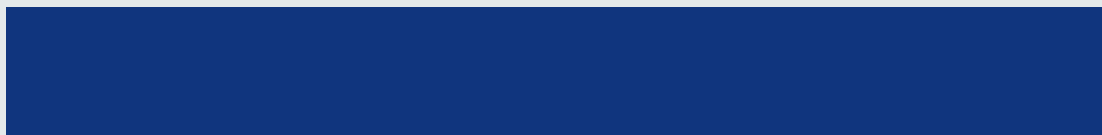


Rapport

# Schaarste in Diemen

Gemeente Diemen



# Schaarste in Diemen



Gemeente Diemen

Datum 22 september 2025

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Contactpersoon: Ines Jonkhoff

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; [veerle.veraart@rigo.nl](mailto:veerle.veraart@rigo.nl);

Projectnummer: P50240



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11  
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

 **Inhoud**

<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
Aanleiding	1
Wijzigingen in Woonruimteverdeling	1
Onderzoeksvraag	1
Leeswijzer	2
<b>1 Woningtekort in Nederland en de regio</b>	<b>3</b>
<b>2 Schaarste in de huursector</b>	<b>4</b>
2.1 Omvang en samenstelling	4
2.2 Corporatiesector	5
2.3 Particuliere huursector	7
2.4 Samenvattend	10
<b>3 Schaarste in de koopsector</b>	<b>12</b>
3.1 Omvang en samenstelling	12
3.2 Woningmarktindicatoren	12
3.3 Prijsontwikkelingen	14
3.4 Actueel aanbod	16
3.5 Toegankelijkheid	17
3.6 Samenvattend	18
<b>4 Conclusie</b>	<b>20</b>
4.1 Effecten van schaarste	20
<b>Bijlage Definitie inkomensgrenzen en prijssegmenten</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage Indicatieve middeninkomens t.b.v. analyse toegankelijkheid</b>	<b>23</b>

## Inleiding

**De gemeente Diemen treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de woningvoorraad en op de woningmarkt. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.**

### Aanleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor sturing op **woonruimteverdeling** en op **woningvoorraadbeheer** middels de Huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling omvat het instellen van een huisvestingsverordening met regels over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. In eerste instantie is dit instrument gericht op de corporatievoorraad, maar dat kan ook worden toegepast op de particuliere huurvoorraad en sinds kort de betaalbare koopsector. Het biedt de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels, passendheidsnormen en bezettingsnormen in te stellen.

Voor woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën (huur)woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Diemen onderzocht.

### Wijzigingen in Woonruimteverdeling

In de wetwijziging van de Huisvestingswet 2014 in 2024 zijn nieuwe regels ten aanzien van woonruimteverdeling opgenomen. Onderdeel van dit pakket is de toevoeging van de mogelijkheid om nieuwbouw sociale koopwoningen toe te wijzen aan (specifieke) huishoudens. Het gaat hierbij om woningen met een koopprijs tot €405.000 (prijspeil 2025).

Ook zijn er mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen in de woonruimteverdeling van de vergunningplichtige voorraad. Er kan regionaal of lokaal voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding tot een maximum van 50 procent van het vrijkomend aanbod.

Bovendien is het mogelijk voorrang te verlenen aan vitale beroepen. Met deze maatregel kan er selectief worden toegewezen. De vitale beroepen kan de gemeente zelf definiëren, mits onderbouwing van schaarste van die beroepen en schaarste van woningen voor uitvoerders van die beroepen kan worden aangetoond.

### Onderzoeksvraag

Aan het schaarste-onderzoek ligt de volgende onderzoeksvraag ten grondslag:

*In welk deel van de woningvoorraad kan in Diemen van schaarste worden gesproken?*

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad.

## Leeswijzer

Het eerste deel van dit rapport bevat het schaarste-onderzoek. In hoofdstuk 1 gaan we in op de krapte in Nederland en de regio. Vervolgens analyseren we in hoofdstuk 2 en 3 per woningmarktsegment in de gemeente de mate van schaarste. Tenslotte volgt in hoofdstuk 4 een conclusie ten aanzien van schaarste, waarin we de resultaten vanuit breedte van de woningmarkt beschouwen, en beantwoording van de onderzoeksvraag.

In de bijlagen is een toelichting op gehanteerde inkomensgrenzen, prijssegmenten en analyses opgenomen.

# 1 Woningtekort in Nederland en de regio

**In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 zo'n 900.000 nieuwe woningen te realiseren. Druk op de woningmarkt is al lang niet meer een Randstedelijk probleem: een flink deel van de nieuw te bouwen woningen moeten ook buiten de Randstad gebouwd worden. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de regio Amsterdam?**

In Nederland is er sprake van een woningtekort. De omvang van het tekort wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2025, ofwel 395.810 woningen. Deze wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam wordt becijferd op 6,2 procent in 2025. Het gaat om een tekort van 76.040 woningen.<sup>1</sup> In Amstelland-Meerlanden gaat het om een woningtekort van naar schatting 5,8 procent in 2024, ofwel 9.300 woningen.<sup>2</sup>

## Meer woningzoekenden, die belemmerd worden door hoge prijzen

Uit het meest recente WoonOnderzoek Nederland 2024 komt naar voren dat meer verhuis geneigde huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2021 is er een groei te zien van 16 procent. Volgens de onderzoekers is deze groei meer dan de groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze periode. Ook is er een toename te zien in verhuisgeneigde jongeren. Er wordt daarnaast geconcludeerd dat hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan. In vergelijking in 2018 lag dit percentage op 17 procent. Bovendien nam de doorstroming in de koopsector (wederom) af. Uit het Woononderzoek 2024 wordt geconcludeerd dat 'de toename van het aantal huishoudens met een verhuiscens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt.'

Als we naar de regio (MRA) kijken<sup>3</sup> zien we dat in 2023 – net als in 2021 – 56 procent verhuisgeneigd is. Vooral kinderloze huishoudens onder de 35 jaar willen vaak verhuizen: 83 procent van deze huishoudens wil binnen twee jaar misschien of zeker verhuizen. Wanneer we kijken naar het huidige woningtype van de huishoudens, zijn vooral bewoners van vrije sector huurwoningen vaak op zoek naar een nieuwe woning (81 procent). Verhuisgeneigden zoeken vaker koopwoningen (58 procent) dan sociale huur- (34 procent) of particuliere huurwoningen (10 procent). Daarnaast is er binnen de MRA een overschot aan (te) dure woningen dat steeds verder toeneemt. Waar in 2019 nog 34 procent van de woningen in het hogere segment lag (huur vanaf €1.123 of koop vanaf €296.000), is dat in 2023 gestegen naar 54 procent. En dat terwijl het aandeel hogere inkomens in diezelfde tijd slechts met twee procentpunt van 40 naar 42 procent is toegenomen. Kort gezegd: regionaal zoeken veel huishoudens naar een woning, maar de druk op betaalbare woningen neemt met rasse schreden toe.

---

<sup>1</sup> ABF (2024) Dashboard Woningtekort.

<sup>2</sup> RIGO (2025) De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord.

<sup>3</sup> MRA (2023) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) onderzoek.

## 2 Schaarste in de huursector

In hoeverre is het aanbod aan huurwoningen in de gemeente Diemen schaars? de rapportages Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam van Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad<sup>4</sup>. Deze jaarrapportages gaan over de woonruimteverdeling in de jaren 2021 tot en met 2023 en zijn gebaseerd op data van Woningnet. Vervolgens analyseren we de beschikbare gegevens over de particuliere huursector.

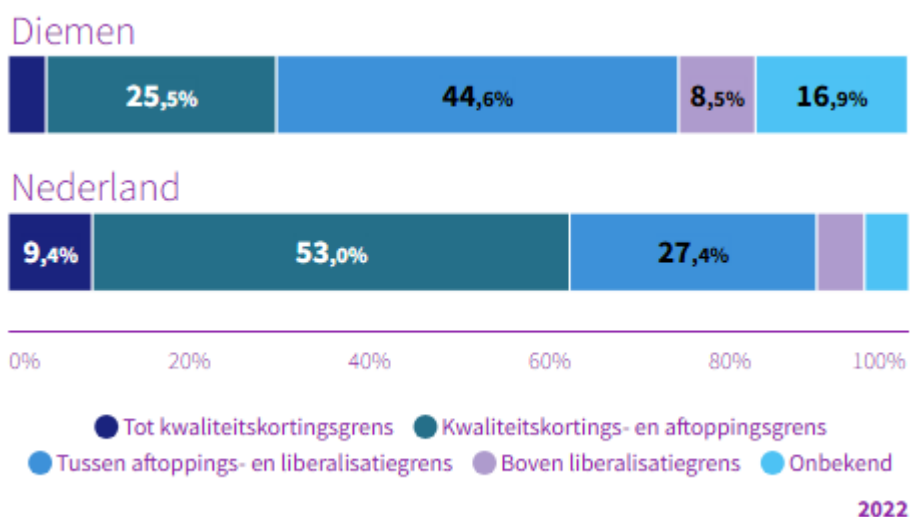
### 2.1 Omvang en samenstelling

In de gemeente Diemen bestaat 21 procent van de woningvoorraad uit huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. De corporatiesector vormt het kleinste segment van woningen in de gemeente. Daarnaast is 39 procent van de woningen in Diemen een particuliere huurwoning. In vergelijking met de gehele Nederlands woningvoorraad, zijn er in Diemen relatief meer particuliere huurwoningen en minder corporatiewoningen<sup>5</sup>.

