



Diemen in het kort

In Diemen wonen 16.669 huishoudens, waarvan het grootste deel alleen woont (41%). In de deelregio wonen minder huishoudens alleen (31%) maar dit aandeel is wel vergelijkbaar met de MRA (40%). In vergelijking met de MRA wonen er meer 18-34 jarigen in Diemen (31% tegenover 20%) en minder 55-75 jarigen (28% tegenover 34%).

Huishoudens in Diemen behoren vaker tot de hoogste inkomens (37%) dan in de MRA (30%). Daarentegen wonen er juist minder huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de sociale huurgrens (15% versus 22%).

Het aandeel eengezinswoningen in Diemen is met 39% beduidend lager dan in de deelregio (66%) en de MRA (48%). Het deel van de woningvoorraad dat uit koopwoningen bestaat is ook beduidend lager dan in de deelregio en de MRA (38% tegenover 48% en 47%). Vooral het aandeel dure huur (meer dan €1.123) in Diemen valt op. Dit is 20% in Diemen en 10% in zowel de deelregio als de MRA.

Recent verhuisde huishoudens zijn relatief vaak in dure huurwoningen gaan wonen ten opzichte van de totale woonvoorraad (34% versus 20%). Deze huishoudens zijn tevens minder vaak in een koopwoning gaan wonen (18% versus 38% in woonvoorraad).

Kerncijfers Diemen, 2023

		Diemen	Amstelland- Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	16.669	165136	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	15.959	158922	1.204.583
eengezinswoningen		39%	66%	48%
alleenwonenden		41%	31%	40%
stel zonder kinderen		26%	27%	26%
eenoudergezin		9%	9%	9%
stel met kinderen		23%	32%	25%
18-34 jaar		31%	16%	20%
35-54 jaar		31%	36%	36%
55-75 jaar		28%	35%	34%
75 jaar en ouder		10%	12%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	19%	17%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	15%	20%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	9%	7%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	14%	14%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	37%	36%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	23%	22%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	6%	3%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	12%	7%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	20%	10%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	3%	2%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	10%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	25%	40%	28%
koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	7%	6%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

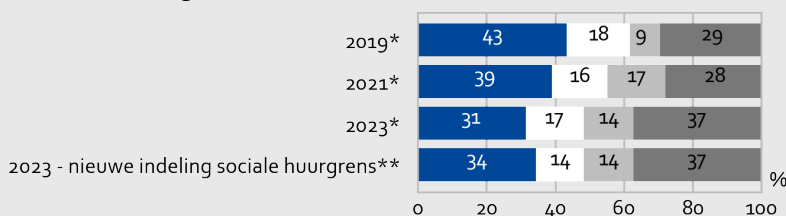
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens: meer hoge inkomens

Tussen 2021 en 2023 is het aandeel hoogste inkomens (meer dan €88.070 bruto per jaar) toegenomen van 28% naar 37%. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is juist afgenomen: van 39% in 2021 naar 31% in 2023 volgens de oude indeling* en naar 34% volgens de nieuwe indeling**.

Inkomensverdeling Diemen, 2019-2023 (%)



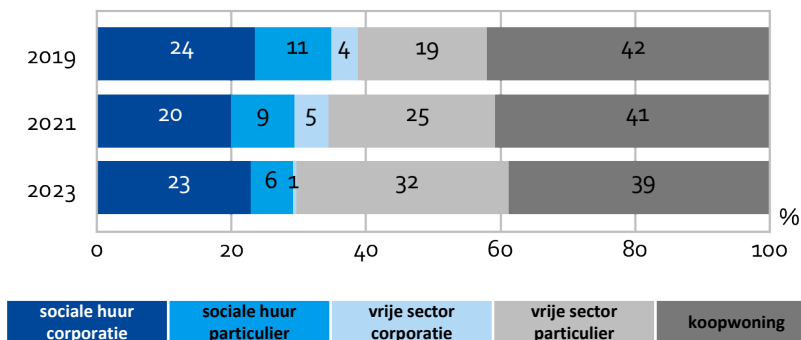
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: meer particuliere vrije sector huur dan in 2021

Het aandeel koopwoningen in Diemen is afgenomen van 41% in 2021 tot 39% in 2023. Het aandeel vrije sector particulier is de afgelopen jaren sterk toegenomen: in 2019 was dit 19%, in 2021 25% en in 2023 32%. Tussen 2021 en 2023 is in de sociale huur corporatie een toename te zien van 20% naar 23%. De sociale huur particulier nam juist af van 9% naar 6%, en de vrije sector corporatie naar van 5% naar 1%.

