

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%).

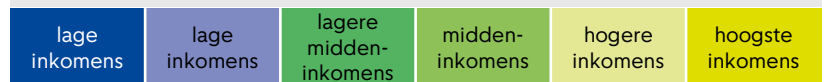
Kerncijfers Diemen, 2025

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%
75-84 jaar	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?

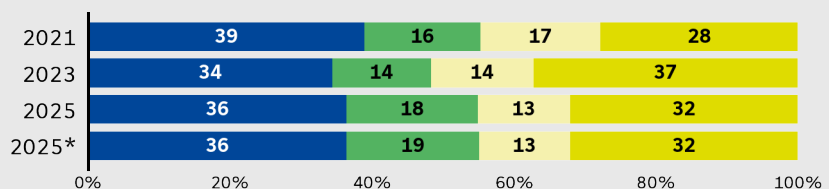
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: meer middeninkomens

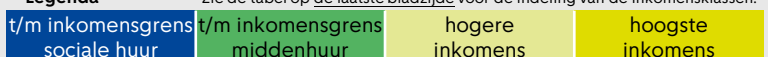
De inkomensverdeling in Diemen in 2025 lijkt enigszins op de verhouding in 2023. In 2025 valt een iets kleiner aandeel van de huishoudens in de hoogste inkomensgroep ten opzichte van 2023. Er zijn wat meer huishoudens met een inkomen tussen de sociale huurgrens en middenhuurgrens.

Inkomensverdeling Diemen, 2021-2025 (%)



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

Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

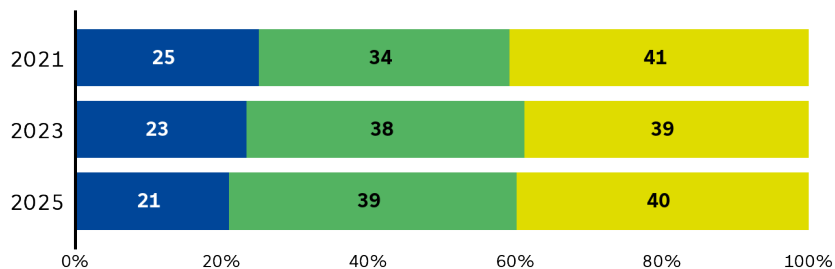


Samenstelling woningvoorraad: lichte afdame corporatie huur

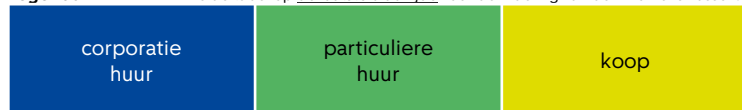
Het aandeel koopwoningen in Diemen is tussen 2023 en 2025 stabiel (40%). Het aandeel corporatiewoningen vertoont een dalende trend en neemt tussen 2023 en 2025 verder af van 23 procent naar 21 procent. Het aandeel particuliere huurwoningen neemt licht toe (van 37% naar 39%), na een sterke stijging tussen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

Er zijn geen cijfers beschikbaar over de ontwikkeling van het aandeel sociale huur en midden- en dure huur binnen de corporatie- en particuliere huur. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2021-2025 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