In Figuur 2-1 is de samenstelling van de corporatiesector in Diemen naar huurprijsklassen weergegeven. Van een deel is de huurprijsklasse onbekend. Ongeveer 30 procent van de corporatiewoningen in Diemen wordt onder de eerste aftoppingsgrens (€633; prijspeil 2022) verhuurd. Dat is een aanzienlijk minder groot aandeel dan in Nederland, waar meer woningen onder deze grens werden aangeboden (62,4 procent)<sup>6</sup>. Tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens wordt in Diemen 44,6 procent van de woningen verhuurd, waar dit landelijk 27,4 procent is. Ongeveer 9 procent wordt boven de liberalisatiegrens verhuurd, waar dit voor heel Nederland 5 procent is.

Er zijn geen recente cijfers over de huurprijzen in de particuliere huurvoorraad bekend.

Figuur 2-1 Huurprijsklasse corporatiewoningen in Diemen in 2022. Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.



<sup>4</sup> PWN, AFWC Onderzoek (2021 t/m 2023) Jaarrapportages Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam.

<sup>5</sup> CBS (2025) Woningvoorraad naar eigendom.

<sup>6</sup> Lokale Monitor Wonen (2025) Huurprijsklasse corporatiewoningen in Nederland in 2022.

## 2.2 Corporatiesector

### 2.2.1 Toegang en verdeling

Sociale huurwoningen worden in de gemeente Diemen sinds eind 2023 aangeboden via het platform DÂK Amsterdam. Tot die tijd werden woningen via WoningNet Regio Amsterdam verhuurd. Het is een woonruimteverdeelsysteem waar meerdere corporaties uit de Regio Amsterdam zijn aangesloten. Woningzoekenden kunnen op het platform reageren op vrijkomend aanbod.

In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

#### Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep (doelgroep huurtoeslag): afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag. Bovengrens tot €38.500 (prijsspeil 2025);
- Secundaire doelgroep: doelgroep met inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens sociale huur. Bovengrens tot €54.847 (prijsspeil 2025).

Meer over inkomensgrenzen en prijssegmenten in bijlage 1.

Woningcorporaties mogen desgewenst een klein deel van de vrijkomende woningen (7,5 procent, of 15 procent indien afgesproken in prestatieafspraken) toewijzen aan huishoudens buiten de doelgroep.

De woningcorporaties bieden ook vrije huursector woningen in de gemeente Diemen aan, maar in 2024 stond 4 procent van de corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (niet-DAEB) geregistreerd<sup>7</sup>. We richten ons dus voornamelijk op de sociale huurwoningen in corporatiebezit.

### 2.2.2 Indicatoren in de woonruimteverdeling

We onderzoeken de druk op de sociale huursector aan de hand van een aantal indicatoren: aantal verhuringen; aantal actief woningzoekenden; gemiddeld aantal reacties per woning; gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bij toewijzing van een woning; en slaagkans van actief woningzoekenden. Daarvoor maken we gebruik van de jaarrapportages van Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad van de jaren 2020 tot en met 2023<sup>8</sup>. Hierin zijn de gegevens opgenomen van WoningNet Regio Amsterdam en Woonmatch.

Sinds 2023 worden woningen in WoningNet Regio Amsterdam in het aanbodmodel niet meer toegewezen op basis van enkel wachttijd, maar op basis van punten. In het puntensysteem gelden vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten. Dit zou kunnen leiden tot een andere zoekstrategie van woningzoekenden, maar hier zijn nog geen gegevens van.

---

<sup>7</sup> Ministerie van BZK (2024) Prestaties Woningcorporaties in Kaart.

<sup>8</sup> De cijfers in de rapportages kunnen licht afwijken van de cijfers in de voorgaande rapportage als gevolg van administratieve wijzigingen.

	2020	2021	2022	2023	2024
Actief woningzoekende	13.835	25.223	24.752	33.906	35.803
Verhuringen / toewijzingen	105	184	175	110	108
Verhuringen per aanbodmodel		134	127	66	59
Verhuringen per lotingmodel		2	3	2	0
Verhuringen per directe bemiddeling		48	45	42	49
Aanbiedingsresultaat	6,9	11,4	8,8	5,7	-
Slaagkans	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%	0,2%
Inschrijftijd	10,4	12,1	12,4	10,6	11,3
Zoektijd	6,5	7,5	8	6,1	6,6
Wachttijd	18,2	18,3	18,1	15,9	15,0

- In de regio is het aantal **actief woningzoekenden** gestegen: van 13.835 in 2020 tot 35.803 in 2024. Dat is een **bijna een verdrievoudiging** van het aantal actief woningzoekenden in vijf jaar tijd. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in het betreffende jaar op minimaal één woningadvertentie hebben gereageerd. Let op: cijfers kunnen enigszins vertekend zijn; met het nieuwe systeem is het voordelig om op een woning te reageren en daarbij zoekpunten op te bouwen.
- Het **aanbod (aantal verhuurde woningen)** is ongeveer gelijk gebleven in de onderzochte periode. Overigens waren er in de jaren 2021 en 2022 wel meer verhuringen dan in de andere jaren.
- De meeste woningen worden aangeboden in het **aanbodmodel**, op basis van inschrijftijd of punten, gevolgd door verhuringen via directe bemiddeling. In vergelijking met 2021 en 2022, ligt het aantal verhuringen in 2024 lager. Dat is met name terug te zien in het aandeel verhuringen in het aanbodmodel. Het aantal verhuringen via directe bemiddeling is gelijk gebleven.
- De combinatie van (sterke) toename in het aantal actief woningzoekenden en een minder sterke toename in het aantal verhuringen heeft geleid tot een lichte daling van de **slaagkans**. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen via advertenties te delen door het aantal actief woningzoekenden.<sup>9</sup> De slaagkans daalde van 0,5 procent in 2020 tot 0,2 procent in 2024. De slaagkans is in de gehele periode laag.
- Het **aanbiedingsresultaat** geeft weer hoeveel aanbiedingen gemiddeld nodig zijn voordat een woning wordt geaccepteerd, inclusief weigeringen door woningzoekenden en intrekken door corporaties. Tussen 2020 (6,9) en 2023 (5,7) is dit met 1,2 gedaald: minder aanbiedingen worden dus geweigerd of ingetrokken. Over 2024 zijn deze gegevens onbekend.
- De gemiddelde inschrijftijd geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij het woonruimteverdeelsysteem voordat zij een woning hebben gevonden. De gemiddelde **inschrijftijd** is redelijk stabiel gebleven in Diemen. In de periode 2020 tot 2024 is de inschrijftijd van woningzoekenden tussen 10,4 en de 11,3 jaar voordat zij een woning vinden. Overigens is het in de jaren 2021 en 2022 meer dan twaalf jaar.
- De gemiddelde zoektijd is de duur tussen de eerste reactie van de woningzoekende en het moment waarop zij een woning hebben gevonden. De gemiddelde **zoektijd** nam

<sup>9</sup> De term 'slaagkans' kan overigens als enigszins misleidend worden ervaren, omdat het geen samenvattende waarde is voor de kans dat een woningzoekende een woning krijgt toegewezen. Het slaagkanspercentage drukt met name uit hoe hoog de marktdruk is: de verhouding tussen vraag en aanbod. De kans dat een woningzoekende een woning krijgt toegewezen, is niet alleen afhankelijk van de omvang van het aanbod, maar ook van de opgebouwde inschrijftijd en van voorrangregelingen.

toe tot 2022 en is sindsdien iets afgenomen: van 8 jaar naar 6,6 jaar in 2024. De invoering van het puntensysteem is daar mogelijk van invloed op, omdat daarin actief zoekgedrag wordt gestimuleerd. Het is nog niet duidelijk of er sprake is van een dalende trend.