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2019-2023 (%)



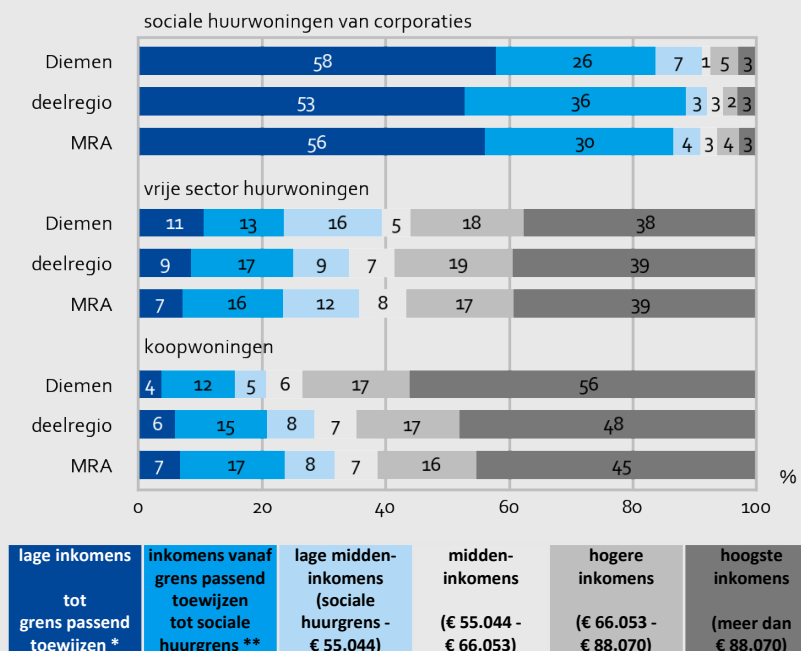
Bewoning segmenten: koopwoningen (relatief) vaak bewoond door hoge inkomens

De sociale huurwoningen van corporaties in Diemen worden voor 84% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is iets lager dan de deelregio (89%) en de MRA (86%).

Het aandeel vrije sector huurwoningen dat bewoond wordt door hoge inkomens (vanaf €66.053) is met 56% vergelijkbaar met de deelregio (58%) en de MRA (56%).

In Diemen is het aandeel koopwoningen dat bewoond wordt door hoge inkomens (vanaf €66.053) relatief hoog; 73% tegenover 65% in de deelregio en 61% in de MRA. Dit komt overeen met een groter aandeel hoogste inkomens (meer dan €88.070); 56% in Diemen tegenover 48% in de deelregio en 45% in de MRA.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

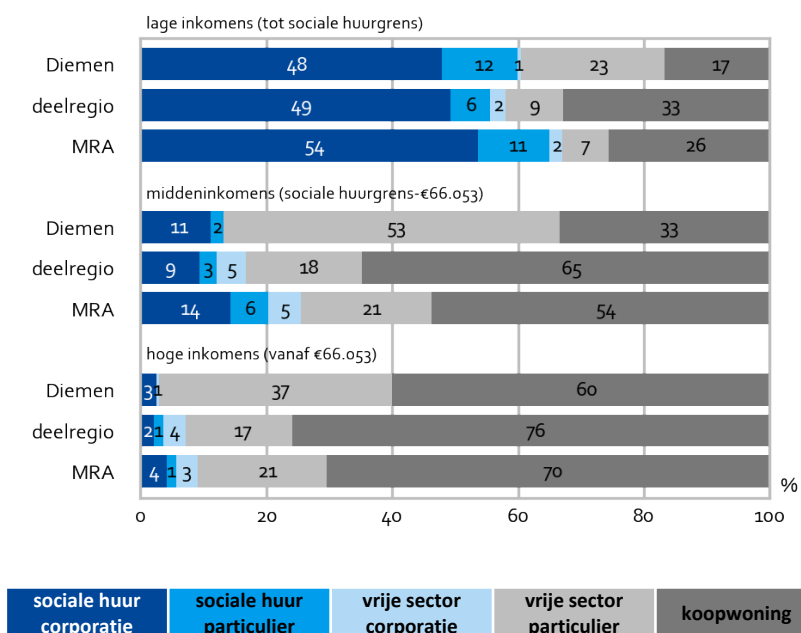
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen huren vaak in de vrije sector