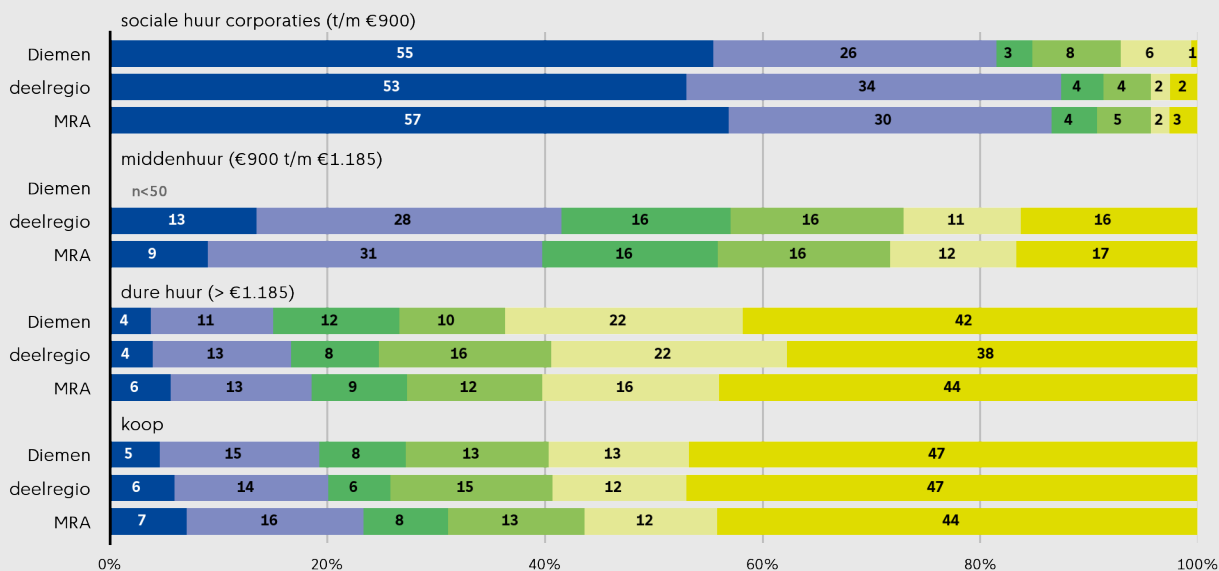
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties wat vaker bewoond door middeninkomens

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.

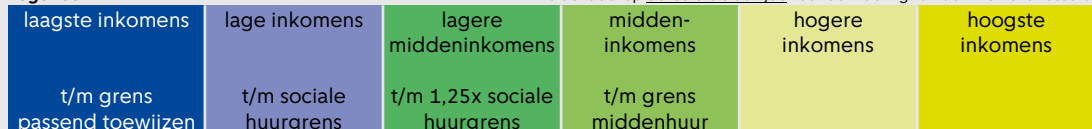
In de dure huur heeft 22 procent van de huishoudens een hoger inkomen en 42 procent valt onder de hoogste inkomens. Vergeleken met Amstelland-Meerlanden en de MRA wonen er in de dure huur in Diemen vaker huishoudens met minimaal een hoger inkomen en minder vaak huishoudens met een inkomen onder de grens 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 (%)



Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



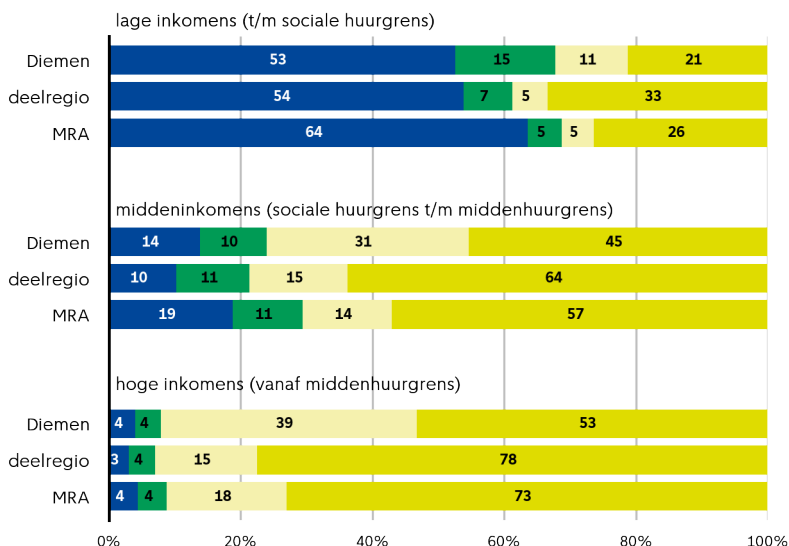
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen huren relatief vaak in de dure huur

