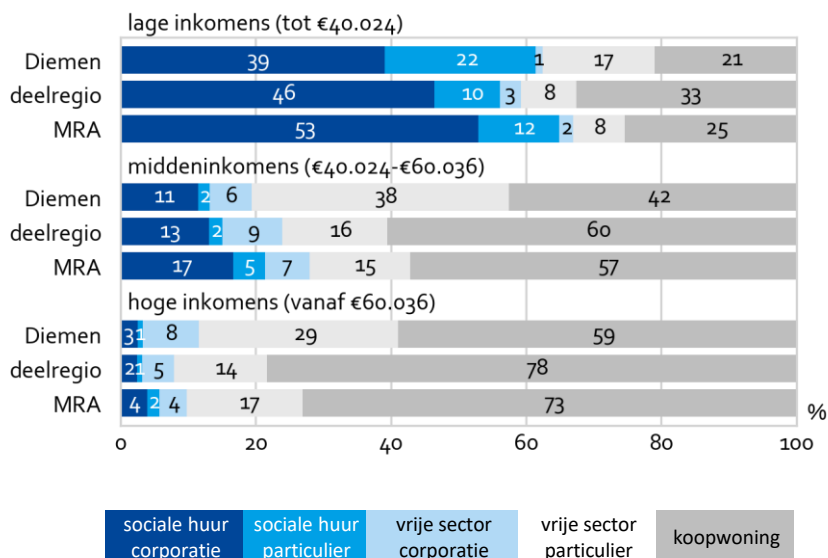
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

In Diemen wonen huishoudens met een laag inkomen relatief vaak in een particuliere sociale huurwoning (22% versus 12% gemiddeld in de MRA). Ook het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat woont in een particuliere vrije sectorwoning is relatief hoog (17% versus 8% in zowel de deelregio als gemiddeld in de MRA).

Huishoudens met een middeninkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning (42% versus 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in de vrije sector huurt is juist hoog (44% versus 22% gemiddeld in de MRA).

Ook huishoudens met een hoog inkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning en juist vaker in een vrije sectorwoning.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

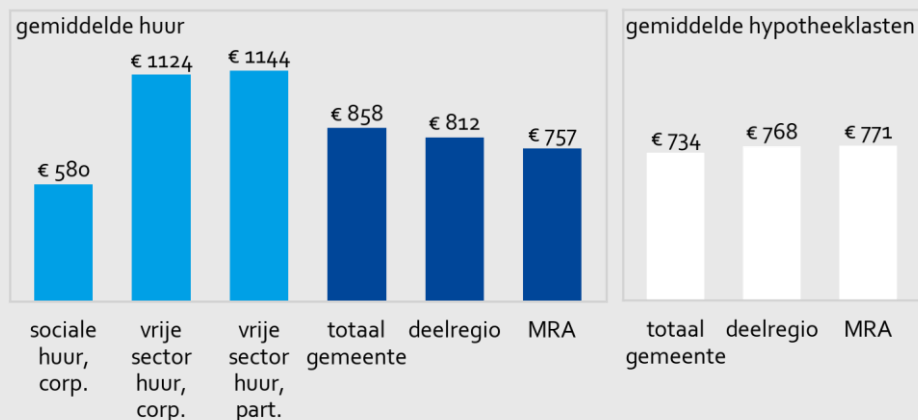


Betaalbaarheid

Huurders in Diemen betalen gemiddeld €858 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €915. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 33% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%).

In Diemen betalen woning-eigenaren gemiddeld €734 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

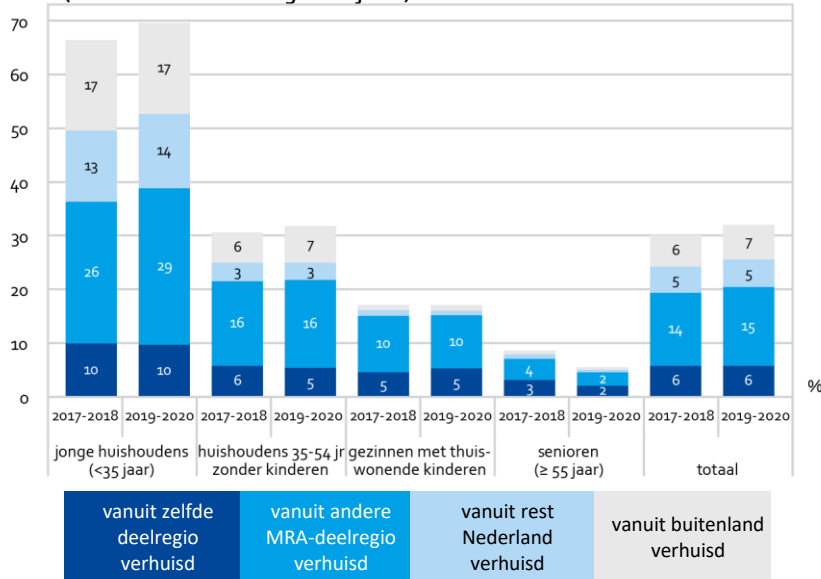
In de periode 2019-2020 zijn 5.090 huishoudens in of naar Diemen verhuisd. Dat is 32% van alle huishoudens. Dit aandeel is iets hoger dan in 2017-2018 (30%). De toename vond vooral plaats bij jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen. Gezinnen verhuisde ongeveer even vaak en senioren juist wat minder vaak.

Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 930 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 860.

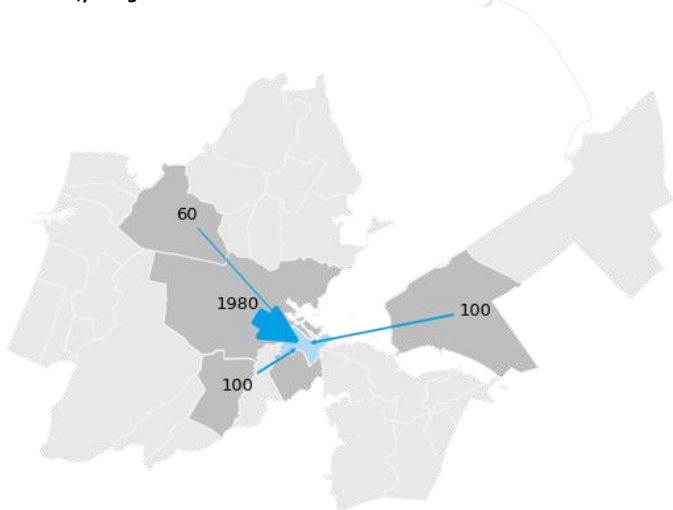
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Amstelveen, Almere en Zaanstad

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Diemen naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Diemen (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Diemen, 2019-2020

Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Diemen: + 710		+ 630
vanuit overig MRA naar Diemen: + 2.530		+ 2110
van buiten de MRA naar Diemen: + 810		+ 710
vanuit buitenland naar Diemen: + 1.040		+ 870
naar Amsterdam: - 1430		- 1100
vanuit Amsterdam: + 1980		+ 1680
naar Amstelveen: - 70		- 50
vanuit Amstelveen: + 100		+ 90
naar Almere: - 200		- 150
vanuit Almere: + 100		+ 90
naar Zaanstad: - 60		- 40
vanuit Zaanstad: + 60		+ 30

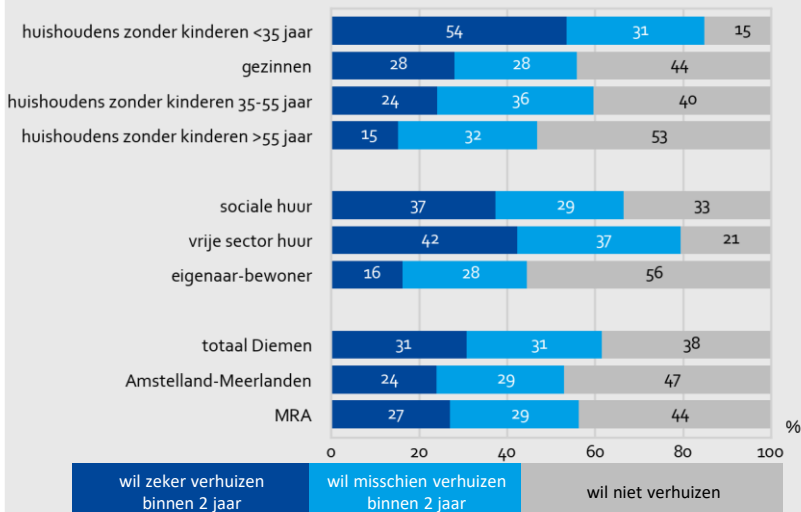
Verhuiscgenigheid

Van de huishoudens in Diemen heeft 62% verhuisplannen; 31% wil zeker verhuizen, 31% misschien. De verhuiscgenigheid is iets hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (55%) en de MRA (56%).

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen ruimschoots het vaakst verhuizen (54% zeker, 31% misschien), gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen (24% zeker, 36% misschien). Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuiscgenigheid lager.

Huurders zijn vaker verhuiscgenigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (42%).

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Diemen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

Iets minder dan de helft van de huishoudens in Diemen die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (49%). De helft van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 5.800 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Diemen. Daarvan wonen er 4.300 in de gemeente zelf en 1.500 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscwensen Diemen, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Diemen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.300	49
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	1
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	4.400	50
Waar wonen huishoudens die naar Diemen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	4.300	76
buiten de gemeente	1.500	24
totaal	5.800	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen, zoekt 30% een eengezinswoning, 46% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 24% oriënteert zich op beide woningtypen.

