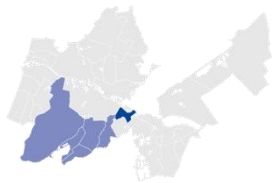


Factsheet Wonen in Diemen 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Diemen in het kort

In Diemen wonen 16.881 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (43%). Het aandeel alleenwonenden is hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (33%) en de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er veel meer huishoudens jonger dan 35 jaar in Diemen (35%).

Diemen telt relatief meer huishoudens met de hoogste inkomens (32%) dan de MRA (29%), maar minder dan de deelregio (34%). Er zijn vergeleken met de deelregio meer huishoudens met een laag inkomen, tot de grens voor passend toewijzen (20% versus 16%).

Van alle woningen in Diemen is 37 procent een eengezinswoning, dat is minder dan in de deelregio (65%) en de MRA (47%). In Diemen zijn relatief weinig koopwoningen: 40 procent, tegenover 58 procent in de deelregio en 48 procent in de MRA. Vergeleken met de deelregio (36%) zijn er minder koopwoningen in het duurste segment (27%). Diemen heeft relatief minder sociale huurwoningen (29%) dan de MRA (36%), maar wel meer dan de deelregio (25%). Een relatief groot deel daarvan betreft particuliere sociale huur (9%). Diemen telt meer dan twee keer zo veel dure huurwoningen (23%) dan in de deelregio (11%) en de MRA (10%). Recent verhuisde huishoudens in Diemen komen relatief vaak terecht in dure huurwoningen (40% versus 23% in de woningvoorraad). Er komen relatief weinig koopwoningen in het duurste segment vrij (9%, voorraad: 27%).

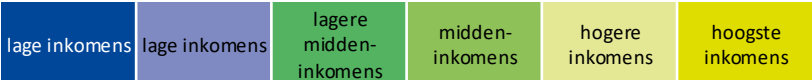
Kerncijfers Diemen, 2025

groep	opmerking	Diemen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	16.881	168.402	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	16.115	161.712	1.231.143
eengezinswoningen		37%	65%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	43%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	26%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	9%	9%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	22%	31%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	35%	19%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	31%	37%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	27%	34%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	8%	11%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	20%	16%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	17%	19%	21%
lage middeninkomens		9%	7%	7%
middeninkomens		10%	13%	10%
hogere inkomens		13%	11%	9%
hoogste inkomens		32%	34%	29%
huur		60%	42%	52%
koop		40%	58%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	20%	22%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	9%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	9%	7%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	23%	11%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	4%	4%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	9%	18%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	27%	36%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	7%	9%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

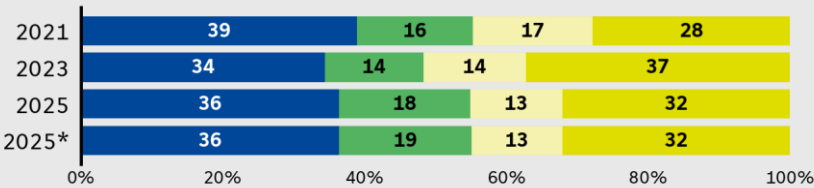
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: meer middeninkomens

De inkomensverdeling in Diemen in 2025 lijkt enigszins op de verhouding in 2023. In 2025 valt een iets kleiner aandeel van de huishoudens in de hoogste inkomensgroep ten opzichte van 2023. Er zijn wat meer huishoudens met een inkomen tussen de sociale huurgrens en middenhuurgrens.

Inkomensverdeling Diemen, 2021-2025 (%)



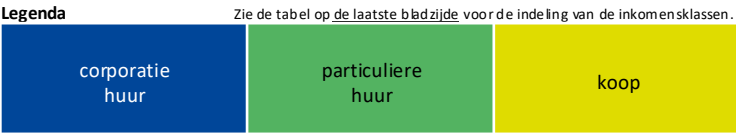
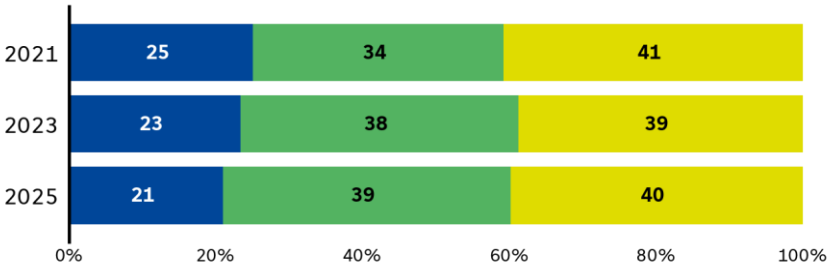
* Nieuwe indeling midden huur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda			
t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens

Samenstelling woningvoorraad: lichte afname corporatie huur

Het aandeel koopwoningen in Diemen is tussen 2023 en 2025 stabiel (40%). Het aandeel corporatiewoningen vertoont een dalende trend en neemt tussen 2023 en 2025 verder af van 23 procent naar 21 procent. Het aandeel particuliere huurwoningen neemt licht toe (van 37% naar 39%), na een sterke stijging tussen 2021 en 2023.