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 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

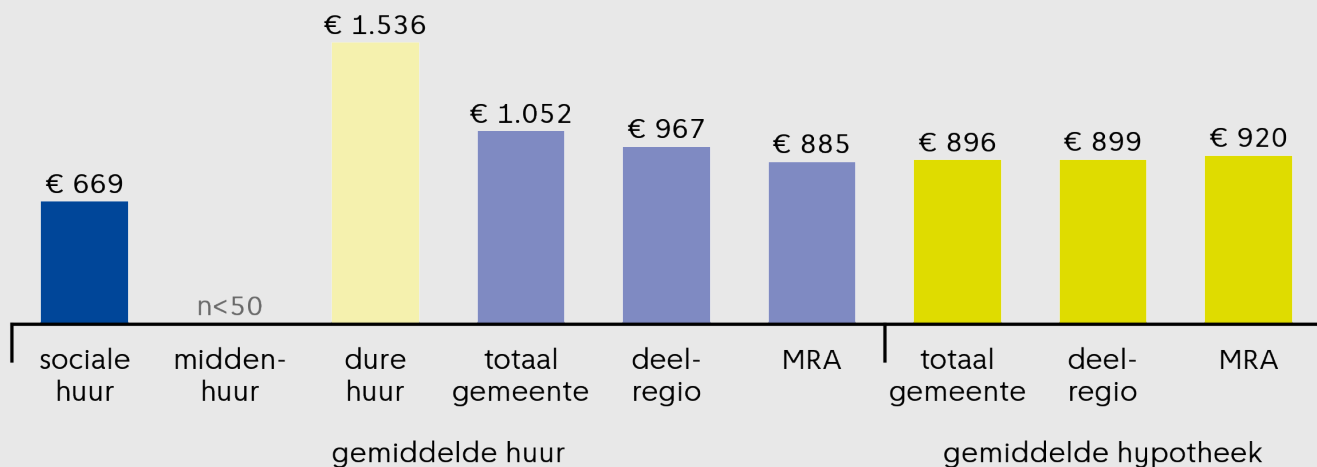


Betaalbaarheid: hogere huur en vergelijkbare hypotheeklasten vergeleken met de MRA

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 (€)



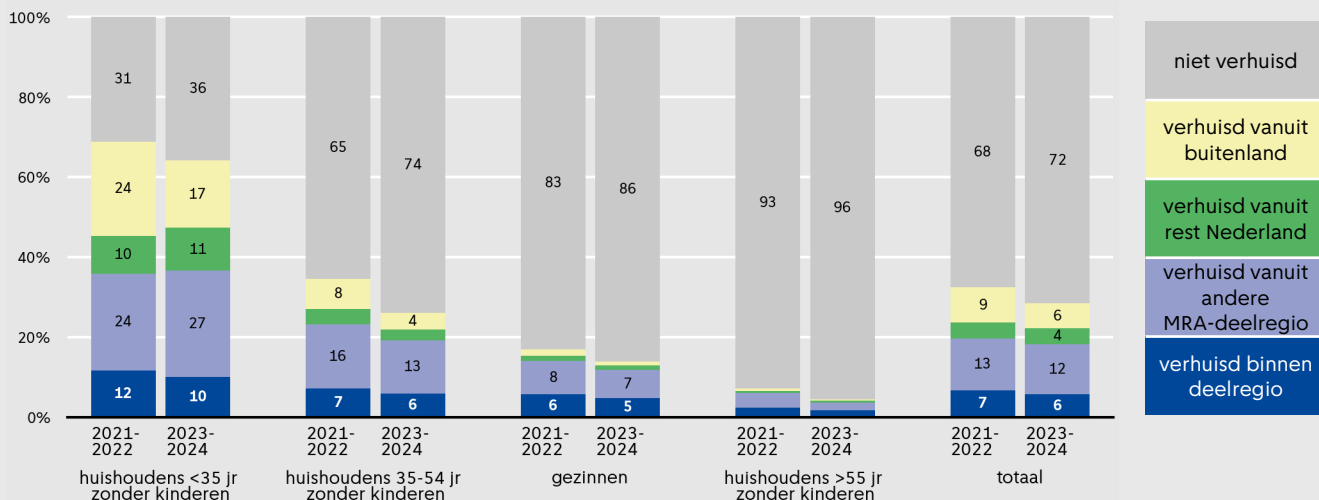
Verhuizingen: minder verhuizingen vanuit het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn er 4.790 huishoudens binnen of naar Diemen verhuisd. Het gaat om 28 procent van alle huishoudens, dat is minder dan in 2021-2022 (32%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst, maar dit is wel wat afgenomen. Vooral het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam af. Deze afname zien we in alle huishoudenstypen, maar is het sterkst onder jonge huishoudens en onder huishoudens tussen 35 en 54 jaar. Onder jonge huishoudens zonder kinderen nam het aandeel verhuizingen vanuit een andere MRA-deelregio licht toe. Het aantal starters onder de recent verhuisden daalde met 70 huishoudens naar 560.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Diemen is binnen of naar Diemen verhuisd en waar woonden zij eerst?

Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Diemen verhuisd zijn, kwamen vanuit andere gemeenten in de MRA. Het gaat om 2.320 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Amsterdam (1.800). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Diemen verhuisde, nam af van 1.480 naar 1.040. Naast Amsterdam komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer en Zaanstad. Het aantal verhuizingen vanuit Almere, Haarlemmermeer en Zaanstad nam toe.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Diemen (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Diemen:

	2023-2024	2021-2022
binnen Diemen	+ 750	+ 850
vanuit overig MRA naar Diemen	+ 2.320	+ 2.400
van buiten MRA naar Diemen	+ 680	+ 660
vanuit buitenland naar Diemen	+ 1.040	+ 1.480

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

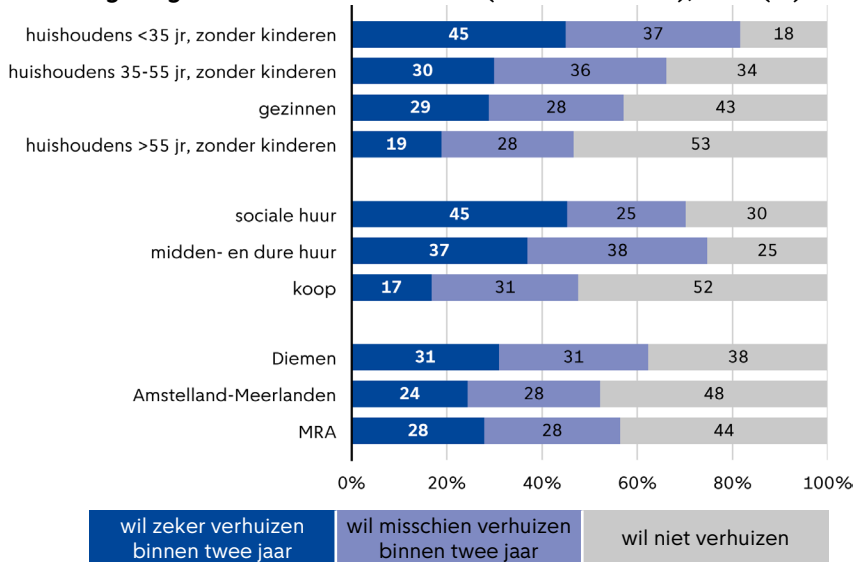
	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 1.800	+ 1.890
naar Amsterdam	- 1.630	- 1.910
vanuit Amstelveen	+ 110	+ 170
naar Amstelveen	- 90	- 90
vanuit Almere	+ 100	+ 90
naar Almere	- 190	- 220
vanuit Haarlemmermeer	+ 50	+ 40
naar Haarlemmermeer	- 60	- 60

Verhuigeneidheid: rond een derde van de huishoudens wil zeker verhuizen

Van de huishoudens in Diemen wil 31 procent zeker verhuizen en eveneens 31 procent misschien. De verhuigeneidheid is hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55-jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuigeneidheid lager. Huurders zijn vaker verhuigeneid dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuigeneid zijn huurders van een midden- of dure huurwoning: 37% wil zeker verhuizen en 38% misschien.