Iets minder dan de helft van de huishoudens zoekt een koopwoning (49%) en dan vaak in het dure, tussen €296.000- €438.000 (21%), of allerduurste segment van meer dan €438.000 (21%). Daarnaast is meer dan een derde (35%) van de huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning.

Meer dan de helft (57%) wil graag een woning tussen de 60 en 100 m² en 29% zoekt een woonoppervlak van minimaal 100 m². De meerderheid wil graag een tuin (52%) bij de woning en 19% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen is 39% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Diemen willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	30
meergezinswoning	46
beide	24
soziale huur huur tot €752 	
35	
middeldure huur €752- €1.053 	
11	
dure huur €1.053 en meer 	
5	
koopwoning < €188.000 	
3	
koopwoning €188.000- €296.000 	
5	
koopwoning €296.000- €438.000 	
21	
koopwoning > €438.000 	
20	
woonoppervlak tot 60 m²	
15	
woonoppervlak 60- 100 m²	
57	
woonoppervlak > 100 m²	
29	
tuin	
52	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
39	
werkruimte	
19	

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu nabij het centrum van een stad (rustig stedelijk: 23%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden en in de MRA (beide 20%). Ook in 2019 was dit woonmilieu het populairst onder de huishoudens die in Diemen een woning zochten, in meerdere mate zelfs (29%).

Verder zoeken huishoudens die in Diemen willen wonen vaak naar een woonwijk (22%). In 2019 gaf 17% dit aan. Gemiddeld is van de huishoudens die in de deelregio Amstelland-Meerlanden willen wonen een groter deel op zoek naar een woonwijk (24%) en in de MRA gaat het om 17%.

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Diemen willen wonen het landelijk milieu (13%; 2019: 10%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens wel een stuk minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 25%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



rustig stedelijk (23%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



woonwijk (22%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



landelijk, ruim of recreatief (13%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



gevarieerd (19%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (18%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum

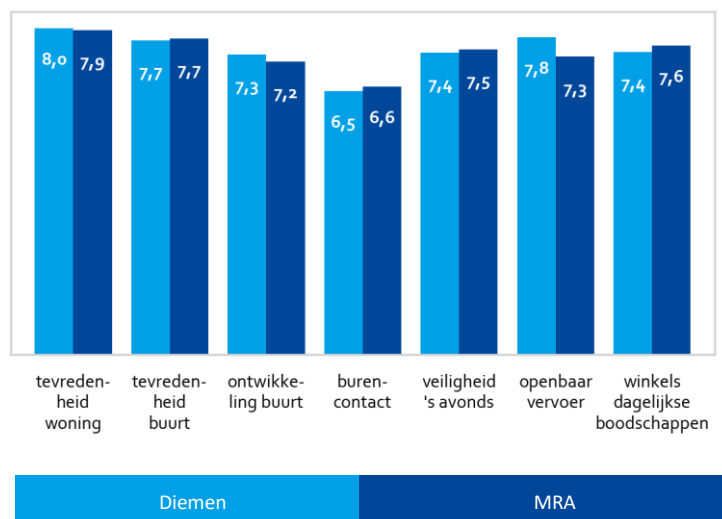


grootstedelijk (4%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

In de figuur hiernaast 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 de woning zijn Diemenaren gemiddeld zeer tevreden (8,0). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan blij te zijn over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt. Over hun buurt (7,7) en het contact met hun burens (6,5) ligt Diemen dicht bij het gemiddeld in de MRA. Over de ontwikkelingen, en daarmee de toekomst van de buurt liggen de verwachtingen van de Diemenaren ook dicht bij het gemiddelde, maar er zijn wel significante verschillen tussen de buurten. Zo zijn bewoners van Holland Park en de Plantage (beide 8,0) positiever ingesteld dan de bewoners van Diemen Noord en Diemen Zuid (beide 7,1).

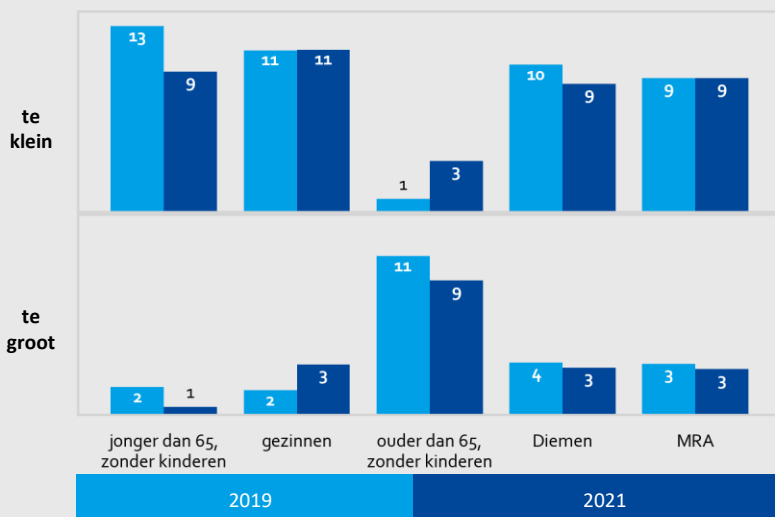
Leefbaarheidscijfers Diemen, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 9% van de Diemense huishoudens de eigen woning te klein en vindt 3% de woning te groot. In de MRA liggen de gemiddelden op hetzelfde niveau. In Diemen zijn deze percentages sinds 2019 ongeveer gelijk gebleven.

Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (11%) en zelden te groot (3%). Ook huishoudens zonder kinderen, jonger dan 65 jaar, vinden hun huis vaak te klein (9%), maar dit is wel iets gedaald sinds 2019 (13%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (9%) en zelden te klein (3%).

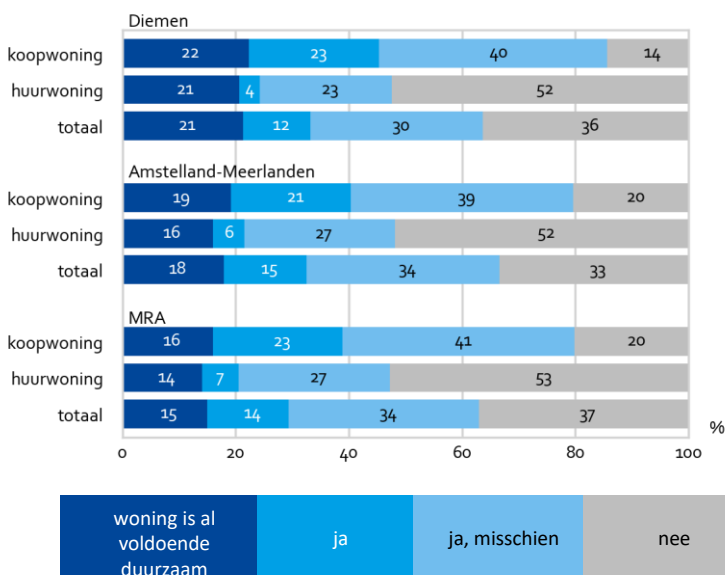


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Diemen zijn minder dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. 12% is hiertoe bereid en 30% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Daarnaast geeft in Diemen wel een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (21% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Diemen en deelregio Amstelland-Meerlanden vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 14% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 52%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

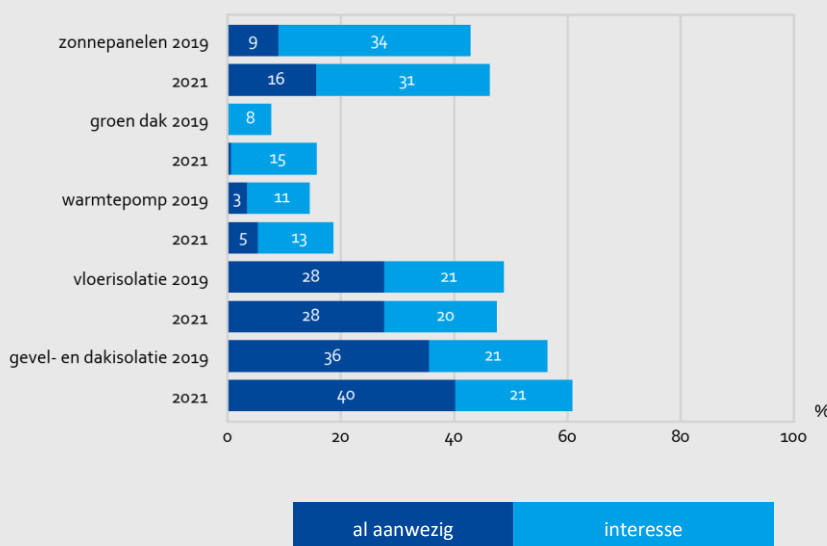


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een 16% van de huishoudens in Diemen aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is bijna verdubbeld ten opzichte van 2019 (9%). Bovendien heeft bijna één op de drie huishoudens (31%) interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

40% van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van hun woning is geïsoleerd. Huishoudens geven aan dat vloerisolatie minder voorkomt (28%) en dit aandeel is niet toegenomen sinds 2019. Een klein deel van de huishoudens zegt te beschikken over een warmtepomp (5%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (13%). Groene daken zijn er amper in Diemen, volgens de respondenten, maar 15% heeft hier interesse in.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Diemen, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Diemen

In Diemen hebben er 880 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 144 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

Colofon

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

Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane en Willem Pijpe
e-mail: h.booi@amsterdam.nl