Van de huishoudens met een laag inkomen in Diemen, woont 60% in een sociale huurwoning. Dit is hoger dan in de deelregio (55%) maar lager dan in de MRA (65%). Opvallend in Diemen is het hoge aandeel lage inkomens in de vrije sector huur. Dit is 24%, tegenover 11% in de deelregio en 9% in de MRA.

Ook voor middeninkomens is het hoge aandeel in de vrije sector huur opvallend. Dit is 55% in Diemen, 23% in de deelregio en 26% in de MRA. Middeninkomens hebben minder vaak een koopwoning (33%) dan in de deelregio (65%) en de MRA (54%).

Voor de hoge inkomens is het aandeel vrije sector huur ook hoog; 38% in Diemen tegenover 21% in de deelregio en 24% in de MRA.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

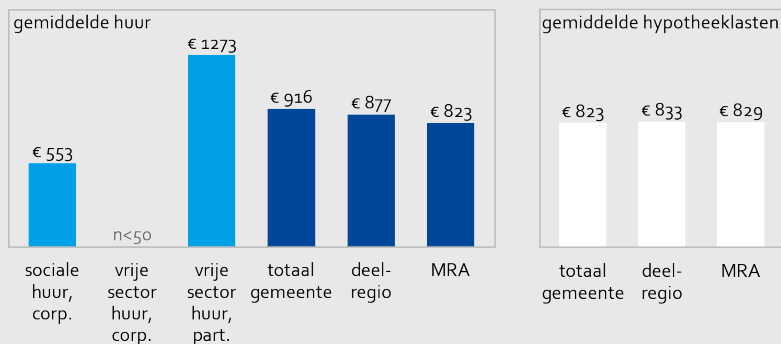


Betaalbaarheid: hogere huurlasten en lagere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

Huurders in Diemen betalen een gemiddelde kale huur van €916 per maand. Dit is meer dan in de deelregio (€877) en de MRA (€823). Recent verhuisden betalen meer dan dit gemiddelde, namelijk €965. Gemiddeld zijn huurders in Diemen 31% van hun inkomen kwijt aan huur, na aftrek van eventuele huurtoeslag (MRA: 28%).

Woningeigenaren in Diemen betalen gemiddeld lagere hypotheeklasten dan de gemiddelde huur, namelijk €823. Dit is vergelijkbaar met de deelregio (€833) en de MRA (€829). Na de belastingaftrek zijn ze gemiddeld 16% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek. Dit is hetzelfde in de deelregio en ongeveer hetzelfde als in de MRA (17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



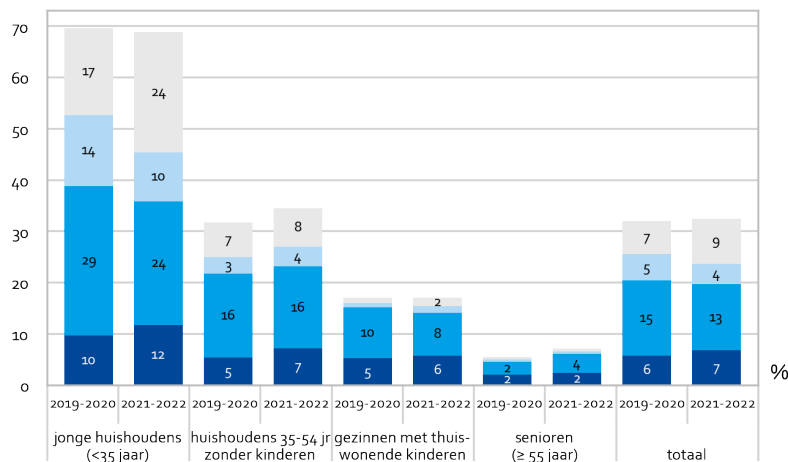
Verhuizingen*: evenveel verhuizingen, vooral verschillen bij jonge huishoudens