Verhuigeneidheid huishoudens Diemen (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen even vaak binnen Diemen als buiten de deelregio verhuizen

38 procent van de huishoudens in Diemen die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven en een vrijwel even grote groep wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen (37%). Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 3.700 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Diemen. Daarvan wonen er 3.300 in de gemeente zelf en 400 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Diemen (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Diemen bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	3.300	38
naar elders, binnen de deelregio	100	1
naar elders, buiten de deelregio	3.200	37
weet niet of geen voorkeur	2.100	24
totaal	8.700	100
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Diemen willen verhuizen nu?		
in Diemen	3.300	89
in een andere gemeente in de MRA	400	11
totaal	3.700	100

* De aantallen zijn geschat op basis van enquêtécijfers en zijn afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een kwart zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Diemen willen verhuizen, zoekt 34 procent specifiek een meergezinswoning en 24 procent een eengezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (59%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €486.000 (36%). Driekwart van de huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen zoekt een woning tussen 60-100 m² en 17 procent oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². Bijna de helft (48%) wil graag een tuin bij de woning en 26 procent een werkruimte. Daarnaast is 34 procent op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Diemen willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	24	
meergezinswoning	34	
beide	43	
sociale huur	huur tot € 900	26
middenhuur	€ 900 - 1.185	6
dure huur	€ 1.185 en meer	8
koopwoning	< € 226.000	1
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	8
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	14
koopwoning	> € 486.000	36
woonoppervlak tot 60 m²		8
woonoppervlak 60 - 100 m²		75
woonoppervlak 100 m² en groter		17
tuin		48
werkruimte		26
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		34

Prettig wonen: Diemenaren tevreden over woning en buurt

In Diemen zijn bewoners even tevreden over hun woning als gemiddeld in de MRA (beide 8,0) en ongeveer even positief over de buurt (7,7, MRA: 7,6). Men is gemiddeld meer tevreden over het openbaar vervoer (7,8, MRA: 7,2) en de groenvoorzieningen (7,5; MRA: 7,1). Diemenaren hebben minder vaak contact met hun buren dan gemiddeld in de MRA (6,2; MRA: 6,5). Vooral Holland Park (4,7) scoort laag, terwijl Plantage Sniep het hoogst scoort (7,0). Bewoners ervaren gemiddeld wat minder overlast van buren (7,8 tegenover 7,6). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart. Winkels voor dagelijkse boodschappen worden lager gewaardeerd (7,2) dan gemiddeld in de MRA (7,5). Dat gaat vooral om Holland Park (6,1) en Plantage Sniep (6,3), terwijl Centrum hoog scoort (8,0).

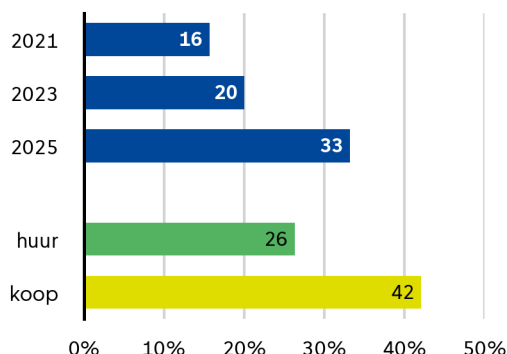
Leefbaarheidscijfers Diemen, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

33 procent van de huishoudens in Diemen geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren sterk gegroeid. In 2021 was dit nog 16 procent en in 2023 20 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (42%). Er zijn relatief weinig zonnepanelen op huurwoningen (26%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Diemen, 2025 (%)