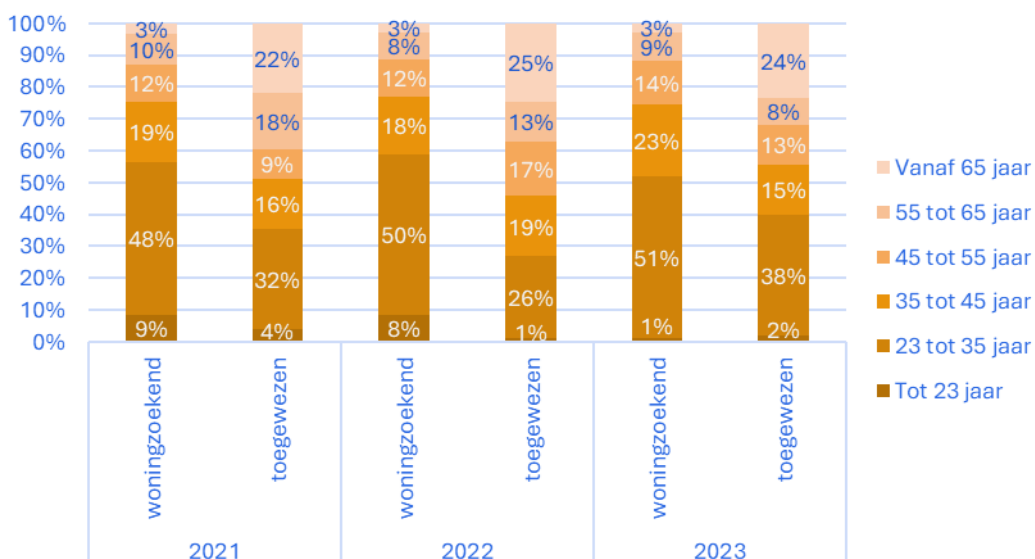
- De gemiddelde wachttijd van ongeveer 18 jaar daalde in 2023 tot 15,9 jaar. Ook dit is mogelijk een effect van het nieuwe puntensysteem.

### 2.2.3 Toegankelijkheid

In deze paragraaf vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (Figuur 2-2), is op te maken dat de meeste woningen worden gezocht door 23 tot 35-jarigen. Het gaat jaarlijks om bijna de helft van de woningzoekenden. Terwijl uiteindelijk relatief minder woningen aan deze leeftijdsgroep wordt toegewezen. De jonge doelgroepen zijn ondervertegenwoordigd onder de nieuwe huurders. 65-plussers zijn het sterkst oververtegenwoordigd. Slechts 3% van de woningzoekenden is 65-plus tegenover bijna een kwart van de geslaagden.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd tot 2023 bepalend is geweest bij toewijzing via het reguliere aanbodmodel en jongeren minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen ‘opsparen’. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende vaker vormen van passend toewijzen worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.), terwijl die groep woningzoekenden relatief klein is.

Figuur 2-2: Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Diemen. Bron: Jaarrapportages Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, 2023; bewerking RIGO.



## 2.3 Particuliere huursector

Huishoudens die buiten de corporatiesector vallen, zijn aangewezen op de particuliere huursector of de koopmarkt. Maar in hoeverre biedt de particuliere huursector, en dan met name het middensegment, een realistisch alternatief voor sociale huur?

Er is weinig data over de particuliere huursector beschikbaar. Een landelijk of lokaal register van huurcontracten ontbreekt voornamelijk, wat betekent dat we zijn aangewezen op twee informatiebronnen: de huurmonitor van Pararius en een inventarisatie van het huidige

woningaanbod op Pararius, Huurwoningen.nl en Funda. Met behulp van deze data analyseren we hoe de prijzen zich ontwikkelen, wat het actuele aanbod is en in hoeverre dit bereikbaar is voor woningzoekenden.

Deze bronnen geven slechts een gedeeltelijk beeld van de particuliere huurmarkt. Het ligt voor de hand dat er ook huurwoningen via andere wegen worden aangeboden, bijvoorbeeld via informele overdracht tussen huurders. Vast staat dat er uiteenlopende kanalen bestaan waarop huurders en verhuurders elkaar vinden en dat dit het lastig maakt om een compleet beeld van de druk op dit segment te krijgen.

### 2.3.1 Prijsontwikkelingen

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit<sup>10</sup>.

De meest recente huurmonitor van het tweede kwartaal van 2025 constateert dat het aantal beschikbare huurwoningen in Nederland daalt. Tegelijkertijd zien zij dat de vraag wel verder toenam. Gemiddeld werd er landelijk 57 keer gereageerd op een vrijkomende woning: het hoogste niveau sinds de start van hun eigen metingen. De looptijd is gemiddeld 18 dagen voordat een woning weer wordt verhuurd. Volgens Pararius is dat uitzonderlijk kort.

Met een krapte-indicator - op basis van vier elementen: het totale aanbod, het aantal nieuw gepubliceerde woningen, de gemiddelde looptijd van advertenties en het gemiddeld aantal reacties per woning – classificeren zij de markt als extreem krap en een verhuurdersmarkt.

Dat vertaalt zich vervolgens in stijgende prijzen van nieuw aanbod. De vierkantemeterprijs was in het tweede kwartaal van 2025 in Diemen €20,15, vergelijkbaar het landelijk gemiddelde van €20,06. Hier moet wel bij opgemerkt worden dat er in Diemen relatief veel appartementen zijn, en dat (kleinere) appartementen een hogere vierkantemeterprijs kennen dan eengezinswoningen – landelijk €21,31 tegen €16,11. In het derde kwartaal van 2024 was de gemiddelde vierkantemeterprijs in Diemen nog €18,84 en in Nederland €19,28.

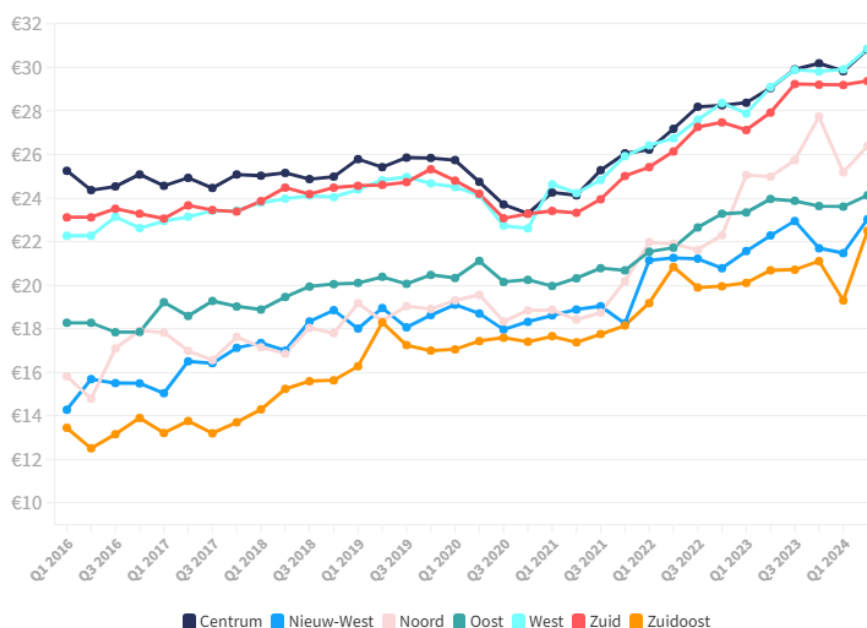
De huurmonitor beschikt niet over historische data voor Diemen. Daarvoor kijken we naar de gemeente Amsterdam, waarvan de prijsontwikkelingen per stadsdeel tot het tweede kwartaal van 2024 wel opgenomen zijn<sup>11</sup>. In onderstaande Figuur 2-3 is te zien hoe de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere vrije sectorhuurwoningen in Amsterdam zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. In de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter is over het algemeen een stijgende lijn te zien. De huurprijs van woningen die aangeboden werden via Pararius is toegenomen van €22,34 euro in het eerste kwartaal van 2016 naar ruim €27,27 euro in het tweede kwartaal van 2024. Kijken we naar de meest vergelijkbare stadsdelen (Oost en Zuidoost) dan was er sprake van een stijging van €18,28 naar €24,19 (Oost) en €13,44 - €22,49 (Zuidoost) in Q2 2024. Ter vergelijking: voor heel Nederland gold een stijging van €13,38 (Q1 2016) naar €18,79 (Q2 2024).

---

<sup>10</sup> Pararius (2025) Pararius Huurmonitor Q2 2025.

<sup>11</sup> Pararius (2024) Pararius Huurmonitor Q2 2024.

