

Fact sheet Wonen in Diemen 2017

Diemen in het kort

Diemense huishoudens en hun inkomen

- Afgelopen jaren zijn het aantal huishoudens in Diemen toegenomen. Dit kan onder andere verklaard worden door een toename van het aantal studenten.
- Het inkomen van Diemense huishoudens is gemiddeld hoger dan het inkomen van Amsterdamse huishoudens.
- Het gestandaardiseerde mediane inkomen van stellen met en zonder kinderen is in Diemen groter dan van alleenstaanden en eenoudergezinnen.
- In vergelijking met Amsterdam hebben Diemense huurders minder moeite met financieel rondkomen en te voorzien in hun basisbehoeften dan Amsterdamse huurders.

Diemense woningvoorraad

- In Diemen bestaat de woningvoorraad voor een relatief groot deel uit particuliere huurwoningen met een huurprijs boven €711 per maand.
- Tussen het jaar 2013 en 2017 is het relatieve aantal huurwoningen met een huurprijs onder €711 per maand afgenomen. In vergelijking met bijvoorbeeld Amsterdam of de MRA is het aandeel corporatiewoningen met deze huurprijs relatief klein in Diemen.
- De prijs per m² van verkochte woningen is tussen het jaar 2013 en 2017 behoorlijk gestegen. Ook het aantal transacties is tot 2016 toegenomen, maar sinds 2016 daalt het aantal verkochte woningen.
- In Diemen worden koopwoningen met name bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan 2x modaal. Corporatiewoningen worden vooral bewoond door huishoudens met een laag inkomen, maar ook voor een deel door huishoudens met een inkomen boven de EU-grens.
- In vergelijking met Amsterdam achten Diemense huishoudens hun woning relatief vaak (na eventuele aanpassingen) levensloopbestendig.

Verhuizingen

- Diemen ontvangt vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam, tegelijkertijd is de verhuisstroom van Diemense huishoudens naar Amsterdam ook relatief groot.
- De verhuisgeneidheid onder Diemense huishoudens is in vergelijking met de rest van de MRA relatief groot, maar is vergelijkbaar met de verhuisgeneidheid onder Amsterdamse huishoudens.
- De meest genoemde redenen door Diemense huishoudens om te willen verhuizen is dat men groter of beter/mooier wil wonen.

Kerncijfers Diemen, 2017 (procenten)

	Diemen	Amsterdam	Amstel- Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.634	462.329	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.770	428.035	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	683	19.085	5.895	56.462
alleenwonenden	41	49	31	39
stel zonder kinderen	23	22	27	26
eenoudergezin	9	8	8	9
stel met kinderen	24	19	32	26
18-34 jaar	23	26	15	20
35-54 jaar	37	37	41	38
55-75 jaar	32	30	35	33
75 jaar en ouder	8	7	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	21	33	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	19	16	13	15
EU-grens tot €40.349	8	6	8	7
€40.349 - €44.360	3	4	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	10	10	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	9	7	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	29	25	33	27
sociale huur, corporatie	18	39	20	31
sociale huur, particulier	10	13	8	9
vrije sector huur, corporatie*	10	4	6	4
vrije sector huur, particulier	24	11	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	5	2	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	12	9	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	17	10	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	5	11	13	12

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

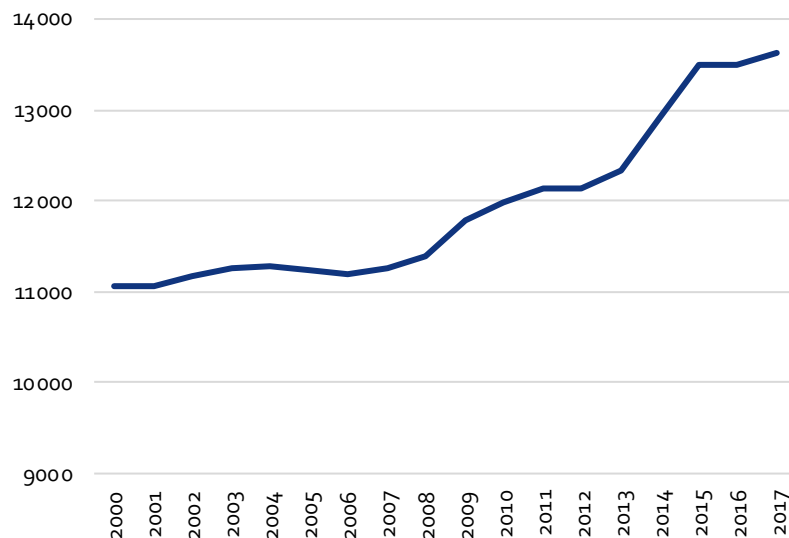
Zie pagina 4 voor gemeentelijke registratiegegevens voor nadere uitsplitsingen van de huurprijs van corporatiewoningen.

Ontwikkeling aantal huishoudens

In 2000 telde de Diemense bevolking 11.053 huishoudens. Het aantal huishoudens is gestegen tot 13.634 in 2017. Dat betekent dat de afgelopen 17 jaar het aantal huishoudens met 2.581 huishoudens, oftewel 23% is toegenomen.

bron: CBS, bewerkt door RIGO

Aantal huishoudens in Diemen, 2000-2017 (absoluten)



Huishoudens naar leeftijd

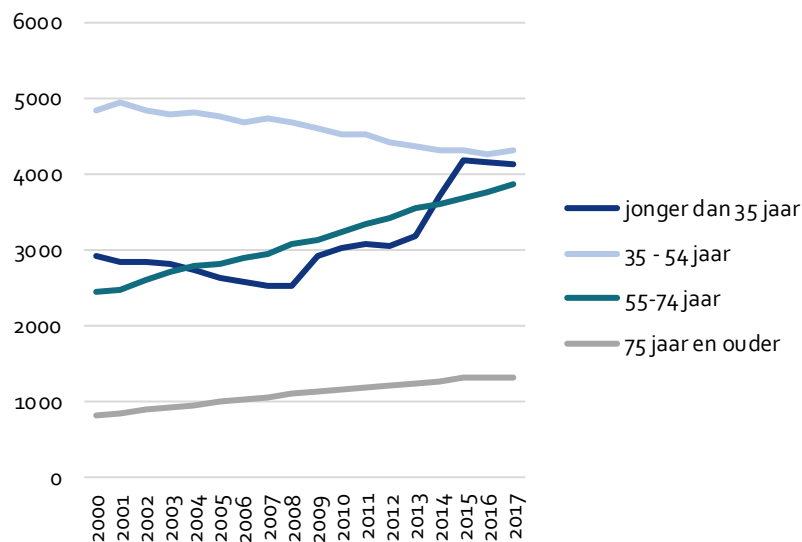
In een uitsplitsing van de huishoudens naar leeftijd is te zien dat met name het aantal jongere huishoudens tot 35 jaar en het aantal huishoudens van 55-74 jaar in Diemen fors zijn toegenomen. In vergelijking met het jaar 2000 waren er in 2017 1.205 extra jonge huishoudens en 1.140 huishoudens extra in de leeftijdscategorie 55-74 jaar.

Procentueel gezien is het aantal oudere huishoudens (75+) het hardst toegenomen. In vergelijking met het jaar 2000 is het aantal oudere huishoudens met 63% toegenomen. In 2017 waren er 1.325 oudere huishoudens in Diemen.