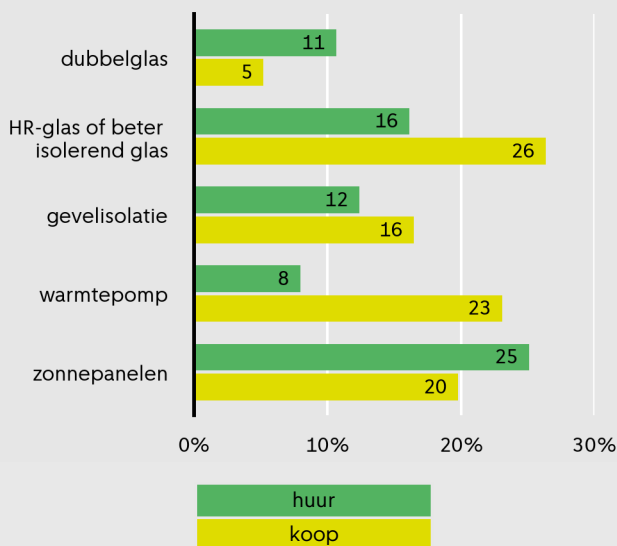


Verduurzaming: huurders in Diemen meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (25%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas, gevelisolatie en dubbelglas.

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas (26%), gevolgd door de aanschaf van een warmtepomp en het aanbrengen van zonnepanelen.

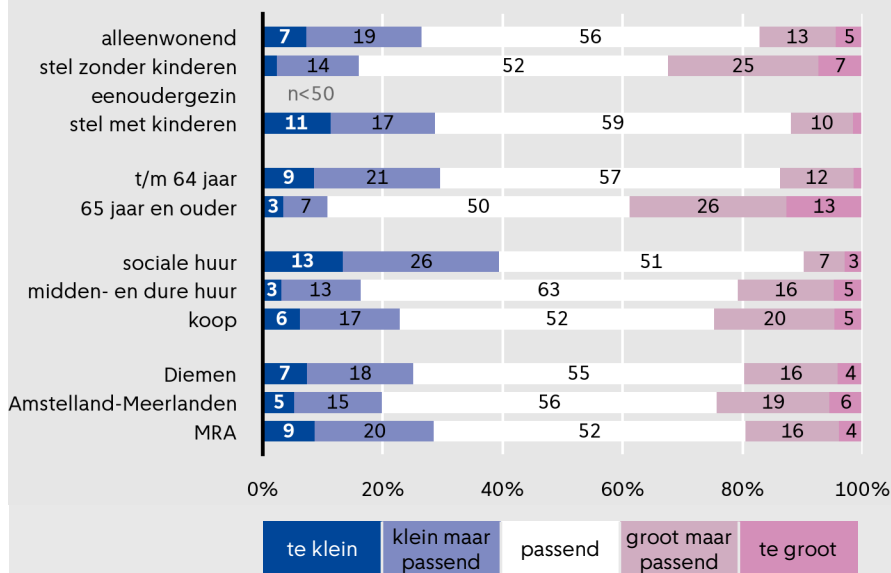
Aandeel huishoudens in Diemen dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)



Woninggrootte: sociale huurders vinden woning relatief vaak te klein, 65-plussers vinden deze vaker te groot

Een meerderheid van de huishoudens in Diemen vindt de eigen woning passend (55%). Zeven procent vindt de woning te klein, dat is iets meer dan de deelregio (5%) en iets minder vaak dan in de MRA (9%). Huishoudens in de sociale huur (13%), stellen met kinderen (11%) en huishoudens tot en met 64 jaar (9%) vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld. In Diemen vindt 4 procent van de huishoudens hun woning te groot, iets minder vaak dan in de deelregio (6%) en even vaak als in de MRA. Dat betreft vooral huishoudens van 65 jaar en ouder en stellen zonder kinderen.