Figuur 2-3 Gemiddelde huurprijs in Amsterdam per stadsdeel. Bron: Pararius Huurmonitor 2024.



Bron: Pararius, Realstats

Ook het NVM deelt gegevens over de stand van zaken in de particuliere huurmarkt<sup>12</sup>. Ook het NVM toont een trend van stijgende prijzen. Wel liggen de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter lager. In het eerste kwartaal van 2025 was de gemiddelde vierkantemeterprijs volgens het NVM €17,91.

### 2.3.2 Actueel aanbod

Om een beeld te krijgen bij de toegankelijkheid van de particuliere huursector onderzoeken we het actuele aanbod: hoeveel woningen worden er in de gemeente Diemen aangeboden en wat is de prijs-kwaliteit verhouding? Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op de huurplatformen Pararius, Funda, Huurwoningen.nl en Vesteda. In totaal werden er 69 (unieke) beschikbare huurwoningen aangeboden op drie peilmomenten tussen juli en september 2025.

Tabel 2-1 Type aangeboden huurwoningen in de gemeente Diemen. Bron: Funda, Pararius, Huurwoningen.nl en Vesteda; bewerking RIGO.

Aantal appartementen	60
Aantal eengezinswoningen	9
<b>Totaal aantal aangeboden woningen</b>	<b>69</b>

Negen van de aangeboden huurwoningen zijn eengezinswoningen, de rest van de woningen zijn appartementen. De woningen kennen een gemiddelde oppervlakte van 89 m<sup>2</sup>.

De gemiddelde huurprijs van de aangeboden woonruimte is €1.953, ver boven de middenhuurprijssegment van €1.184. Slechts één woning wordt in het middensegment

<sup>12</sup> NVM (2025) Marktinformatie vrije sector huur.

aangeboden, deze woning op de campus Diemen Zuid heeft een oppervlakte van 23m<sup>2</sup>. Binnen het sociale segment worden geen woningen aangeboden.

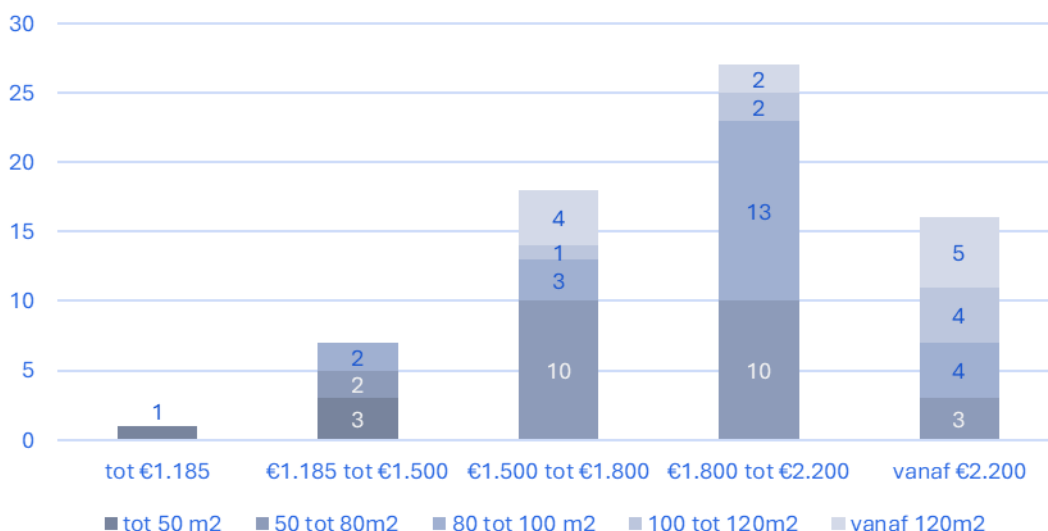
Er zit enig verschil in gemiddelde huurprijs op de verschillende platforms. Op Funda en Pararius worden voor een groot deel dezelfde woningen aangeboden. Op Funda is de gemiddelde huurprijs €1.977 per maand. De huurprijs van de woningen die alleen op Pararius worden aangeboden is de gemiddelde huurprijs €2.230 per maand (12 woningen). De woningen van Vesteda hebben gemiddeld een lagere huurprijs, namelijk €1.643 per maand (14 woningen). Dat is desondanks ver boven het middenhuursegment.

Tabel 2-2 Mediane huurprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden huurwoningen in gemeente Diemen. Bron: Pararius, Funda en Huurwoningen.nl; bewerking RIGO.

Gemiddelde huurprijs	€ 1.953
Gemiddeld oppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Gemiddelde m <sup>2</sup> -prijs	€ 23,6

In Figuur 2-4 is weergegeven hoe deze 69 woningen zijn verdeeld naar prijsklasse en oppervlakte. Voor een huurprijs tot en met de middenhuurgrens bestond het beschikbare aanbod enkel uit één woning tot 50 m<sup>2</sup>, namelijk de genoemde studio in Diemen Zuid. Tussen de middenhuurgrens en €1.500 hebben vijf woningen een oppervlakte tot 80 m<sup>2</sup>. Ook in de prijsklasse tussen €1.500 en €1.800, heeft ruim de helft een oppervlakte tot 80 m<sup>2</sup>. Woningen groter dan 80 m<sup>2</sup> worden voornamelijk aangeboden voor een huurprijs vanaf €1.800. In het duurste segment worden de grotere woningen aangeboden.

Figuur 2-4 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen naar oppervlakte. Bron: Funda, Pararius & huurwoningen.nl, 2025; bewerking RIGO.



## 2.4 Samenvattend

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment in bezit van de woningcorporaties. Hoewel het aantal verhuringen iets gestegen is, is het aantal actief woningzoekenden veel sterker gestegen, en is daarmee de slaagkans (verder) afgenomen naar 0,2 procent in 2023. Evenwel bleven de gemiddelde zoektijd en de gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden redelijk stabiel.

De effecten van de schaarste raken jongeren het hardst. Jongeren tot 35 jaar vormden ruim de helft van de woningzoekenden, maar zijn ondervertegenwoordigd in het aantal verhuringen. Slechts zo'n 30 tot 40 procent van de woningen ging naar deze groep.

Vanwege de beperkte gegevens is het lastiger om uitspraken te doen over de particuliere huursector in Diemen. In de huurmonitor van Pararius wordt de particuliere huurmarkt in Nederland als extreem krap en een verhuurdersmarkt geclassificeerd. Dat vertaalt zich vervolgens in stijgende prijzen van nieuw aanbod.

We zien dat de gemiddelde vierkantemeterprijs in het tweede kwartaal van 2025 voor Diemen rond het Nederlands gemiddelde ligt. Historische data over de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs is er niet voor de gemeente Diemen. Kijken we naar Amsterdam, en specifiek naar de stadsdelen Oost en Zuidoost, dan zien we in beide stadsdelen een sterke stijging waarbij de gemiddelde huurprijzen hoger liggen dan het Nederlands gemiddelde.

Het actuele aanbod, zoals dat aangeboden werd op Funda, Huurwoningen.nl en Pararius, is gering en bestaat voor het overgrote deel uit appartementen met een mediane huurprijs van €1.940, ruim boven de grens van het middenhuursegment. Er zijn dus weinig particuliere huurwoningen bereikbaar voor woningzoekenden in de primaire en secundaire doelgroep en met een laag middeninkomen, die ook geen toegang hebben tot de sociale huursector gegeven de geldende huurinkomensnormen.

Er kan dus voorzichtig geconcludeerd worden dat het middenhuursegment in de particuliere huursector door de huurprijsontwikkelingen de afgelopen jaren is verdampd. Er is zeer weinig aanbod in dit segment. De particuliere huursector biedt daarom geen tot weinig mogelijkheden voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

### 3 Schaarste in de koopsector

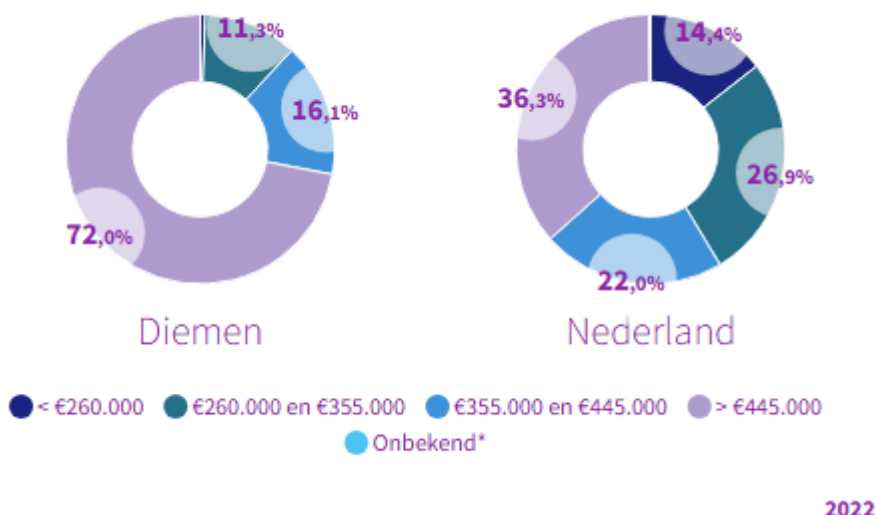
Tenslotte wordt in dit hoofdstuk de koopsector onderzocht. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan koopwoningen in Diemen?