In de periode 2021-2022 zijn er 5.406 huishoudens in of naar Diemen verhuisd. Dit is 32% van alle huishoudens en hoger dan gemiddeld in de MRA (24%).

Het aandeel recent verhuisden is in 2019-2020 en 2021-2022 ongeveer gelijk. Het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam toe: van 7% naar 9% en het aandeel vanuit een andere MRA-deelregio af (15% naar 13%). Het aandeel recent verhuisden uit het buitenland steeg vooral onder jonge huishoudens (17% naar 24%). Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 300 af naar 630. Vanuit andere gemeentes in de MRA kwamen de huishoudens vooral uit Amsterdam, Amstelveen, Almere en Haarlemmermeer.

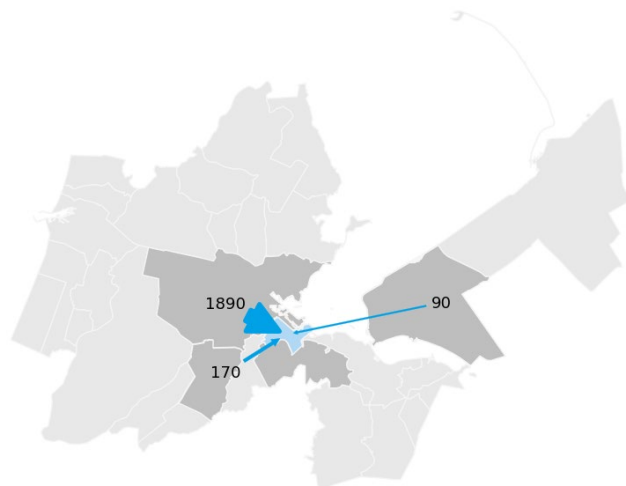
*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Diemen is in 2021 of 2022 in of naar Diemen verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



vanuit dezelfde MRA-deelregio	vanuit andere MRA-deelregio	vanuit rest Nederland	vanuit buitenland
-------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Diemen (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Diemen

	2021-2022	2019-2020
binnen Diemen:	+ 850	+ 710
vanuit overig MRA naar Diemen:	+ 2.400	+ 2.350
van buiten de MRA naar Diemen:	+ 660	+ 810
vanuit buitenland naar Diemen:	+ 1.480	+ 1.040

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

naar Amsterdam	- 1.910	- 1.470
vanuit Amsterdam	+ 1.890	+ 2.010
naar Amstelveen	- 90	- 70
vanuit Amstelveen	+ 170	+ 100
naar Almere	- 220	- 200
vanuit Almere	+ 90	+ 100
naar Haarlemmermeer	- 60	- 50
vanuit Haarlemmermeer	+ 40	+ 50

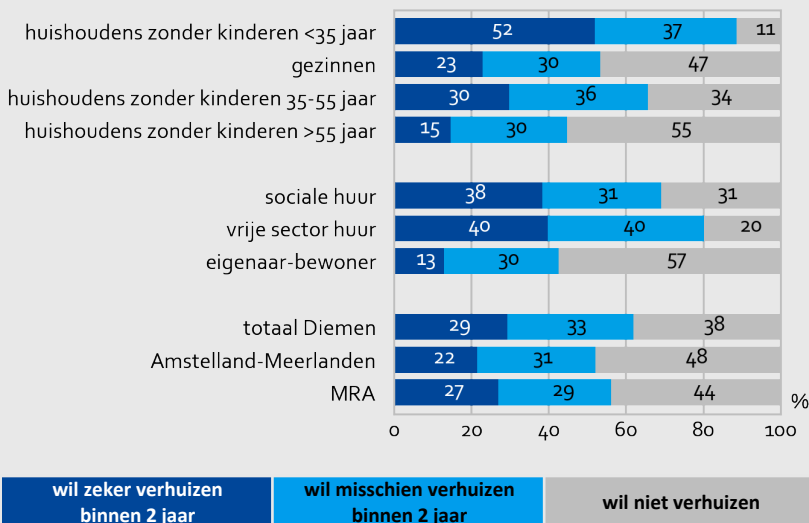
Verhuigeneidheid: 6 op de 10 huishoudens denkt aan verhuizen