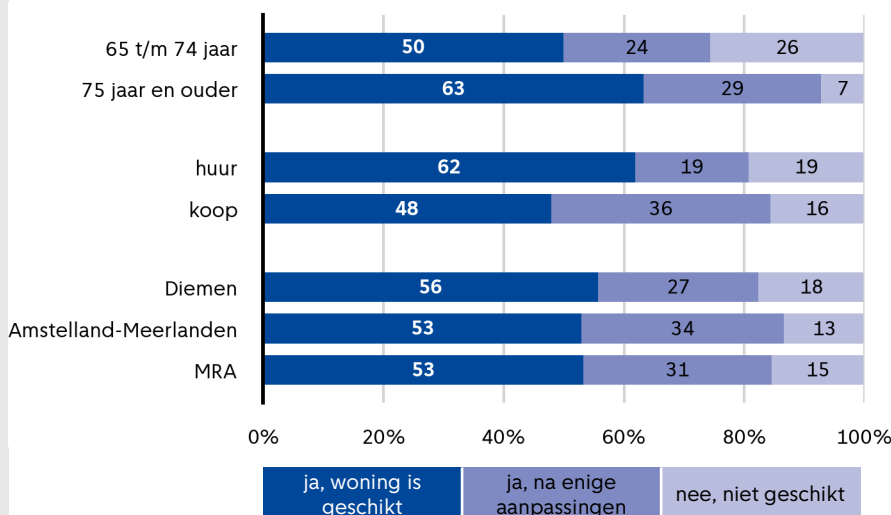
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

19 procent van de huishoudens in Diemen is ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt 56 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is iets meer dan in de deelregio en de MRA (beide 53%). 27 procent geeft aan dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn en 18 procent vindt de woning in het geheel niet geschikt. Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is (63%) dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar (50%). Huurders vinden de woning ook veel vaker geschikt (62%) dan eigenaar-bewoners (48%).

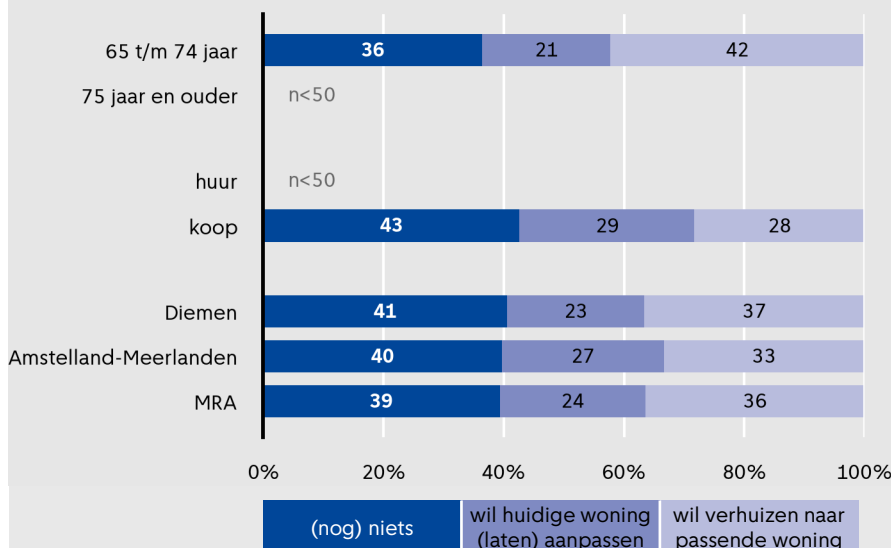
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Van 65-plus huishoudens waarvan woning nu niet geschikt is om oud in te worden, wil 37% verhuizen

45 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 41 procent (nog) niets daaraan doen. 23 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 37 procent, dat is vaker dan in de deelregio (33%) en ongeveer gelijk aan de MRA (36%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (42%). Eigenaar-bewoners willen relatief vaker de huidige woning (laten) aanpassen.

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Bart Sleutjes b.sleutjes@amsterdam.nl