Het aantal huishoudens in de categorie 35-54 jaar is de afgelopen jaren juist afgenomen, namelijk met 550 huishoudens tussen 2000 en 2017.

bron: CBS, bewerkt door RIGO

Huishoudens naar leeftijd in Diemen, 2000-2017 (absoluten)



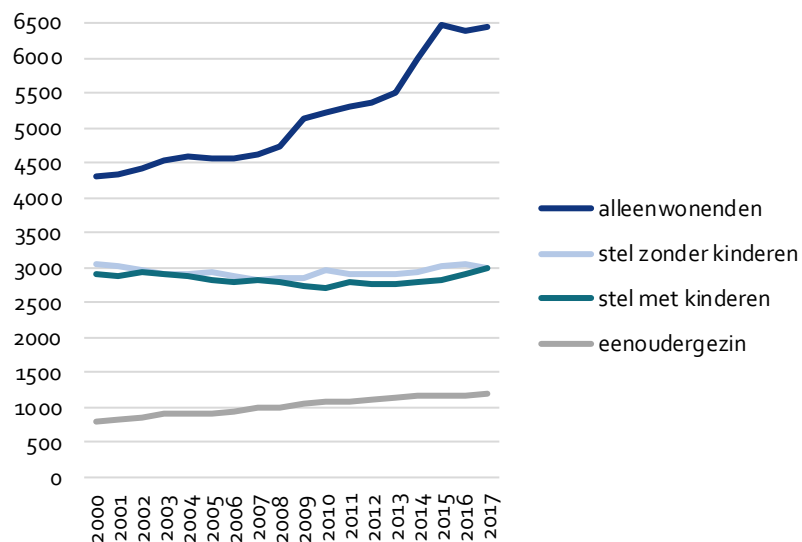
Huishoudensamenstelling

Uit een uitsplitsing van de huishoudens naar samenstelling blijkt dat het aantal alleenwonenden de afgelopen jaren fors is toegenomen in Diemen. In het jaar 2000 waren er 4.315 alleenwonende huishoudens en in 2017 was dit aantal toegenomen met 2.125 huishoudens. Bovendien is het aantal eenoudergezinnen toegenomen met 415 huishoudens tussen 2000 en 2017.

Het aantal stellen met en zonder kinderen is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven.

bron: CBS, bewerkt door RIGO

Huishoudensamenstelling in Diemen, 2000-2017 (absoluten)



Inkomensverdeling

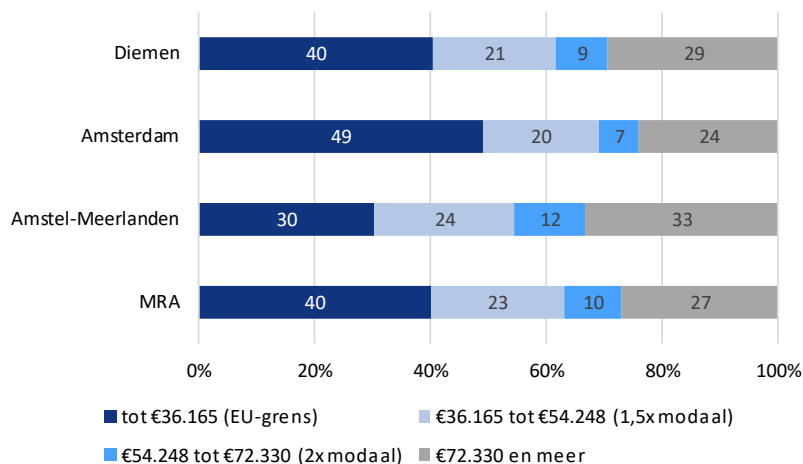
In Diemen heeft 40% van de huishoudens een inkomen tot de EU-grens. Van de Amsterdamse huishoudens ligt het gemiddeld huishoudeninkomen lager en heeft ongeveer de helft van de huishoudens een inkomen tot de EU-grens. In de regio Amstel-Meerlanden zijn er relatief minder huishoudens met een laag inkomen dan in Diemen.

Diemen heeft in vergelijking met Amsterdam meer huishoudens die een inkomen hebben van meer dan 2x modaal. In Diemen verdient 29% van de huishoudens meer dan 2x modaal en in Amsterdam is dit 24%.

Verder valt op dat de inkomensverdeling in Diemen sterk overeenkomt met de verdeling in de gehele MRA.

bron: fact sheet Diemen/Amsterdam OIS, bewerkt door RIGO

Inkomensverdeling in Diemen vergeleken met Amsterdam en Amstel-Meerlanden en de MRA, 2017 (procenten)



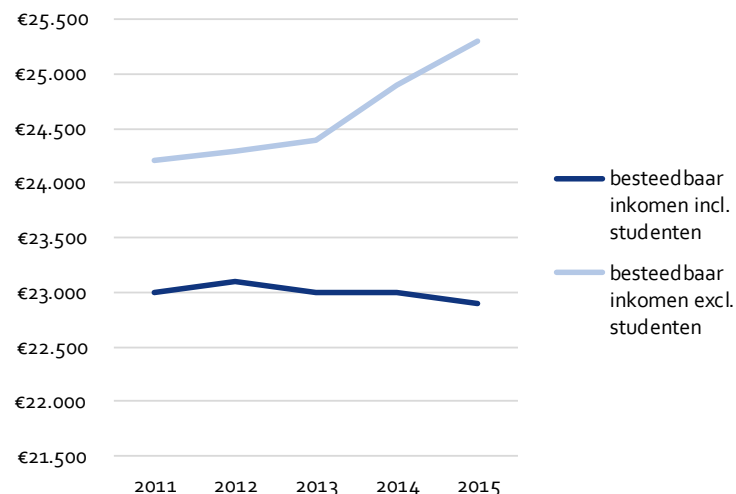
Ontwikkeling van het besteedbaar inkomen

Het gestandaardiseerde¹ mediane besteedbaar jaarinkomen van Diemense huishoudens (exclusief studenten) is tussen 2011 en 2015 toegenomen. Hoewel het besteedbaar inkomen tussen 2011 en 2013 nog licht afnam, is vanaf 2013 een stijgende lijn ingezet. Mogelijk kan deze stijgende lijn verklaard worden door het aantrekken van de economie na de crisis.

Het gestandaardiseerde mediane besteedbaar jaarinkomen van Diemense huishoudens inclusief studenten is echter afgenomen tussen 2011 en 2015. Dit kan mogelijk worden verklaard door een toename van het aantal studenten in Diemen. Zo is tussen 2011 en 2015 het aantal in Diemen wonende studenten toegenomen met zo'n 60%.

bron: CBS, bewerkt door RIGO

Besteedbaar jaarinkomen inclusief en exclusief studenten in Diemen, 2011-2015 (Euro's per jaar)



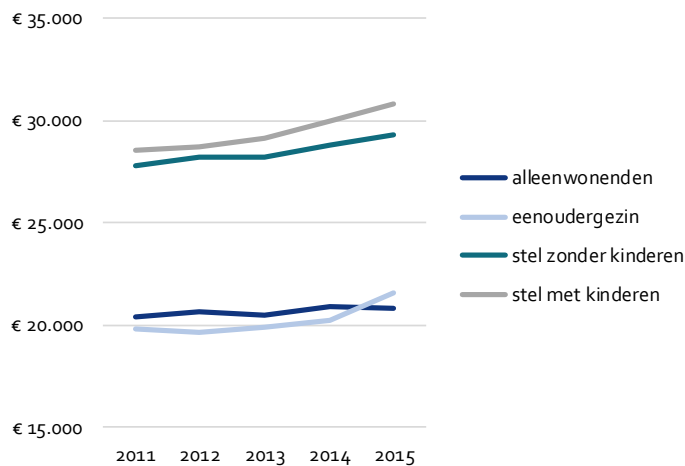
Ontwikkeling van het besteedbaar inkomen

Tussen 2011 en 2015 is het gestandaardiseerde mediane besteedbaar jaarinkomen van eenoudergezinnen en stellen met kinderen het meest toegenomen. Voor eenoudergezinnen is het besteedbaar inkomen gemiddeld zo'n 9% toegenomen en voor stellen met kinderen zo'n 8%.