#### 3.1 Omvang en samenstelling

In Diemen vormt de koopsector 40 procent van de woningvoorraad. Dat is een relatief klein segment in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland.

In Figuur 3-1 is de samenstelling van het koopsegment naar WOZ-waarde weergegeven (prijspeil 2022). In Diemen is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde boven de €445.000 het grootst met bijna drie kwart van alle woningen (72 procent), gevolgd door koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €355.000 en €445.000 (16 procent). De betaalbare segmenten zijn het kleinst. Slechts 0,6 procent van de woningen had een WOZ-waarde tot €260.000 en 11 procent van €260.000 tot €355.000. De WOZ-waarden liggen daarmee een stuk hoger in vergelijking met de rest van Nederland.

Figuur 3-1 Samenstelling koopsector naar WOZ-waarde in Diemen in 2022. Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.



#### 3.2 Woningmarktindicatoren

Aan de hand van de marktrapportage van de NVM over de stand van de koopwoningmarkt in Diemen zetten we in deze paragraaf een aantal woningmarktindicatoren op een rij. Zo kijken we naar het verschil tussen vraag- en verkoopprijzen om de mate van ‘overbieden’ op de koopmarkt in beeld te krijgen. Bovendien analyseren we de verkooptijd en de krapte aan de hand van de NVM-krapte-indicator.

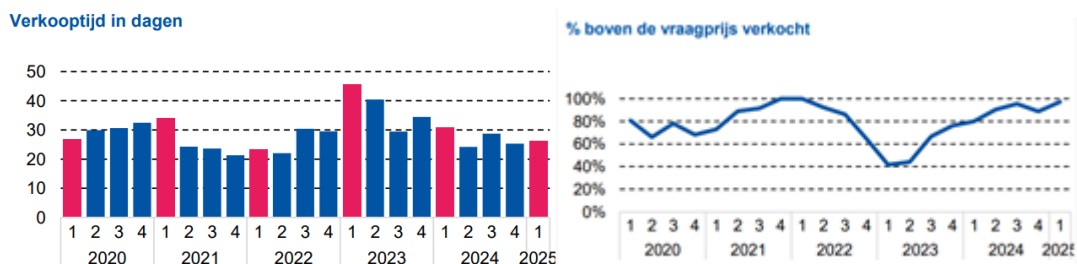
##### 3.2.1 Verkooptijd en overbieden

De gemiddelde verkooptijd van woningen is een indicator voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn. De gemiddelde verkooptijd in het eerste kwartaal van 2025 (26 dagen) is iets lager dan die van de eerste twee kwartalen van 2020. Door de jaren en kwartalen heen zien we schommelingen, waarbij de looptijd in 2022 het laagst was en in 2020 het hoogst. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 is de verkooptijd redelijk gelijk

gebleven. Voor heel Nederland geldt een gemiddelde verkooptijd van 30 dagen in het eerste kwartaal van 2025, langer dan de 26 dagen in Diemen.

In de gehele periode (met uitzondering van twee kwartalen in 2023) is het merendeel van de woningen boven de vraagprijs verkocht. In het eerste kwartaal van 2025 wordt op 97 procent van de woningen overboden. Voor heel Nederland gold dat bij ruim tweederde van de woningen werd overgeboden.

*Figuur 3-2 Verkooptijd in dagen en percentage boven de vraagprijs verkocht van 2020 tot 2025, gemeente Diemen. Bron: Brainbay en NVM.*



### 3.2.2 Krapte-indicator

Ook de krapte-indicator van NVM is een inzichtelijke woningmarktindicator. De krapte-indicator biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft

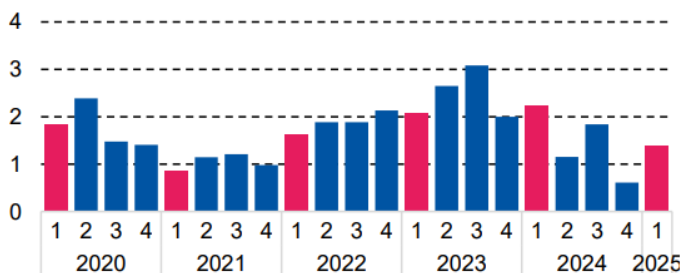
#### Krapte-indicator

De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

In de gehele weergegeven periode ligt de krapte-indicator van NVM onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers (Figuur 3-3). We zien een erg krappe markt vanaf het begin van 2021 met een dieptepunt van een krapte-indicator lager is dan één. In 2022 en 2023 lijkt de markt wat te ontspannen, tot de krapte-indicator in het tweede kwartaal van 2024 naar beneden zakt tot net boven de twee, om daarna in het vierde kwartaal tot het dieptepunt van 0,6 te dalen. Hoewel het eerste kwartaal van 2025 een verbetering kent ten opzichte van het kwartaal ervoor, is de krapte alsnog aanzienlijk.

*Figuur 3-3 Krapte-indicator van 2020 tot 2025, gemeente Diemen. Bron: Brainbay en NVM.*

#### Krapte-indicator



### 3.2.3 Verschillen tussen woningtypen

Naast de meerjarige analyses op de volledige woningmarkt, doen NVM en Brainbay ook enkele analyses uitgesplitst naar woningtype. Hierbij kijken ze een jaar terug. Om uitspraken te kunnen doen op basis van voldoende woningen kijken we naar cijfers over de COROP-regio Groot Amsterdam. Tabel 3-1 Tabel 3-1 Woningmarktindicatoren naar woningtype COROP-regio Groot Amsterdam. Bron: Brainbay en NVM; bewerking RIGO.

	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1
	Transactieprijs/m <sup>2</sup>		Verkooptijd		Vraag- kooprijverschil		Krapte-indicator	
Tussenwoning	€ 4.584	€ 5.001	27	28	4,0%	4,5%	2,2	2,3
Hoekwoning	€ 4.553	€ 5.034	31	31	2,4%	3,3%	2,1	2,9
2-onder-1-kap	€ 4.839	€ 5.087	31	34	0%	0,8%	3,0	3,3
Vrijstaand	€ 4.968	€ 5.657	74	65	-2,4%	-1,7%	7,2	7,7
Appartement	€ 7.395	€ 7.778	27	31	5,2%	6,5%	2,1	2,7

geeft enkele van deze indicatoren weer.

Op basis van deze indicatoren kan worden gesteld dat de druk hoog is voor tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-1-kapwoningen en appartementen. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is voor alle woningtypen gestegen tussen 2024 en 2025. De verkooptijd van alle woningtypen is kort en ligt rondom 30 dagen. De krapte-indicator toont dat voor bijna alle woningtypen sprake is van krapte.

Appartementen zijn het meest schaars. De gemiddelde transactieprijs ligt veruit het hoogst voor appartementen. In 2025 gaat het gemiddeld om bijna €7.800 per vierkante meter. Ver boven de vierkante meter prijs van de grondgebonden woningtypen. Ook het verschil tussen de gemiddelde vraag- en kooprij lag het hoogst bij appartementen. De vraagrij van appartementen werd met gemiddeld 6,5% overboden in 2025.

Vrijstaande woningen vormen juist een uitzondering van de krapte. De verkooptijd van dit woningtype is gemiddeld twee keer zo lang. Ook werden vrijstaande woningen met circa 2% onder de vraagrij worden verkocht. Bovendien is er volgens de krapte-indicator van NVM sprake van een ontspannen en kopersmarkt voor vrijstaande woningen.

Tabel 3-1 Woningmarktindicatoren naar woningtype COROP-regio Groot Amsterdam. Bron: Brainbay en NVM; bewerking RIGO.