Huishoudens in Diemen geven vaker aan (misschien) te willen verhuizen (61%) dan in de deelregio (53%) en de MRA (56%). Van deze 61% wil 29% zeker verhuizen en 33% misschien.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door huishoudens tussen 35-55 jaar zonder thuiswonende kinderen. Huishoudens zonder thuiswonende kinderen boven de 55 jaar zijn minder geneigd te verhuizen.

Van de huurders willen vooral vrije sector huurders verhuizen; 40% zeker, en 40% misschien. Eigenaar-bewoners zijn het minst geneigd om te verhuizen (57%).

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Diemen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens willen het liefst buiten de MRA-deelregio verhuizen of binnen Diemen blijven.

Van alle huishoudens met verhuiswensen in Diemen willen de meeste buiten de MRA-deelregio verhuizen (49%) of in Diemen blijven (49%). Het aandeel dat wil verhuizen binnen de deelregio is met 2% opvallend laag.

In totaal hebben ongeveer 5.200 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Diemen. Ongeveer 3 op de 4 (77%) van deze huishoudens wonen nu in Diemen. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Diemen, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Diemen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.000	49
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	4.100	49
Waar wonen huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen nu?		
in Diemen	4.000	77
in een andere gemeente in de MRA	1.200	23
totaal	5.200	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, kwart op zoek naar sociale huurwoning

Van alle huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen, is 24% op zoek naar een eengezinswoning en 33% naar een meergezinswoning. De andere 42% oriënteert zich op beide woningtypen.

Het vaakst wordt gezocht naar een koopwoning (58%) en dan vooral in het duurste segment van meer dan €438.000 WOZ waarde (34%). Voor huurwoningen zoekt men het vaakst naar sociale huur (25%). De meeste huishoudens (60%) zoeken een woning tussen 60-100 m² en een kwart oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². Meer dan de helft (55%) wil een tuin bij de woning, 30% een werkruimte en 35% is op zoek naar een gelijkvloerse woning.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Diemen willen verhuizen? 2023

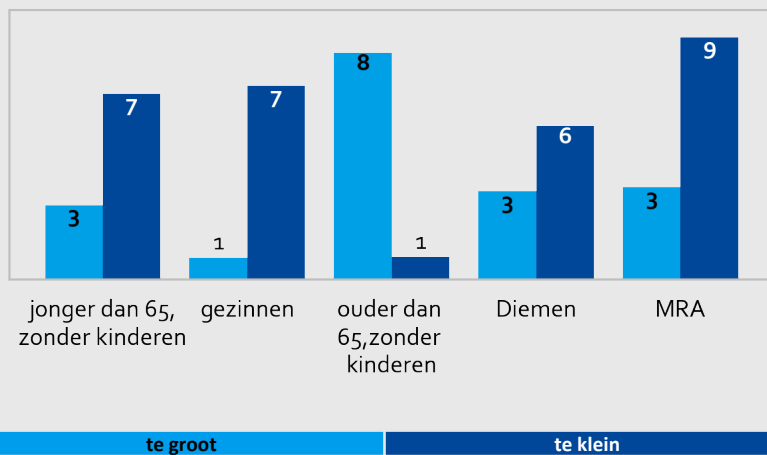
	%
eengezinswoning	24
meergezinswoning	33
beide	42
soziale huur	25
huur tot € 808	25
middeldure huur	9
€ 808 - 1.123	9
dure huur	8
€ 1.123 en meer	8
koopwoning	58
WOZ < € 188.000	0
koopwoning	6
WOZ € 188.000 - 296.000	6
koopwoning	18
WOZ € 296.000 - 438.000	18
koopwoning	34
WOZ > € 438.000	34
woonoppervlak tot 60 m ²	15
woonoppervlak 60- 100 m ²	60
woonoppervlak > 100 m ²	25
tuin	55
werkruimte	30
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	35