Het mediane inkomen van alleenwonenden is het laagst en lag rond €20.800 per jaar in 2015. Het mediane inkomen van stellen met kinderen ligt het hoogst, namelijk rond €30.800 per jaar in 2015.

bron: CBS, bewerkt door RIGO

Besteedbaar inkomen exclusief studenten naar huishoudensamenstelling in Diemen, 2011-2015 (Euro's per jaar)



¹ Het gestandaardiseerde inkomen is het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden.

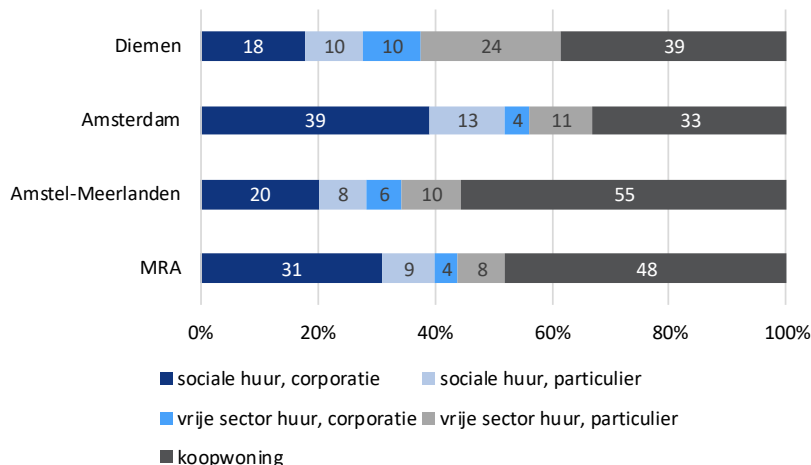
Samenstelling van de woningvoorraad

In Diemen bestaat de woningvoorraad voor 18% uit huurwoningen van een corporatie met een sociale huur. In vergelijking met Amsterdam is het aandeel sociale huur woningen van een corporatie in Diemen relatief klein. De Amsterdamse woningvoorraad bestaat namelijk voor 39% uit sociale huurwoningen van een corporatie. Ook in de gehele MRA is het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur een groter dan in Diemen.

Het aandeel particuliere vrije sector huurwoningen is in Diemen juist relatief groot in vergelijking met Amsterdam, Amstel-Meerlanden en de MRA.

bron: fact sheet Diemen/Amsterdam OIS, bewerkt door RIGO

Samenstelling woningvoorraad in Diemen vergeleken met Amsterdam, Amstel-Meerlanden en de MRA, 2017 (procenten)²



Samenstelling van de corporatievoorraad

De corporaties in Diemen hebben 2.827 reguliere woningen in het bezit. De meeste van deze woningen (61%) hebben een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens.

Woningcorporatie De Key heeft 1.433 studenteenheden, oftewel studentenwoningen, in bezit. Bijna alle studenteenheden van deze corporatie hebben een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.

Een andere organisatie die studentenwoningen in bezit heeft is Greystar (particuliere verhuurder). Deze organisatie heeft 939 studentenwoningen op de Campus Diemen Zuid. In Diemen bedraagt de totale voorraad woningvoorraad voor studenten 2.372 woningen.

bron: gemeente Diemen, bewerkt door RIGO³

Corporatievoorraad naar prijssegment en soort woning in Diemen, 2017 (absoluten)

	Reguliere woningen	Studenteenheden de Key
tot €414 - kwaliteitskortingsgrens	197	1.426
€414 tot €593 - eerste aftoppingsgrens	1.080	4
€593 tot €635 - tweede aftoppingsgrens	451	1
€635 tot €711 - liberalisatiegrens	650	2
sociaal contract (>€711)	306	0
vrije sector (>€711)	143	0
totaal	2.827	1.433

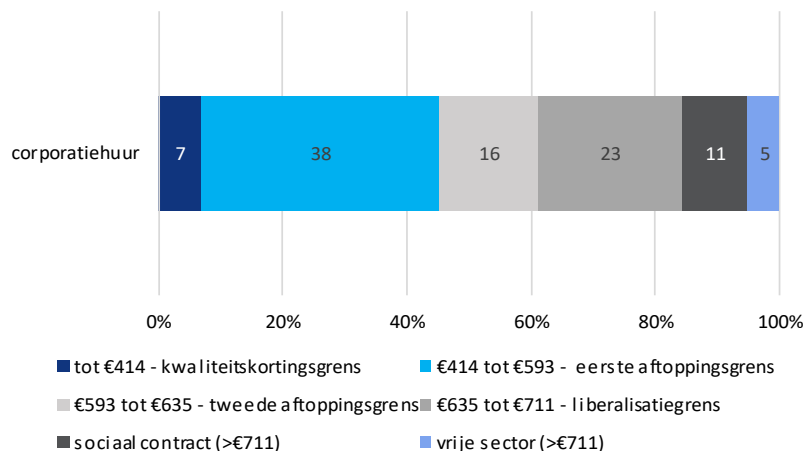
Samenstelling van de corporatievoorraad

Ongeveer 85% van de woningen die door de Diemense corporaties worden verhuurd hebben een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens (€711)

De overige reguliere corporatie woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€711). Een groot gedeelte van deze woningen hebben een sociaal contract (11%).

bron: gemeente Diemen, bewerkt door RIGO

Corporatievoorraad (reguliere woningen) naar prijssegment in Diemen, 2017 (procenten)



² Sociale huur: huurprijs van maximaal €711 per maand. Vrije sector huur: huurprijs van meer dan €711 per maand.

³ Gegevens over de samenstelling van de corporatievoorraad zijn aangeleverd door de gemeente Diemen. Voor inzicht in de corporatievoorraad naar huurprijsklassen is gebruikt gemaakt van deze gegevens en niet van het WiMRA. Deze keuze is gemaakt, omdat het bij deze gegevens gaat om registratiegegevens en bij het WiMRA om een steekproefonderzoek.

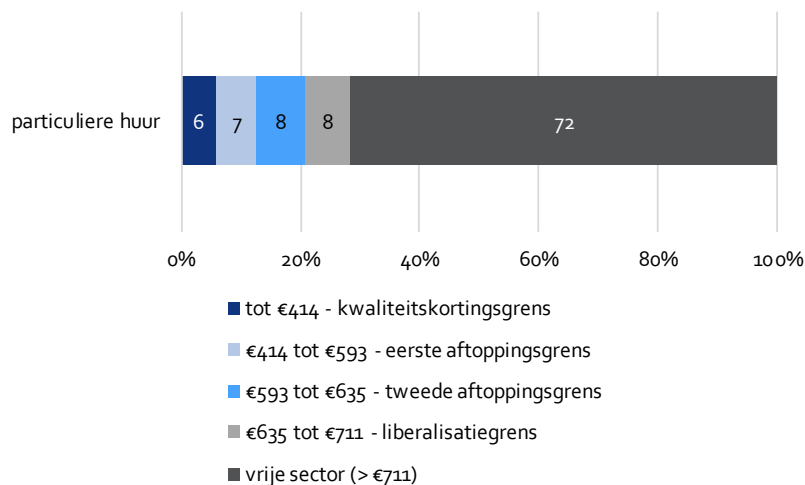
Samenstelling van de particuliere huurvoorraad

Onder de particuliere huurvoorraad worden de woningen verstaan die verhuurd worden door een andere verhuurder dan een corporatie. Dit kunnen institutionele beleggers zijn, maar ook particuliere personen.