	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1
	Transactieprijs/m <sup>2</sup>		Verkooptijd		Vraag- kooprijverschil		Krapte-indicator	
Tussenwoning	€ 4.584	€ 5.001	27	28	4,0%	4,5%	2,2	2,3
Hoekwoning	€ 4.553	€ 5.034	31	31	2,4%	3,3%	2,1	2,9
2-onder-1-kap	€ 4.839	€ 5.087	31	34	0%	0,8%	3,0	3,3
Vrijstaand	€ 4.968	€ 5.657	74	65	-2,4%	-1,7%	7,2	7,7
Appartement	€ 7.395	€ 7.778	27	31	5,2%	6,5%	2,1	2,7

## 3.3 Prijsontwikkelingen

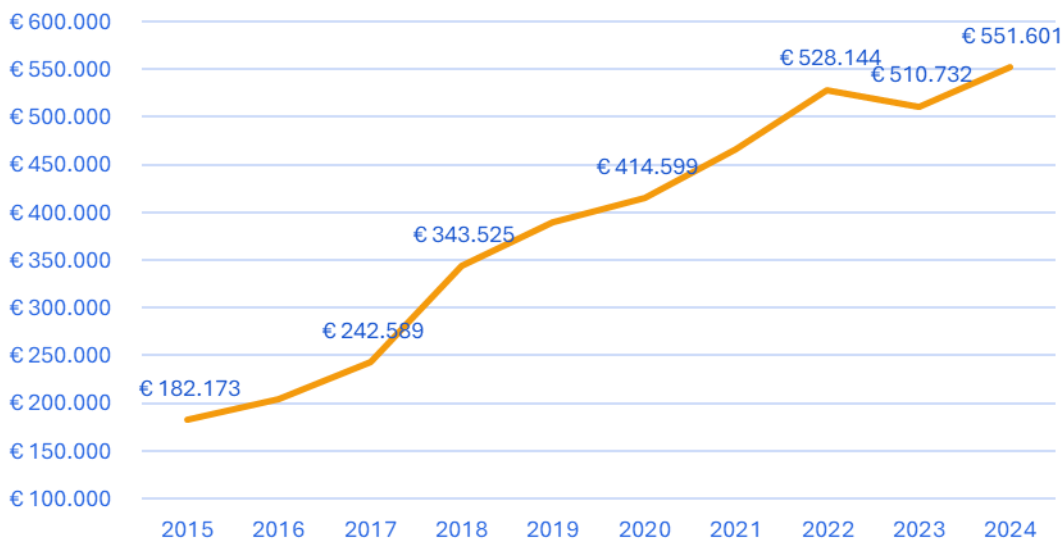
In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Diemen.

### 3.3.1 Transactieprijsontwikkeling

De prijsontwikkeling is een andere indicator voor krapte, zie Figuur 3-4. Al worden woningrijzen ook door andere zaken beïnvloed, zoals bijvoorbeeld de rentestand. Over het algemeen stijgt de gemiddelde transactieprijs van 2015 tot 2024. Tussen 2020 en 2024 is de

gemiddelde transactieprijs met 33% gestegen.<sup>13</sup> Alleen in 2023 daalt de gemiddelde transactieprijs licht, maar na 2023 stijgt de gemiddelde transactieprijs weer. In 2024 is de gemiddelde transactieprijs het hoogst (€ 551.601), aanzienlijk hoger dan de betaalbare koopgrens €390.000 van dat jaar.

Figuur 3-4 Gemiddelde transactieprijsontwikkeling in Diemen. Bron: CBS, bewerking RIGO.

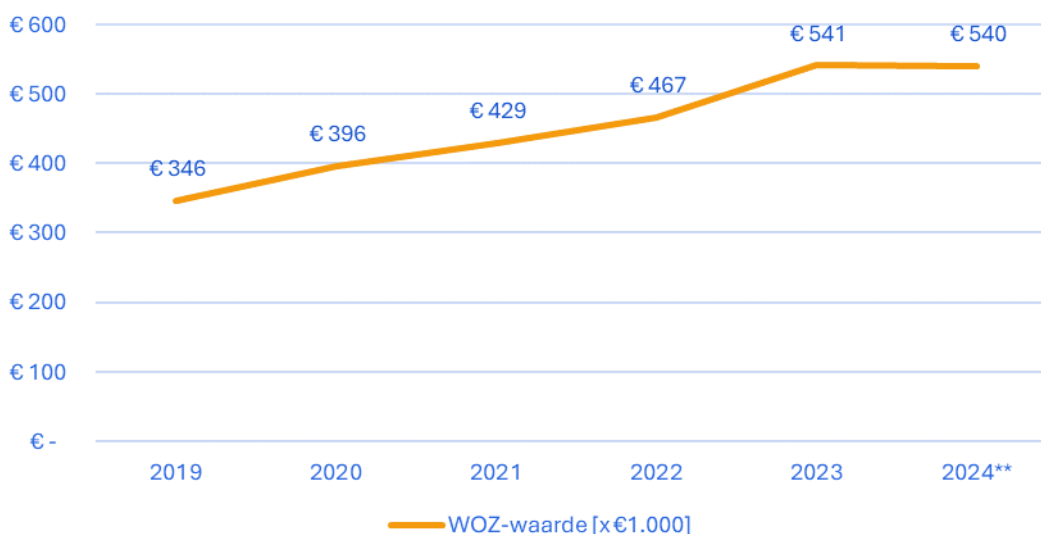


### 3.3.2 WOZ-waardeontwikkeling

De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de gemiddelde vraagprijs of transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele koopwoningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Diemen is met 56 procent gestegen in de periode tussen 2019 en 2024, van €346.000 naar €540.000. De gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling ondersteunt het beeld van stijgende prijzen. Over het algemeen is er een stijgende trend. In 2024 stagneerde de waardeontwikkeling. Hierin weerspiegelt de fluctuerende gemiddelde transactiepreisen tussen 2022 en 2024. De cijfers van 2024 betreffen de voorlopige cijfers.

<sup>13</sup> Ter vergelijking, het gemiddelde besteedbaar inkomen is in deze periode in Nederland jaarlijks slechts ongeveer 1% tot 3% gestegen (bron: CBS, 2024)

Figuur 3-5 Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling in Diemen (\*\*voorlopige cijfers). Bron: CSB, bewerking RIGO.



### 3.4 Actueel aanbod

In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het recente aanbod te onderzoeken.

Om een beeld te krijgen van het actuele aanbod hebben we de woningen die momenteel te koop staan, in onderhandeling zijn, of in de afgelopen twaalf maanden verkocht werden (en niet actief van Funda zijn verwijderd) geïnventariseerd. In totaal gaat het om 405 woningen. Hiervan stonden er 105 woningen te koop tijdens het peilmoment in juli.

Er werden 127 eengezinswoningen en 278 appartementen aangeboden. De mediane oppervlakte van de woningen was 84 vierkante meter en de mediane vraagprijs in Diemen was € 475.000. Dat is ruim boven de betaalbare koopgrens van €405.000. Bijna 69 procent van het aanbod had een vraagprijs die boven de betaalbaarheidsgrens valt. Daarbij zal de uiteindelijke verkoopprijs van een groot deel van de woningen hoger zijn uitgevallen, wanneer rekening wordt gehouden met het proces van overbieden, zoals we hebben gezien in paragraaf 3.2. De gemiddelde prijs per vierkante meter van het actuele aanbod in Diemen was €5.693.

Tabel 3-2 Aantal aangeboden koopwoningen in de gemeente Diemen via Funda. Bron: Funda; bewerking RIGO.

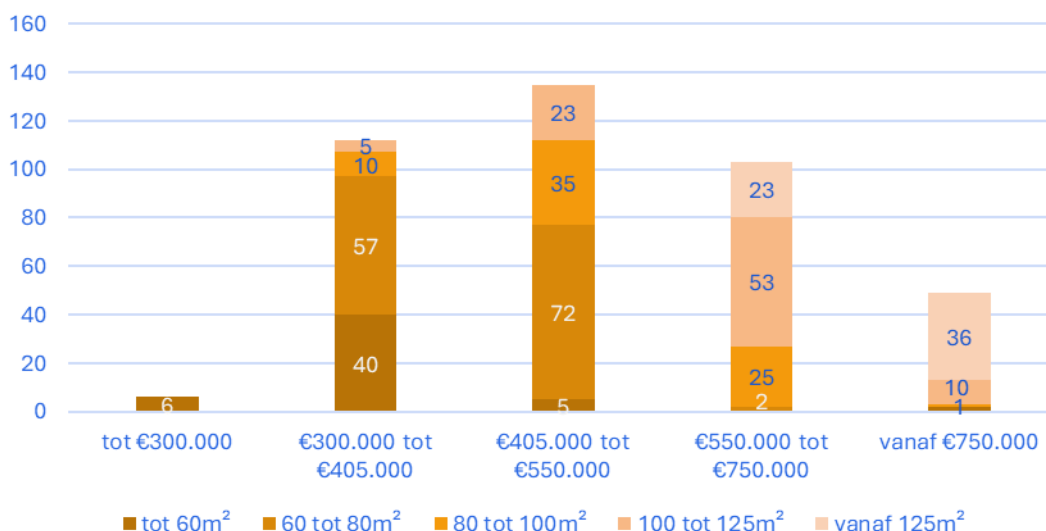
Aantal appartementen	278
Aantal eengezinswoningen	127
<b>Totaal aantal aangeboden woningen</b>	<b>405</b>

Tabel 3-3 Mediane vraagprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden koopwoningen in gemeente Diemen. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Mediane vraagprijs	€475.000
Mediane oppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Mediane m <sup>2</sup> -prijs	€5.693

In Figuur 3-6 is het recente aanbod in de gemeente naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven.