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2021-2025 (%)

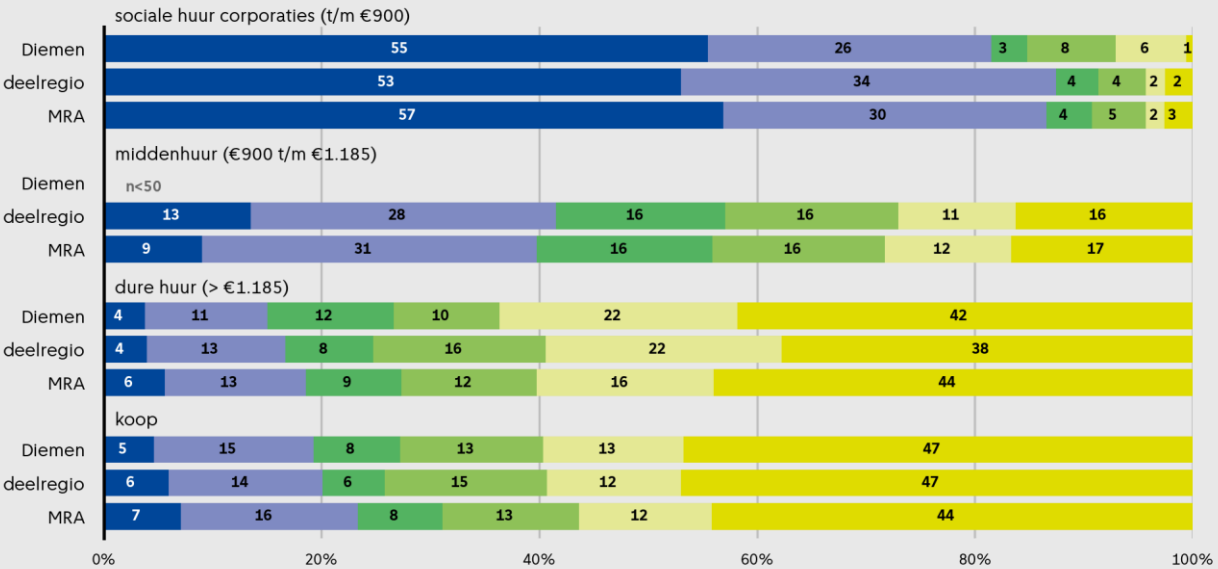


Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties wat vaker bewoond door middeninkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 81 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA (beide 87%). Vervolgens heeft in de sociale huur van corporaties 11 procent een (lager) middeninkomen, dat is wat vaker dan in de deelregio (8%) . Er zijn geen cijfers beschikbaar over de bewoning van het middenhuur. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

In de dure huur heeft 22 procent van de huishoudens een hoger inkomen en 42 procent valt onder de hoogste inkomens. Vergeleken met Amstelland-Meerlanden en de MRA wonen er in de dure huur in Diemen vaker huishoudens met minimaal een hoger inkomen en minder vaak huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur. De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door de hogere (13%) en hoogste (47%) inkomens. 20 procent van de huishoudens in de koopsector heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is iets minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



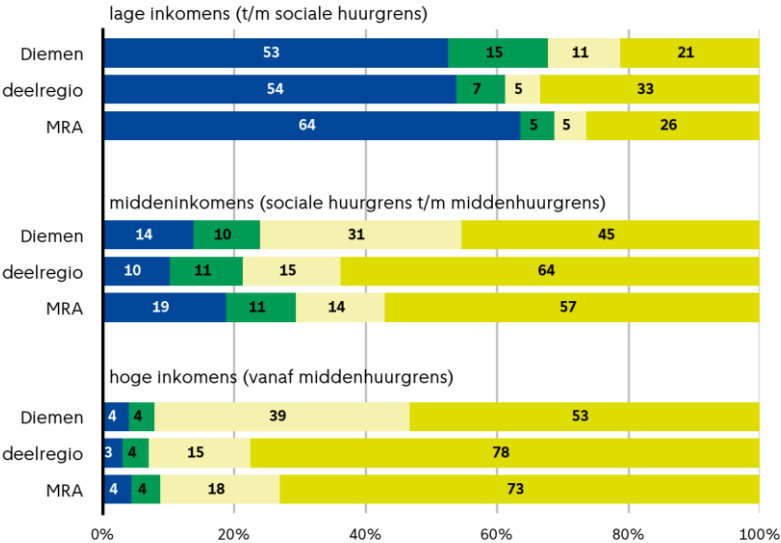
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen huren relatief vaak in de dure huur