Ongeveer 28% van de particuliere huurvoorraad in Diemen heeft een sociale huur, oftewel een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens. Het overgrote deel van de particuliere huurvoorraad bestaat dus uit woningen met een huurprijs boven €711 per maand, oftewel een vrije sector huur.

bron: WiMRA, bewerkt door RIGO

Particuliere huurvoorraad naar prijssegment in Diemen, 2017 (procenten)

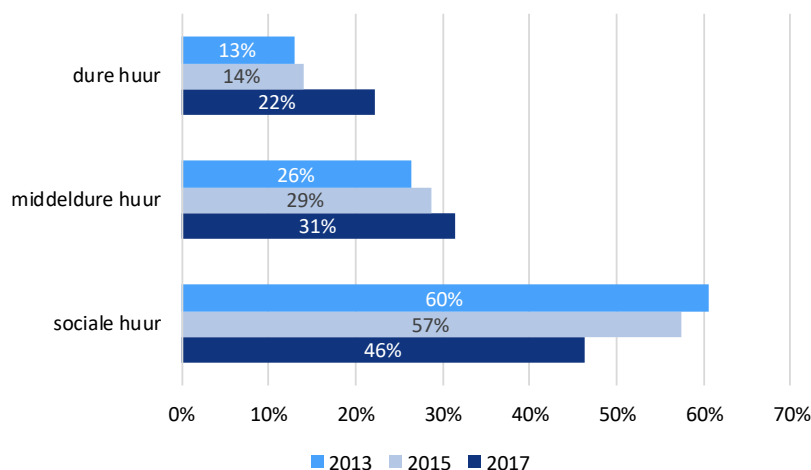


Huurprijsontwikkeling

Op basis van het WiRA uit 2013 en 2015 en het WiMRA uit 2017 kan worden gesteld dat de sociale huurvoorraad (huurprijs tot €711 in 2015/2017) is afgenomen in Diemen. De middeldure huur (huurprijs €711-€971 in 2015/2017) en dure huur (huurprijs vanaf €971 in 2015/2017) zijn daarentegen procentueel gezien toegenomen.⁴

bron: WiRA/WiMRA, bewerkt door RIGO

Ontwikkeling in huurprijs binnen de gehele huurvoorraad (dus zowel de corporatievoorraad als de particuliere voorraad), 2017 (procenten)⁵



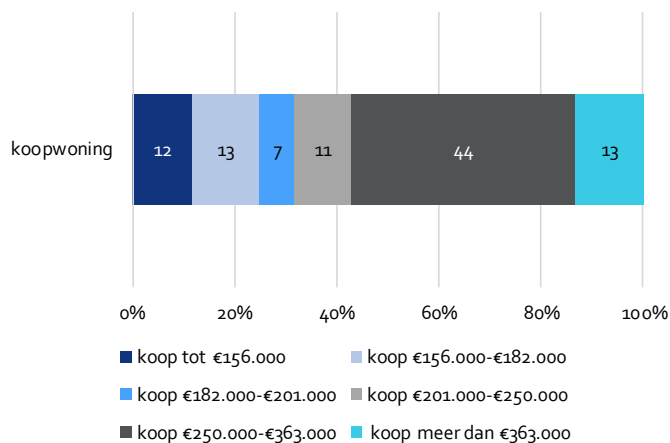
Koopwoningen naar prijssegment

In Diemen valt 25% van de koopwoningen in de klasse tot €182.000. Het middensegment koop omvat woningen in de prijsklasse tussen €182.000 en €250.000, hieronder valt 18% van de koopwoningen. In het duurdere koopsegment (vanaf €250.000) valt 57% van de Diemense koopwoningen.

De omvang van het middensegment⁶ koop ten opzichte van de totale koopvoorraad is tussen 2013 en 2017 weinig veranderd en ligt tussen de 18% en 20%.

bron: WiRA/WiMRA, bewerkt door RIGO

Koopwoningen naar prijssegment in Diemen, 2017 (procenten)



⁴ Voor het bepalen van de huurprijsgrenzen is vastgehouden aan de huurprijsklassen in het WiMRA en WiRA. In het WiRA van 2015 zijn dezelfde huurprijsklassen gehanteerd als in het WiMRA van 2017. De sociale huurgrens lag in deze jaren ook gelijk, namelijk op €711 euro per maand. Voor 2015 en 2017 zijn de grenzen als volgt: sociale huur: tot €711, middeldure huur €711-€971 en dure huur vanaf €971.

In het WiRA van 2013 zijn andere grenzen opgenomen voor de huurprijs, welke deels overeenkomen met de huurtoeslaggrenzen en zo ook de sociale huurgrens van 2012. Voor 2013 zijn de grenzen als volgt: sociale huur: tot €665, middeldure huur €665-€912 en dure huur vanaf €912.

⁵ Mogelijk kunnen de percentages van de verschillende jaren niet één op één vergelijkbaar zijn, omdat er wijzigingen hebben plaatsgevonden in de weging en steekproeftrekking.

⁶ De prijsklassen zijn geïndexeerd voor 2015 en 2013.

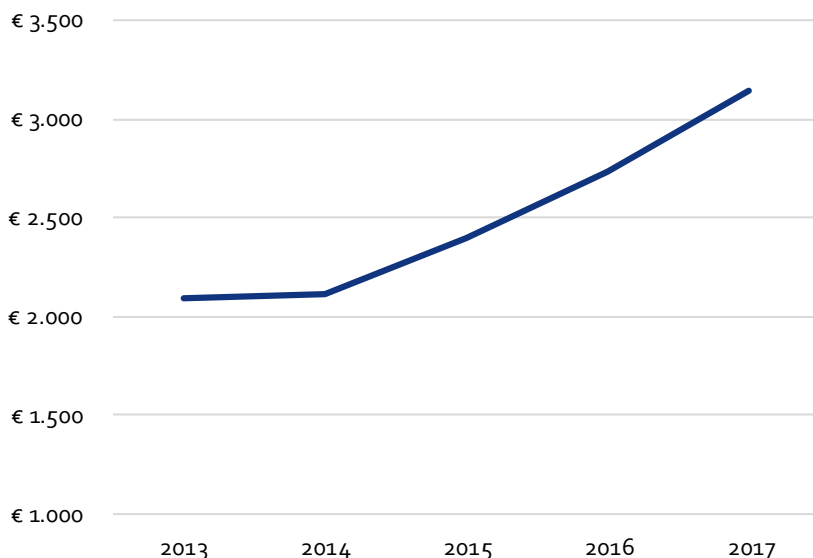
Prijsontwikkeling van koopwoningen

De prijs per m2 van verkochte woningen in Diemen (exclusief nieuwbouw) is de afgelopen jaren behoorlijk gestegen. In 2013 lag de mediane transactieprijs per m2 rond €2.100. In 2014 lag deze prijs nog rond hetzelfde niveau, maar vanaf 2014 is deze prijs flink gestegen. In 2017 was de mediane prijs per m2 van verkochte woningen €3.145.