Figuur 3-6 Recent aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en oppervlakte. Bron: Funda; bewerking RIGO.



Er werden zes woningen tot €300.000 aangeboden. Het ging om woningen tot 60 vierkante meter. In het segment daarboven tot de betaalbare koopgrens van €405.000 (prijspeil 2025) is het aanbod al meer gevarieerd. Het merendeel van de woningen is maximaal 80 vierkante meter groot (87 procent). Ook in de prijsklasse boven €405.000 worden voornamelijk woningen tot 80 vierkante meter aangeboden. De grotere woningen vanaf 100 vierkante meter kennen in de meeste gevallen een verkoopprijs van meer dan €550.000.

### 3.5 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen. Zo kijken we naar een aantal indicatieve middeninkomens en schetsen we welk aandeel van het actuele aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. In Tabel 3- is de maximale lening op basis van NHG-normen weergegeven voor de zes indicatieve middeninkomens. In de bijlage worden de indicatieve inkomens en de methode van de analyse toegelicht.

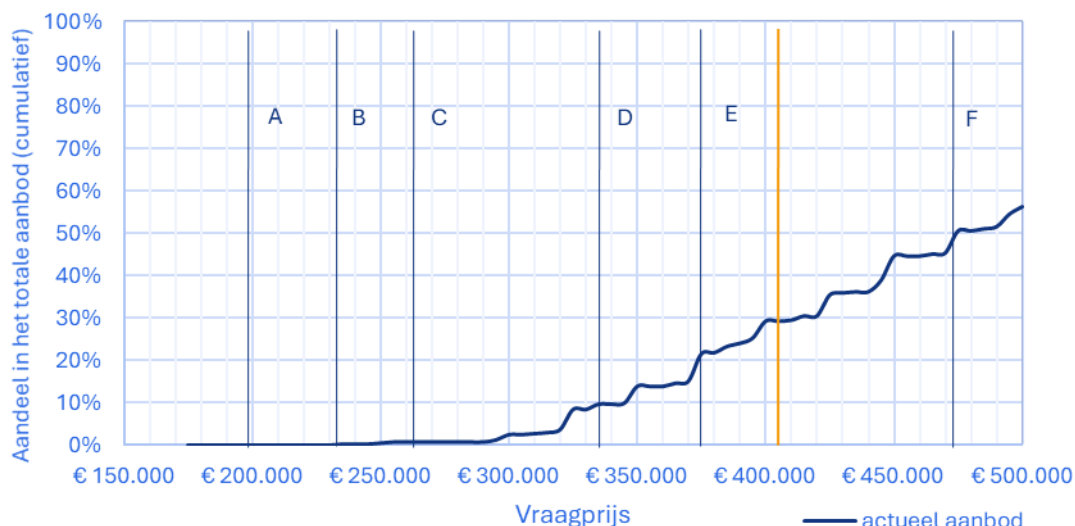
In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit hun vorige woning. In dit geval gaan we uit van huishoudens zonder eigen vermogen. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

Tabel 3-4 Maximale hypotheek op basis van 3,75% (peilmoment Q2-2025) hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 49.669 (laag middeninkomen 1)	A	€ 199.000
€ 54.847 (laag middeninkomen 2)	B	€ 233.000
€ 62.086 (middeninkomen 1)	C	€ 262.000
€ 74.504 (middeninkomen 2)	D	€ 337.000
€ 82.271 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 376.256
€ 99.338 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 472.000

Figuur 3- toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 405 koopwoningen op Funda in de gemeente. De blauwe lijn toont het actuele aanbod als het percentage van woningen op Funda dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat ongeveer 30 procent van de woningen een vraagprijs heeft in het betaalbare segment tot €405.000 (oranje verticale lijn). De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in bovenstaande tabel. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 3-6 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod cumulatief in gemeente Diemen voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.



Voor de lage middeninkomensgroepen (A en B) is er op de peilmomenten geen beschikbaar aanbod aan koopwoningen in de gemeente Diemen. Ook voor de middeninkomens zijn er weinig woningen beschikbaar. Voor groep C is bijna geen beschikbaar aanbod (3 woningen) en voor groep D slechts 10 procent (39 woningen). Bij een hoog middeninkomen van ruim €82.000 (E) is 22 procent van de aangeboden koopwoningen in heel de gemeente Diemen binnen bereik. Dat zijn in totaal 87 woningen. Voor de groep met het hoogste middeninkomen (F) zijn er meer woningen potentieel bereikbaar, namelijk 45 procent van de woningen. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van ruim €99.000 toegang heeft tot 183 van de 405 beschikbare koopwoningen. Daarmee is ruim de helft van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale te verkrijgen hypotheek.

### 3.6 Samenvattend

De druk op de koopsector is groot, vooral in het betaalbare segment.

- Op de lokale woningmarkt van de gemeente Diemen is sprake van krapte en concurrentie tussen kopers. Met uitzondering van twee kwartalen in 2023, wordt er in de hele onderzochte periode vanaf 2020 wordt er bij een merendeel van de woningen overboden. En ligt de krapte-indicator van NVM voor de gemeente onder de vijf, dus minder mogelijkheden voor kopers. De krapte was in het midden van 2023 het laagst. Sindsdien is de krapte weer toegenomen. Dit zien we ook terug in het aantal overboden woningen en de teruggelopen verkooptijd.
- Daarnaast versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt. Minder dan een derde van de woningen heeft een prijsvraag onder

de betaalbare koopgrens van €405.000. De meeste woningen vallen in de categorie van minder dan 75 m<sup>2</sup>. De mediane vraagprijs was €475.000.

- Voor de laagste inkomens, met inkomens tot de maximale inkomensgrens voor de sociale huur, is geen aanbod toegankelijk. Zelfs voor het hoogste middeninkomen, met een inkomen van bijna €100.000, is minder dan de helft van het aanbod betaalbaar. Dat betekent dat de helft van het aanbod potentieel alleen bereikbaar is voor hoge inkomens.

## 4 Conclusie

De eerste onderzoeksvraag in dit onderzoek luidt: **In welk deel van de woningvoorraad kan in Diemen van schaarste worden gesproken?**

Zoals we zagen in hoofdstuk 1, is er landelijk en regionaal sprake van (toenemende) krapte: er is een actueel woningtekort, hoge prijzen belemmeren de woningzoekende, en de uitstroom uit de MRA neemt toe. De indicatoren onderzocht in hoofdstuk 2 en 3 wijzen daarnaast op schaarste in de woningmarkt in de gemeente Diemen.

De druk op de **corporatiesector** is in de afgelopen jaren toegenomen, doordat de vraag sterker is gegroeid dan het aanbod. Deze toegenomen vraag wordt duidelijk gereflecteerd in de toename van het aantal zoekenden (+245 procent in 3 jaar tijd). Tegelijkertijd stijgt het aanbod slechts 15,5 procent. De combinatie van sterke toename in het aantal actief woningzoekenden en een beduidend minder sterke toename in het aantal verhuringen zien we terug in de verdere daling van de slaagkans (welke al erg laag was): van 0,5 naar 0,2. Dat roept de vraag op in hoeverre de andere woningmarktsegmenten een alternatief vormen voor woningzoekenden.

De **particuliere huursector** vormt (vermoedelijk) slechts in beperkte mate een alternatief. In de onderzochte periode werd er maar een klein aantal particuliere huurwoningen aangeboden, nagenoeg allemaal met een prijs in het vrijhuursegment (boven €1.184). Ter illustratie: om een woning van €1.184 te kunnen betalen is een inkomen van pakweg €56.000 nodig.<sup>14</sup> Dat betekent dat woningzoekenden met een inkomen tot de grens voor sociale huur (€49.699 voor éénpersoonshuishoudens en €54.847 voor meerpersoonshuishoudens in 2025) dit aanbod niet kunnen betalen. Cijfers over de particuliere huur in vergelijkbare wijken van Amsterdam wijzen er daarnaast op dat de vierkantemeterprijs jaar op jaar blijft stijgen.