Ruim de helft van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (53%). In Diemen huren lage inkomens relatief wat vaker in de middenhuur (15%) of dure huur (11%) dan gemiddeld in de MRA (beide 5%). 21% woont in een koopwoning, dat is minder dan in de MRA (26%) en vooral de deelregio (33%).

Middeninkomens huren in Diemen ruim twee keer zo vaak in de dure huur (31%) als in de deelregio (15%) en de MRA (14%). Daarnaast huurt 10% in de middenhuursector. In Diemen hebben middeninkomens minder vaak een koopwoning (45%, MRA: 57%) of een sociale huurwoning (14%, MRA: 19%).

Ruim de helft van de huishoudens met een hoog inkomen heeft een koopwoning (53%). Dit aandeel ligt veel lager dan in de deelregio (78%) en de MRA (73%). Het aandeel dat huurt in de dure huursector is ook voor deze inkomensgroep veel groter (39%) dan in de deelregio (15%) en de MRA (18%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

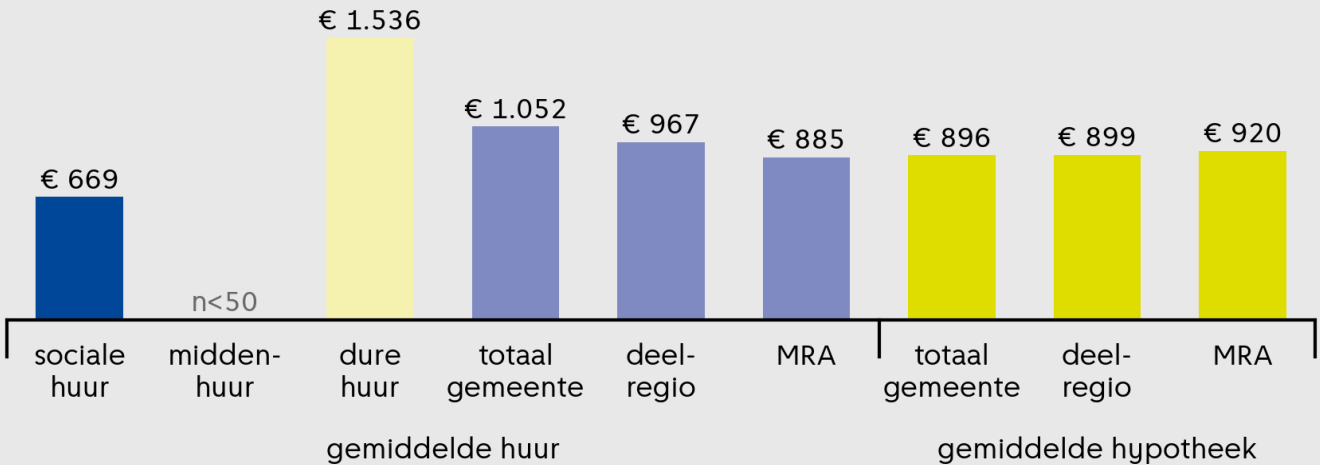


Betaalbaarheid: hogere huur en vergelijkbare hypotheeklasten vergeleken met de MRA

De gemiddelde kale huur in Diemen is €1.052, dit is hoger dan gemiddeld in de deelregio (€967) en de MRA (€885). In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.536. Gemiddeld zijn huurders in Diemen 32 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (27 procent). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.156 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Diemen is €896, dit is vergelijkbaar met de deelregio (€899) en de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 16 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, dat is gelijk aan de deelregio en de MRA. Er is te weinig respons in Diemen om iets te kunnen zeggen over de hypotheek van recent verhuisde huishoudens.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens.
De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.
De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur.
De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Diemen

In Diemen hebben er 808 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 125 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

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
Feiko de Grip
Michiel van Dartel
Bart Sleutjes

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl
b.sleutjes@amsterdam.nl