Deze prijsstijging kan mogelijk verklaard worden door het aantrekken van de economie na de crisis.

bron: NVM, bewerkt door RIGO

Prijsontwikkeling per m2 van verkochte woningen in Diemen, 2013-2017 (Euro's)



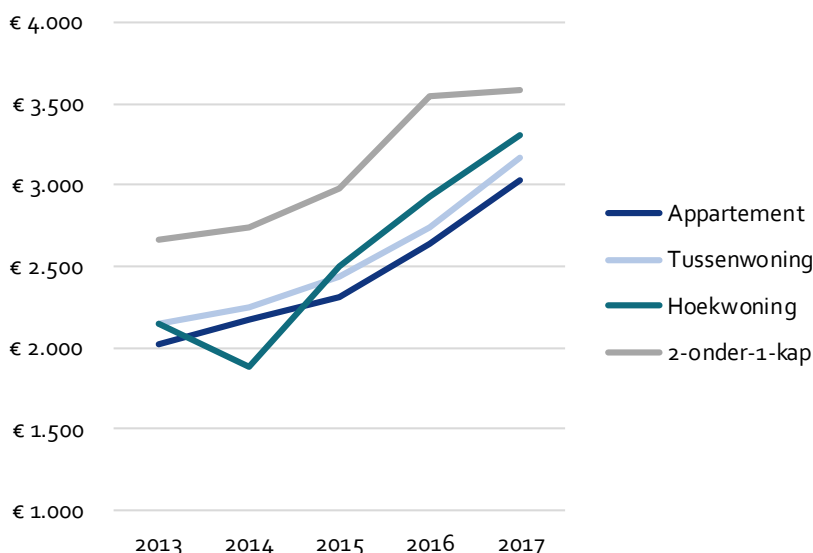
Prijsontwikkeling van koopwoningen

In Diemen is in de afgelopen jaren de transactieprijs per m2 van alle verschillende woningtypen gestegen. Hoewel de prijs per m2 van hoekwoningen tussen 2013 en 2014 nog iets was gezakt, is de prijs per m2 voor dit woningtype tussen 2013 en 2017 toegenomen met 54%. De prijsontwikkeling per m2 voor appartementen en tussenwoningen is vergelijkbaar en hebben een stijging van ongeveer 50% doorgeemaakt.

De prijsontwikkeling van 2-onder-1-kap woningen ligt op 35%, wel moet opgemerkt worden dat dit woningtype relatief weinig verkocht werd de afgelopen jaren in Diemen.

bron: NVM, bewerkt door RIGO

Prijsontwikkeling per m2 van verkochte woningen naar woningtype in Diemen, 2013-2017 (Euro's)



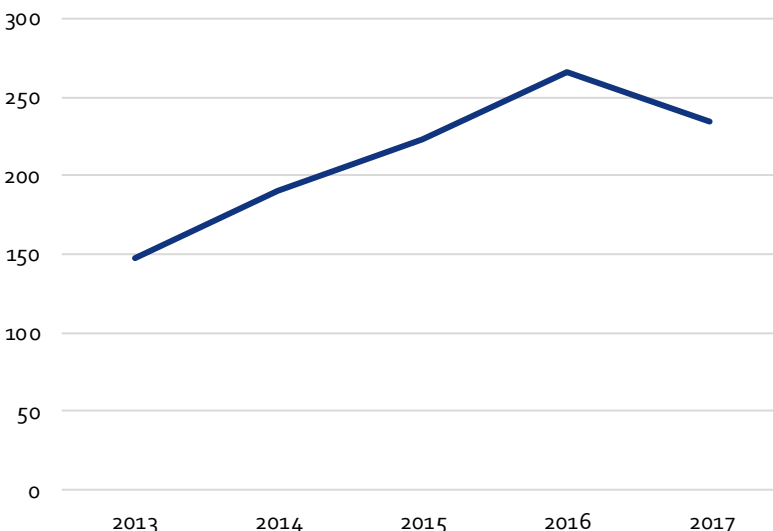
Aantal transacties

Het aantal verkochte woningen in Diemen (exclusief nieuwbouw) is de afgelopen jaren ook flink toegenomen. In 2013 lag de teller op 147 transacties, oftewel 147 verkochte woningen. Tussen 2013 en 2016 is het aantal transacties fors gestegen en in 2016 werden er 266 woningen verkocht. In vergelijking met 2013 is dit een toename van 80%.

In 2017 zijn er minder woningen verkocht dan in 2016, ongeveer 30 woningen minder.

bron: NVM, bewerkt door RIGO

Aantal transacties (verkochte woningen) in Diemen, 2013-2017 (absoluten)



Aantal transacties naar woningtype

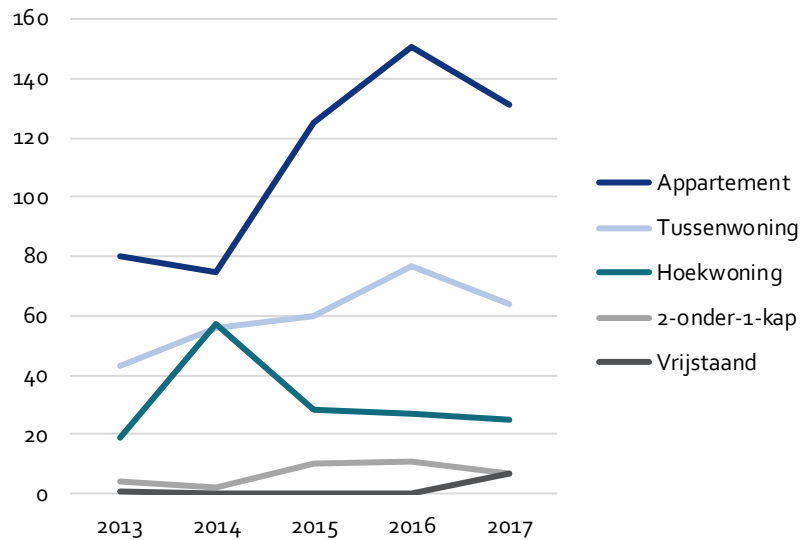
Het meest verkochte woningtype in Diemen is een appartement. Tussen 2014 en 2016 is de verkoop van appartementen flink gestegen. In 2014 werden er 75 appartementen verkocht en in 2016 151, dit is een stijging van 100%. In 2017 is het aantal verkochte appartementen licht afgenomen.

Ook een tussenwoning is een relatief veel verkocht woningtype in Diemen. Het aantal verkochte tussenwoningen is tussen 2013 en 2016 gestegen en in 2017 weer licht gedaald.

Het aantal verkochte hoekwoningen kende een piek in 2014 en is in de daarop volgende jaren iets gezakt. 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen worden relatief weinig verkocht in Diemen.

bron: NVM, bewerkt door RIGO

Aantal transacties naar woningtype in Diemen, 2013-2017 (absoluten)



Bewoning totale woningvoorraad

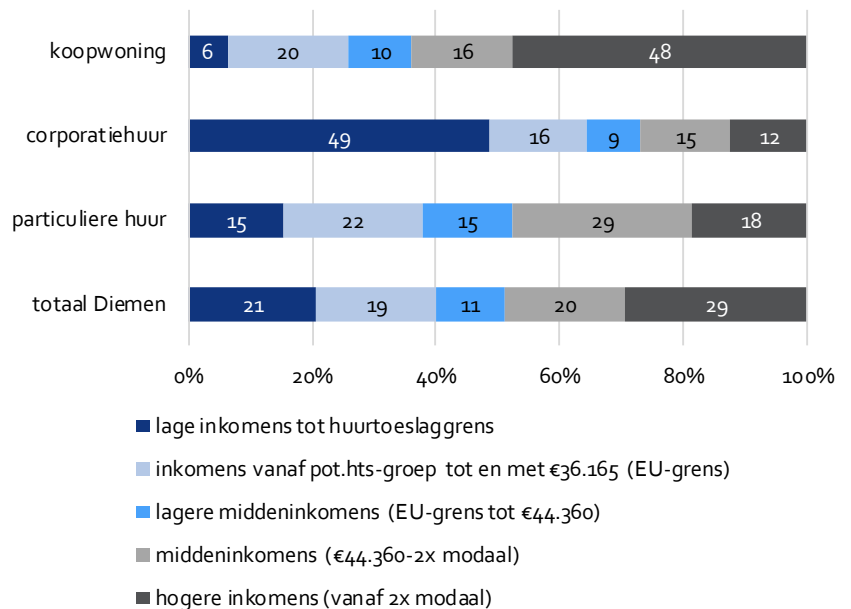
Gemiddeld heeft 40% van de huishoudens in Diemen een inkomen onder de EU-grens. De meeste van deze huishoudens wonen in een corporatiewoning (65%). De corporatiewoningen worden voor ongeveer 25% bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf €44.360 per jaar.