Hoewel de beperkte informatie over de particuliere huursector het lastig maakt om harde conclusies te trekken, is het waarschijnlijk dat er in deze sector een schaarste is aan betaalbare huurwoningen.

Ook op de **koopmarkt** is sprake van een hoge druk, met name op de betaalbare koop. Dit is te zien aan de mate van overbieden, de korte verkooptijden en de krapte-indicator van het NVM. Op basis van deze indicatoren kan worden gesteld dat de druk hoog is voor tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-1-kapwoningen en het hoogst voor appartementen. Ook zijn de transactiepreisen sterk gestegen: in minder dan tien jaar tijd is de gemiddelde transactieprijs verdriedubbeld tot gemiddeld €551.601 in 2024. Dat ligt ver boven de betaalbare koopgrens van €405.000. Een analyse van het actuele aanbod laat zien dat er geen aanbod is voor de doelgroep sociale huur en ook weinig potentieel aanbod voor lagere middeninkomens. Zelfs voor huishoudens met hoge inkomens die circa €100.000 verdienen was slechts 45 procent financieel bereikbaar.

Er kan dus met zekerheid gesproken worden **van schaarste op de woningmarkt in de breedte.**

### 4.1 Effecten van schaarste

Naar verwachting komen met name **jongeren en starters** in de verdringing.

Een woning vinden in de sociale huursector is voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de

---

<sup>14</sup> Uitgaande van de gangbare inkomenseis van 4 keer de brutohuur.

sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden. De invoering van het puntensysteem in de regio in 2023, dat actief zoekgedrag beloont, zou positieve effecten kunnen hebben op jongere woningzoekenden, maar de effecten daarvan zijn nog niet bekend.

Woningzoekende die niet in aanmerking komen voor de sociale huursector en aangewezen zijn op de particuliere huursector, zullen daar tevens de schaarste aan woningen ervaren. Het aanbod is klein en de huurprijzen liggen hoog. Uitgaande van de gangbare inkomenseis van vier keer de brutohuur, zal een deel van de woningzoekenden niet terecht kunnen in dit segment.

Startende huishoudens zonder eigen spaargeld, veelal jongeren, ervaren ook de effecten van krapte in de koopsector. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Voor (startende) huishoudens met een (laag) middeninkomen, zonder eigen vermogen, is een zeer gering deel van het koopaanbod potentieel toegankelijk. Slechts een aantal woningen in het aanbod was voor deze groep financieel bereikbaar.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase, wanneer de doorstroming stopt.

## Bijlage Definitie inkomensgrenzen en prijssegmenten

In dit onderzoek hanteren we een aantal inkomensgrenzen en prijssegmenten (in blauw). Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur<sup>15</sup> gelden een aantal aangepaste termen. Hieronder geven we de definities van de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen in deze rapportage en de relatie met de nieuwe definities uit de Wet betaalbare huur (in oranje).

### Sociale huur

Onder **sociale huurwoningen** verstaan we woningen met een huurprijs in het **gereguleerde segment**. Op 1 januari 2025 is dit maximaal € 900,07 (de **liberalisatiegrens**). Onder de Wet betaalbare huur wordt deze prijsgrens de **maximale lagehuurgrens** genoemd, en woningen daaronder vallen in het **laagsegment**.

De inkomensgrens voor de doelgroep sociale huur is €49.699 belastbaar voor éénpersoonshuishoudens en €54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025). Binnen deze groep bestaat ook een bovengrens voor het recht op het ontvangen van huurtoeslag, de zogenaamde **doelgroep huurtoeslag**.

Binnen de doelgroep onderscheiden we nog de ‘**doelgroep passend toewijzen**’. Afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen. Die grenzen zijn in 2025: € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoningen onder de **aftoppingsgrens**.

### Middenhuur

Onder de Wet betaalbare huur is de **maximale middenhuurgrens** gesteld op €1.184,82. Alles tussen de maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens is het **middensegment**. Na de invoering van de Wet betaalbare huur vormen het laagsegment en middensegment samen het **gereguleerde segment**.

### Betaalbare koop

Voor prijsgrenzen in de koopsector sluiten we aan bij de segmenten zoals gehanteerd in WiMRA2023/2025.<sup>16</sup> In de koopsector wordt tot € 405.000 gesproken van **betaalbare koop** (prijspeil 2025).<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> De Wet betaalbare huur is aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer en sinds 1 juli 2024 van kracht. De wet reguleert het middensegment door het woningwaarderingstelsel (WWS) ook te laten gelden voor midden huurwoningen tot en met 186 punten.

<sup>16</sup> O&S Amsterdam (2023/2025) Wonen in de MRA.

<sup>17</sup> Het Rijk heeft de betaalbare kooprijsgrens in 2025 verhoogd naar € 405.000.

## Bijlage Indicatieve middeninkomens t.b.v. analyse toegankelijkheid

Om de toegankelijkheid van de koopsector te onderzoeken bekijken we in paragraaf 3.4 in hoeverre het koopaanbod betaalbaar is voor de vijf indicatieve inkomens.

### Indicatieve middeninkomens

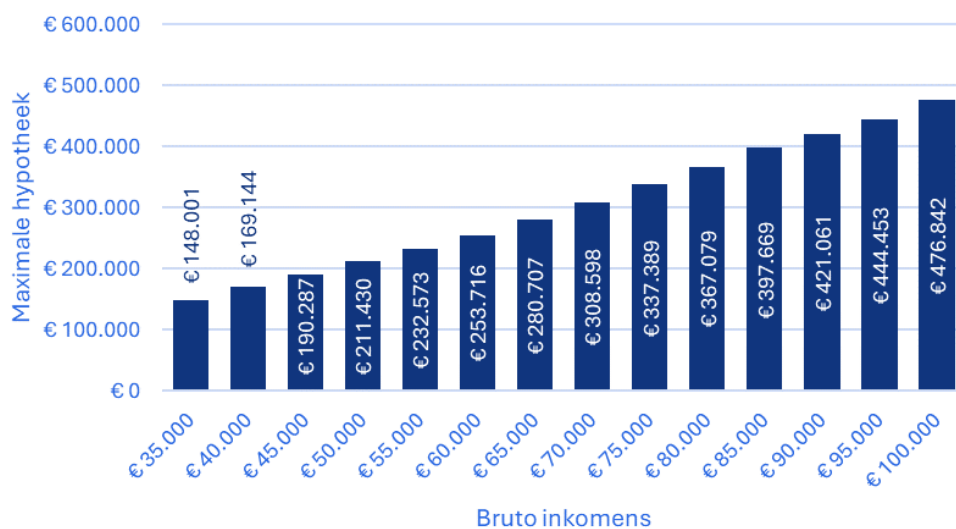
We laten in deze analyse de doelgroep voor sociale huur en de hoogste inkomensgroepen buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden om een woning te vinden.

De middeninkomens zijn het meeste aangewezen op betaalbare particuliere huurwoningen en op betaalbare koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We sluiten in deze analyse aan bij middeninkomens zoals gedefinieerd voor het WiMRA2025.<sup>22</sup>

- **Laag middeninkomen 1:** € 49.669 (bovengrens doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Laag middeninkomen 2:** € 54.847 (bovengrens doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens; voormalig EU-grens);
- **Middeninkomen 1:** 62.086 (1,25x EU-grens);
- **Middeninkomen 2:** 74.504 (1,5x EU-grens alleenstaanden);
- **Hoog middeninkomen 1:** € 82.271 ((1,5x EU-grens meerpersoonshuishouden);
- **Hoog middeninkomen 2:** €99.338 (2x EU-grens alleenstaanden).

Om de toegankelijkheid van de koopsector te onderzoeken bekijken we in hoeverre het koopaanbod betaalbaar is voor de zes indicatieve inkomens. Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. De onderstaande figuur toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de NHG-normen uit 2025, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 3,75 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van €148.001 bij een bruto jaarinkomen van €35.000 tot €476.842 bij een jaarinkomen van €100.000.

Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2024 (hypotheekrente = 3,75%).



Maximale hypotheek op basis van 3,75% (peilmoment Q2-2025) hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 49.669 (laag middeninkomen 1)	A	€ 199.000
€ 54.847 (laag middeninkomen 2)	B	€ 233.000
€ 62.086 (middeninkomen 1)	C	€ 262.000
€ 74.504 (middeninkomen 2)	D	€ 337.000
€ 82.271 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 376.256
€ 99.338 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 472.000

RT&O