

Fractie VVD

Onderwerp
Aanbod middenhuurwoningen in Diemen

Datum
4 juli 2025

Geachte leden van de fractie,

De fractie van de VVD heeft op 28 april 2025 aan het college een aantal schriftelijke vragen gesteld over 'Aanbod van middenhuurwoningen in Diemen'. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan conform het Reglement van Orde van de gemeenteraad van Diemen, artikel 48 waarbij we de raad hebben geïnformeerd over uitstel.

Vragen:

1. *Ontvangt het College signalen dat verhuurders in onze gemeente huurwoningen in toenemende mate te koop zetten? Zijn er cijfers bekend omtrent de verkoop van huurwoningen over het jaar 2024 en mogelijk het eerste kwartaal 2025?*

Nee, wij hebben (nog) geen onderbouwde signalen ontvangen dat verhuurders in Diemen in *toenemende* mate huurwoningen te koop zetten. Uiteraard komt dit wel voor, maar of dit meer is dan voorheen zal nog moeten blijken. Het onderzoek WiMRA 2025 zal daar hopelijk meer inzicht in bieden (verwachte publicatie van dit onderzoek is voorjaar 2026).

Nee, er zijn geen cijfers bekend over verkoop van huurwoningen. De woningcorporaties hebben in ieder geval geen woningen verkocht. Uit de laatste kwartaalrapportage van makelaarsvereniging NVM kunnen we wel de volgende cijfers opmaken: in het eerste kwartaal van 2025 zijn in Diemen 5% meer woningen te koop gezet dan in dezelfde periode in 2024. Het rapport laat echter niet zien of deze verkochte woningen voormalige huurwoningen zijn en wat het huurniveau was. Er is in Nederland geen Huurregister waarin deze gegevens bijgehouden worden. De totale stijging in Diemen van 5% is beperkt vergeleken met de landelijke toename van te koop gezette woningen, deze is in het eerste kwartaal van 2025 met 22,2% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Bovendien is er sinds 2020 een dalende trend zichtbaar in het aantal woningverkoppen in Diemen.

2. *Zo ja, is er een uitsplitsing te maken naar het sociale huur, middenhuur en overig?*

Nee, dat is niet mogelijk. Deze gegevens zijn niet bekend.

3. *Deelt het college de zorgen van de Diemense VVD dat een terugtrekking van verhuurders (te samen met een maar beperkte nieuwbouw van middenhuur woningen) kan leiden tot een verschraling van het woningaanbod, met name voor middeninkomens?*

Die zorgen delen wij vooralsnog niet. Door uitponding (het verkopen van huurwoningen door de eigenaar aan individuele kopers) worden er inderdaad woningen uit de huursector onttrokken, waardoor dit segment krimpt.

Echter, de verkoop van vrije sector huurwoningen is niet perse een slechte ontwikkeling. Veel woningen die nu te koop worden gezet, vallen qua puntentelling (Woningwaarderingssysteem) in het middenhuursegment. Dit zijn dus vaak kleinere woningen, die daardoor ook betaalbaarder zijn om te kopen. Dit zorgt voor meer betaalbare koopwoningen op de markt voor bijvoorbeeld starters.

Volgens onderzoek van de NVM ([Prijsdemping op woningmarkt door uitpondingen; hoe werkt dat eigenlijk?](#)) kan dit ook zorgen voor een rem op de stijgende huizenprijzen.

Bovendien hadden veel van deze verkochte woningen waarschijnlijk eerder een huurprijs in de vrije sector, dus boven de middenhuurgrens. Door de nieuwe regels van de Wet betaalbare huur zouden ze nu in het middenhuursegment vallen, waardoor verhuurders minder huur zouden mogen vragen. Daarom kiezen sommigen ervoor om deze woningen te verkopen. Ze worden dus niet 'onttrokken' aan het gereguleerde aanbod, omdat ze daar nooit toe behoorden. Je kunt dus stellen dat het gereguleerde middenhuursegment niet direct krimpt door deze verkopen.

Het tekort aan middenhuurwoningen blijft zeker een aandachtspunt binnen het Diemense woonbeleid. Daarom zijn er in de **Omgevingsvisie Diemen 2040** en de **Woonvisie Diemen 2024** en in de bestaande plancapaciteit duidelijke keuzes gemaakt en doelen gesteld voor realisatie en behoud van woningen in het middenhuursegment. Deze zijn ons inziens niet "beperkt" te noemen.

4. *Welke mogelijkheden ziet het college om op lokaal niveau in gesprek te gaan met verhuurders om betreffende woningen te behouden voor de lokale woningmarkt? En meer specifiek m.b.t. de middenhuur woningen bedoeld voor mensen met een middeninkomen (tot circa 80.000 bruto)?*

Het is lastig om alle particuliere verhuurders te bereiken omdat we niet weten wie het zijn. In het uitvoeringsprogramma van de **Woonvisie Diemen 2024** staat daarom dat de gemeente de komende twee jaar gaat onderzoeken, ondanks het gebrek aan een Huurregister, of het mogelijk is om een beter beeld te krijgen van de aanbieders en prestatieafspraken te maken met de grotere aanbieders van huurwoningen. Op deze manier hoopt de gemeente meer inzicht te krijgen in de sociale en middenhuurwoningen van particuliere eigenaren.

5. *Heeft het College de ambitie, om bij nieuwbouw 20% middenhuur woningen te realiseren, te herzien naar een hoger percentage middenhuur. Dit ter compensatie van mogelijk een groot aantal verkochte middenhuur woningen.*

Het college ziet op dit moment geen aanleiding om het percentage middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten te herzien. In het huidige woonbeleid is het tekort aan middenhuurwoningen al voldoende opgevangen, zie laatste alinea Vraag 3.

6. *Zo nee, neemt het College, een te verwachten afname van het aantal mensen met een cruciaal beroep, woonachtig in Diemen, als gevolg van de afname van middenhuur woningen voor lief?*

Of ziet het College andere (aanvullende) mogelijkheden om mensen met een cruciaal beroep aan Diemen te binden?

Wij kunnen uw aanname niet overnemen op basis van de huidige gegevens. Maar we zetten wel onze instrumenten in die ter beschikking staan. De gemeente heeft op twee nieuwbouwlocaties een voorrangsregeling ingesteld voor mensen met een economische binding aan de gemeente. Dit houdt in dat mensen met een cruciaal beroep in Diemen – zoals zorgmedewerkers, docenten, brandweerlieden en politieagenten – voorrang krijgen bij de toewijzing van een middenhuurwoning. Deze regeling is in 2023 voor het eerst toegepast in Holland Park West. Ook in het project Hof van Saan zal deze voorrangsregeling worden gehanteerd voor de middenhuurwoningen. Bij de actualisering van de Huisvestingsverordening zullen cruciale beroepsgroepen worden opgenomen als voorrangsgroep bij lokale binding.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

G. T. Wildeman

E. Boog