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

In Diemen vindt gemiddeld 6% van de huishoudens hun woning te klein, dit is minder dan in de MRA (9%). Gezinnen en huishoudens jonger dan 65 jaar zonder thuiswonende kinderen vinden hun huis het vaakst te klein (7%). Oudere huishoudens vinden dit het minst vaak (1%).

Het aandeel dat zichzelf te groot vindt wonen komt met 3% minder vaak voor (MRA: 3%). Gezinnen vinden dit het minst vaak (1%) en huishoudens ouder dan 65 zonder kinderen het vaakst (8%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



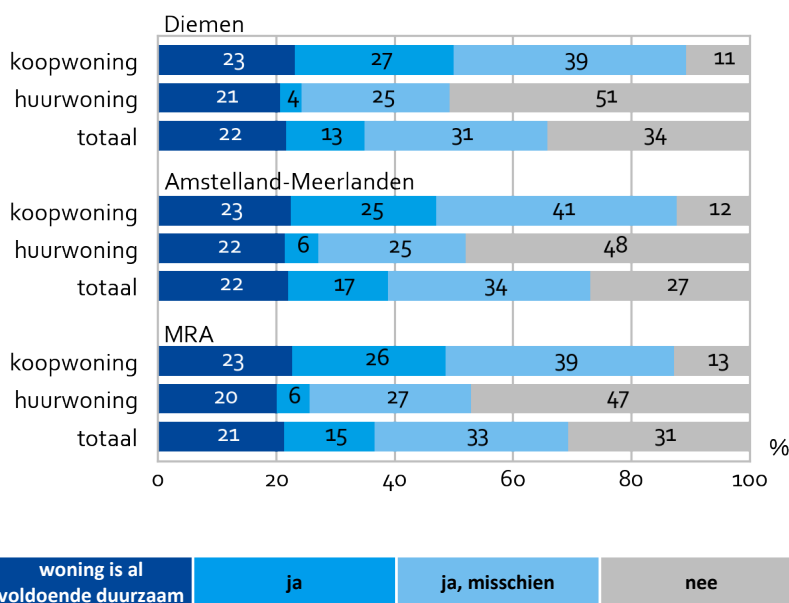
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 44% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

In Diemen geven huishoudens ongeveer even vaak als in de MRA aan dat hun woning al voldoende duurzaam is (22% en 21%). Vaker dan in de deelregio en de MRA geven huishoudens aan niet bereid te zijn om te verduurzamen (34% tegenover 27% in de deelregio en 31% in de MRA).

Net zoals in de deelregio en MRA zijn kopers vaker bereid (66%) om te investeren in verduurzaming dan huurders bereid zijn (29%) om een hogere huur te betalen voor verduurzaming.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

De huishoudens in Diemen die willen verduurzamen, geven het vaakst aan dat zij dit willen doen door middel van zonnepanelen (27%). Hierna volgt betere glisolatie (20%) en de overstap van gas naar elektriciteit (19%). Iets minder populair zijn het aanbrengen van vloerisolatie (15%), een warmtepomp (13%), gevelisolatie (11%), dakisolatie (11%) en zonwering (11%). Minder dan 1 op de 10 huishoudens geeft aan interesse te hebben in een groen dak, warmteterugwininstallatie, zonneboiler, radiatorfolie of het plaatsen van een HR-ketel.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Diemen, 2023 (%)



Prettig wonen: gelijke maar hoge buurttevredenheid in Diemen en MRA

In de figuur hiernaast staan de gemiddelde rapportcijfers die bewoners van Diemen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De tevredenheid met de woning is met een 8,0 gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Over de buurt is Diemen gemiddeld 0,1 meer tevreden dan de MRA, dit krijgt een 7,8. Daarnaast geven huishoudens in Diemen een hoger cijfer dan de MRA aan ontwikkeling buurt (7,3), overlast burens (7,7) en het openbaar vervoer (7,7). Voor de overlast van burens geldt hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart. De veiligheid 's avonds scoort een 7,4 en is hetzelfde als in de MRA.