Koopwoningen worden voornamelijk bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal.

De particuliere huurvoorraad wordt voor 40% bewoond door huurders met een (lager) middeninkomen. Ongeveer één op de vijf huurders binnen de particuliere huursector heeft een inkomen van meer dan 2x modaal.

bron: WiMRA, bewerkt door RIGO

Inkomensverdeling naar woonsegment in Diemen, 2017 (procenten)



Dure scheefheid in de huurvoorraad

Veelal wordt gesproken van dure scheefheid als een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag en tegelijkertijd in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.⁷

In Diemen woont 42% van de huurders in de particuliere- en corporatiesector die in aanmerking komt voor huurtoeslag in een woning met een huur tot de eerste aftoppingsgrens.

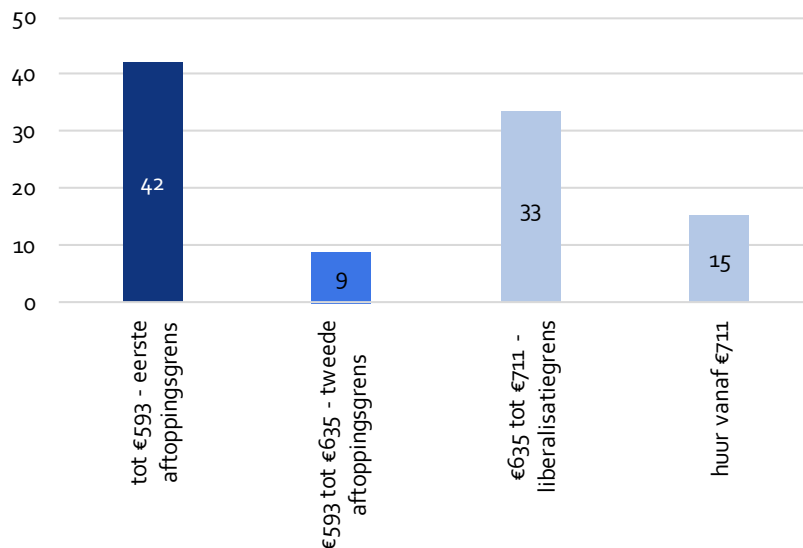
9% van de huurders die in aanmerking komt voor huurtoeslag woont in een woning met een huurprijs die valt in de tweede aftoppingsgrens. Volgens de gehanteerde definitie is deze huurprijsklasse voor huishoudens met één of twee personen niet passend en voor huishoudens met drie of meer personen wél passend. Het overgrote deel van de 9% huurders die huren binnen deze prijsklasse zijn één à twee persoonshuishoudens.

Van de Diemense huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag betaalt 48% een huur boven de aftoppingsgrens. 33% van deze huurders woont in een woning met een netto huurprijs tot de liberalisatiegrens. 15% van deze huurders huurt een woning met een huurprijs boven €711 per maand.

bron: WiMRA, bewerkt door RIGO

Dure scheefwoning in particuliere- en corporatiehuur in Diemen, 2017 (procenten)

- Gehanteerde definitie duur scheefwonen: huishouden komt in aanmerking voor huurtoeslag en woont in woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.



Goedkope scheefheid in de huurvoorraad

Veelal wordt van goedkope scheefheid gesproken als het belastbaar inkomen van een huishouden hoger of gelijk is aan de EU-grens (€36.165) en het huishouden woont in een woning met een huurprijs lager of gelijk aan de liberalisatiegrens (€711).

Van de huurders met een inkomen boven de EU-grens huurt 13% een woning met een huur tot en met de liberalisatiegrens. De meeste van deze huurders (8%) wonen in een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, oftewel tot €593.

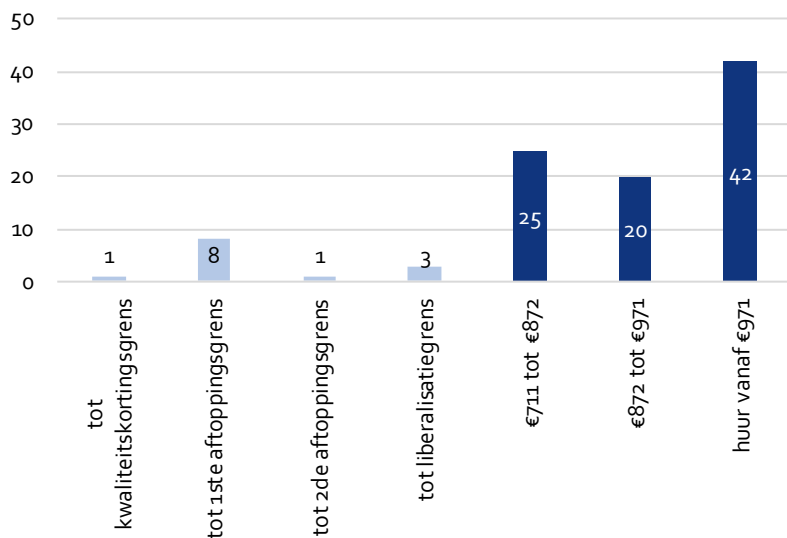
Zo'n 87% van de huurders met een inkomen boven de EU-grens huurt een woning met een netto huurprijs boven de liberalisatiegrens. De meeste van deze huurders betalen maandelijks een netto huurprijs van meer dan €971 (42%).

Als alleen de corporatiesector in oogschouw wordt genomen, dan blijkt dat zo'n 73% van de huurders met een inkomen boven de EU-grens woont in een woning met een huur vanaf €711. In dit geval betaalt 27% van deze huurders een huur tot €711 per maand.

bron: WiMRA, bewerkt door RIGO

Goedkope scheefwoning in particuliere- en sociale huursector in Diemen, 2017 (procenten)

- Gehanteerde definitie goedkoop scheefwonen: huishouden heeft inkomen hoger of gelijk aan EU-grens en woont in woning met huurprijs lager of gelijk aan liberalisatiegrens.



⁷ De aftoppingsgrens bedraagt €592,55 voor huishoudens met één of twee personen en €635,05 voor huishoudens met drie of meer personen (prijsspeil 2017).

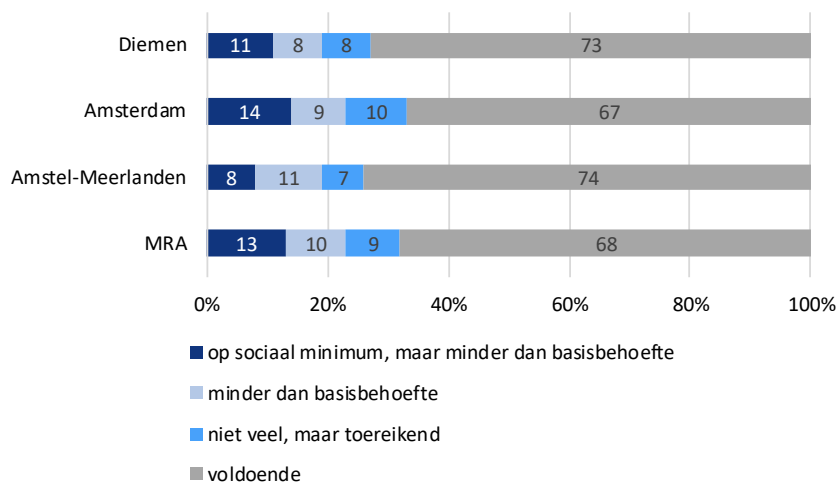
Betaalbaarheid

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 Amsterdam en in de MRA. Zo heeft in Amsterdam 23% van de huurders problemen om na het betalen van de huur te kunnen voorzien in de basisbehoeften.

bron: fact sheet Diemen/Amsterdam OIS, bewerkt door RIGO

Inkomenspositie huurders na betaling huur in Diemen in vergelijking met Amsterdam, Amstel-Meerlanden en de MRA, 2017 (procenten)



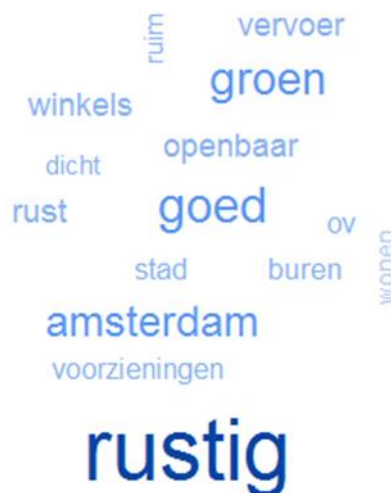
Prettig wonen

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.

bron: fact sheet Diemen OIS

Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Diemen 2017



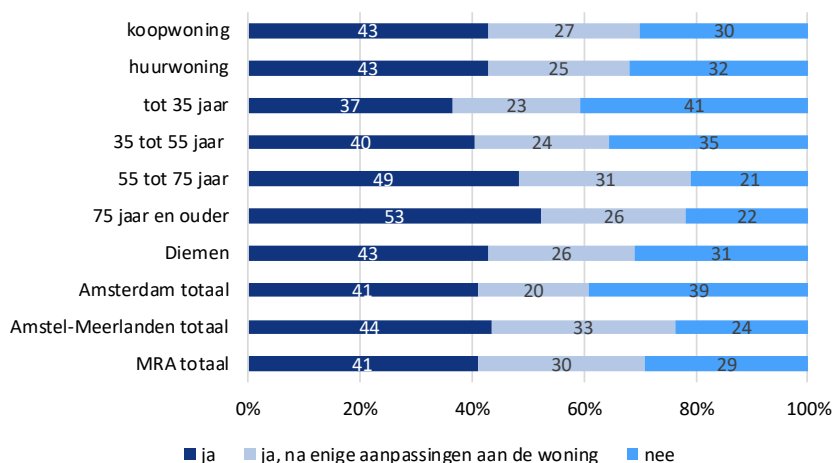
Wonen en ouder worden

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%). In Amsterdam achten meer huishoudens hun woningen ongeschikt dan in Diemen (39%).

De 'ongeschikte' woningen in Diemen zijn zowel in de koop- als in de huursector te vinden. Jonge huishoudens vinden hun woning minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

bron: fact sheet Diemen/Amsterdam OIS, bewerkt door RIGO

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



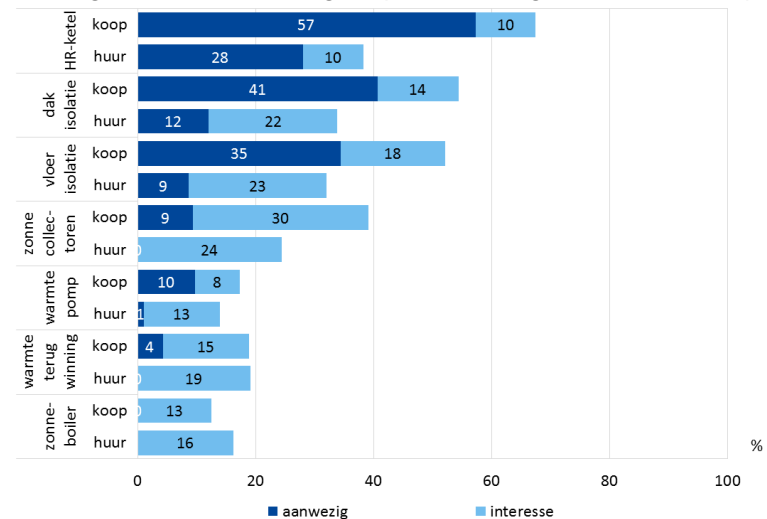
Wonen en duurzaamheid

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.

bron: fact sheet Diemen OIS

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



Verhuizingen

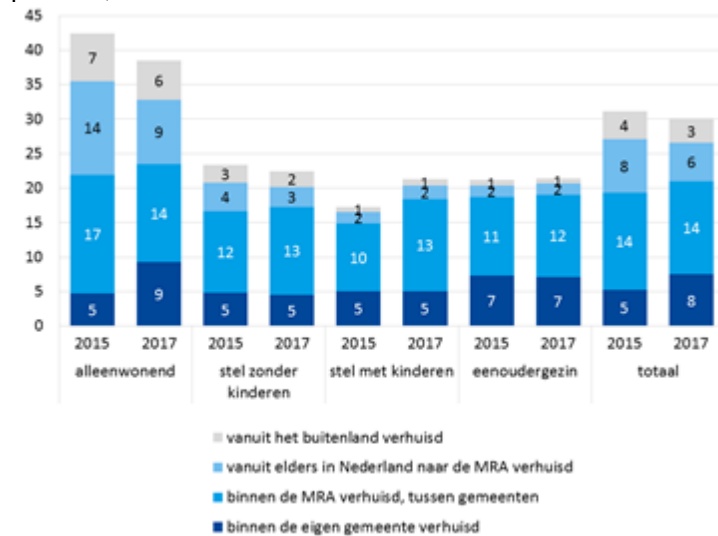
Dertig procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 31% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA, tussen gemeenten.

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.

bron: fact sheet Diemen OIS

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



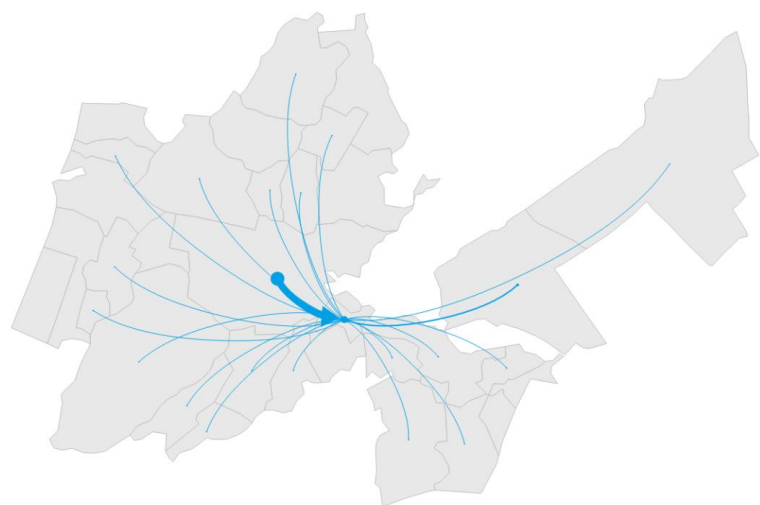
Verhuizingen naar Diemen

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 verhuisstromen redelijk stabiel gebleven. Wel is er sprake van een lichte toename van het aantal Amsterdammers (was 1410) en een kleine afname van de verhuisstroom vanuit Almere (was 110).