Een lagere score dan gemiddeld in de MRA wordt gegeven aan burenscontact (6,3), dit scoort het laagste in Diemen Holland Park (5,4) en het hoogste in Diemen Zuid (6,8).

Winkels voor de dagelijkse boodschappen krijgen ook een lager rapport cijfer dan gemiddeld in de MRA (7,2 versus 7,5).

Leefbaarheidscijfers Diemen, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Diemen iets vaker levensloopbestendig

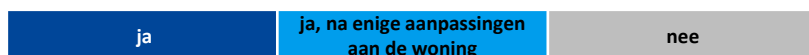
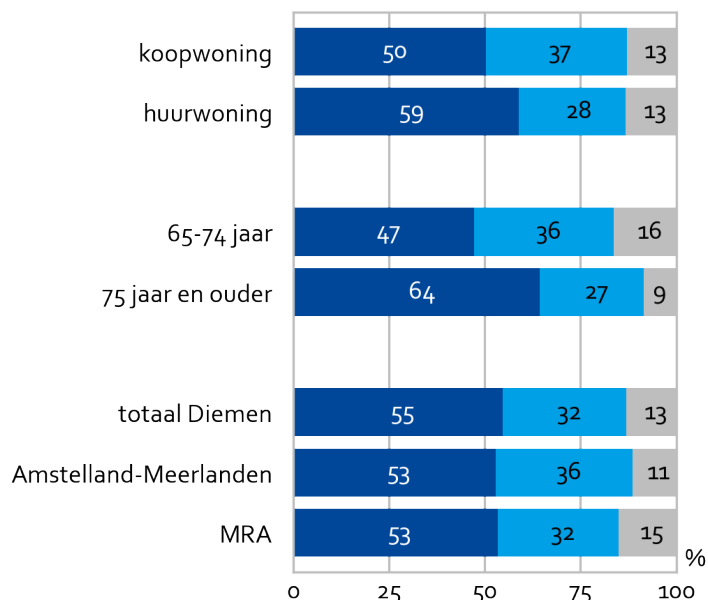
In Diemen zijn 22% van de huishoudens 65-plus (MRA 26%). Diemen Noord (35%) en Zuid (33%) zijn het meest vergrijsd.

Iets meer dan de helft (55%) van de 65-plussers in Diemen vindt hun eigen woning geschikt om oud in te worden (53% in Amstelland-Meerlanden en MRA). Nog eens 32% geeft aan dat dit na enige aanpassingen aan de woning zo is. De overige 13% geeft aan dat hun woning ongeschikt is om oud in te worden (deelregio 11% en MRA 15%).

Van de 65-plussers in een huurwoning geeft 59% aan dat hun woning geschikt is om oud te worden, dit is voor koopwoningen 50%.

75-plussers geven vaker aan dat hun woning levensloopbestendig is (64%) dan 65-74-jarigen (47%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



Woonvormen voor ouderen: 34% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Diemen heeft 36% van de 65-plussers interesse in een woonvorm voor ouderen. Dit is hetzelfde als in de deelregio maar iets hoger dan in de MRA (31%).

Het meest aantrekkelijke vindt deze groep een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen (72%). Dit is een stuk hoger dan in de deelregio (55%) en de MRA (56%). Hierna volgt de aanleunwoning (28%), en een woongroep van gelijkgestemden (23%). Voor beide vormen is dit aandeel lager dan in de MRA (34% en 25%). Mantelzorg in de tuin van de huidige woning en het verpleeghuis worden als minder aantrekkelijke opties gezien.

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Diemen

Amstelland-Meerlanden

MRA

Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Diemen

In Diemen hebben er 774 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 111 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 het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Isabel Orlemans I.Orlemans@amsterdam.nl

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)