bron: fact sheet Diemen OIS

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



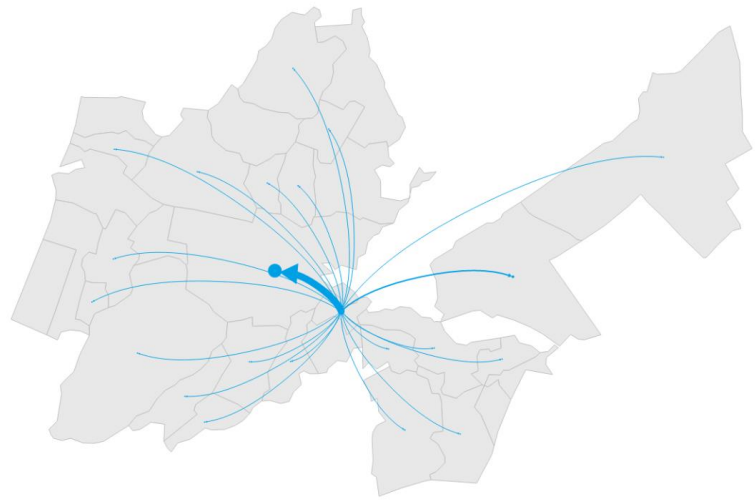
Verhuizingen vanuit Diemen

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).

bron: fact sheet Diemen OIS

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. De verhuisgeneigdheid onder de Diemense huishoudens is vergelijkbaar met de verhuisgeneigdheid onder Amsterdamse huishoudens. In Amsterdam heeft 57% van de huishoudens aangegeven zeker of misschien te willen verhuizen.

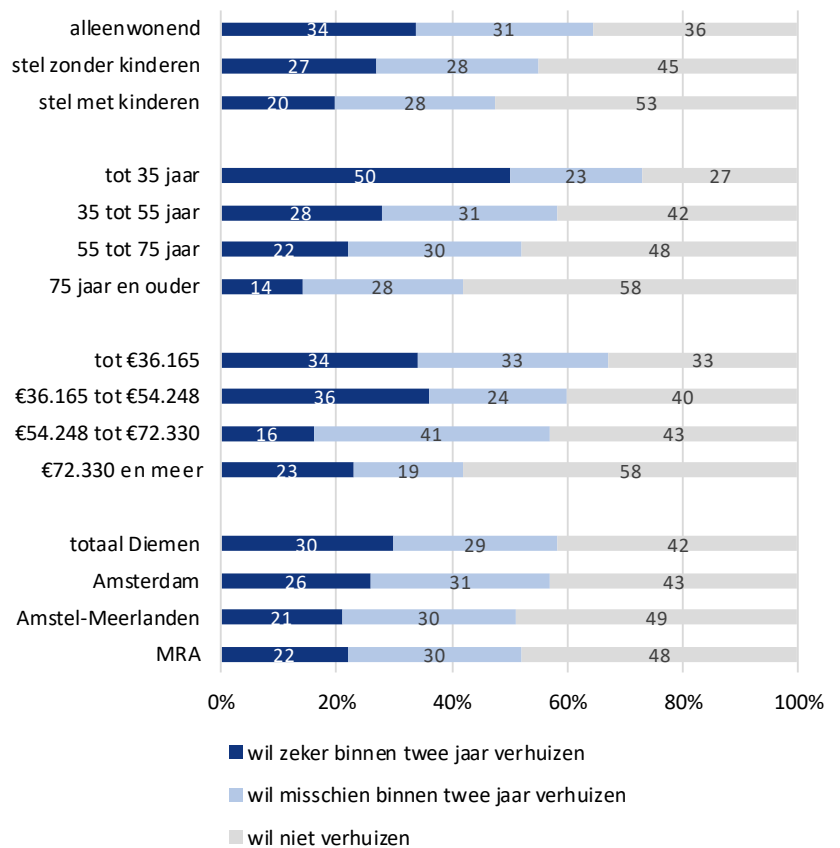
In Diemen hebben alleenwonenden en stellen zonder kinderen vaker aangegeven te willen verhuizen dan stellen met kinderen.

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

Diemense 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.

bron: fact sheet Diemen/Amsterdam OIS, bewerkt door RIGO

Verhuisgeneigdheid in Diemen, 2017 (procenten)



Verhuisredenen

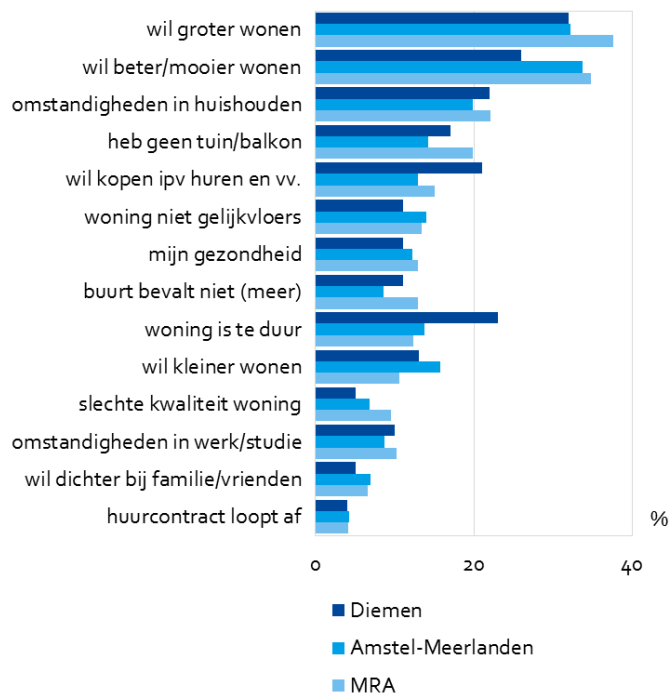
De meest genoemde verhuisredenen zijn gerelateerd aan groter of beter/mooier willen wonen. In Diemen worden deze redenen echter wel minder genoemd dan gemiddeld in de MRA.

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.

bron: fact sheet Diemen OIS

Verhuisredenen van verhuigeneigden in Diemen, 2017 (procenten)



Verhuishwensen

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

Ongeveer 1.600 huishoudens in de regio 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 verhuigeneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in.

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

bron: fact sheet Diemen OIS

Verhuishwensen Diemen, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuigeneigde 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
verhuigeneigde hh. met voorkeur voor Diemen		
van buiten de gemeente	1600	
totaal Diemen	4700	
eengezinswoning		
meergezinswoning	2000	46
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	1200	27
dure huur, €971 en meer	300	6
goedkope koop, tot €250.000	100	1
middeldure koop, €250.000 - €363.000	1100	24
dure koop, €363.000 en meer	1200	28
600	13	
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	500	10
1300	30	
zelfbouw		
500	11	
kluswoning		
300	7	

De gegevens in deze fact sheet zijn deels afkomstig uit de factsheet voor Diemen die opgesteld is door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam. Op verzoek van de gemeente Diemen is de fact sheet van OIS aangevuld door RIGO. Deze aanvullingen zijn gedaan op basis van verschillende bronnen.

Voor het grootste deel van de aanvullingen is het WiMRA onderzoek uit 2017 gebruikt. Dit is een enquête onderzoek onder huishoudens in de regio Amsterdam. Aan deze enquête hebben 683 respondenten meegedaan in Diemen.

Ook zijn voor deze aanvullingen van de fact sheet de WiRA onderzoeken uit 2015 en 2015 geraadpleegd en zijn data aangeleverd door de gemeente Diemen en de NVM.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving