Gemeente Amsterdam

Stadsdeelcommissie Nieuw-West
Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de stadsdeelcommissie van Amsterdam Nieuw-West
Datum	14 oktober 2025
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Sandra Doevendans
Behandeld door	Stadsdeel Nieuw-West, directie Wonen
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van de stadsdeelcommissieleden de Zwart (D66) en Siegel (VVD) inzake middenhuurwoningen in stadsdeel Nieuw-West.

Geachte leden van de stadsdeelcommissie,

Op 19 augustus 2025 heeft het dagelijks bestuur schriftelijke vragen ontvangen van de stadsdeelcommissieleden de Zwart (D66) en Siegel (VVD) inzake middenhuurwoningen in stadsdeel Nieuw-West. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door de indiener(s):

Na eigen navraag bij Vesteda is duidelijk geworden dat er ook in stadsdeel Nieuw-West middenhuurwoningen verdwijnen en overgaan naar de vrijesectorwoningen. Sinds 2023 zijn er bij Vesteda 50 middenhuurwoningen overgegaan naar de vrije sector. Dit roept vragen op over de omvang en gevolgen van deze ontwikkeling op de woningvoorraad in Stadsdeel Nieuw-West.
Hoe zit dit in Nieuw-West, waar de nieuwbouw productie redelijk hoog ligt, maar waar ook mogelijk een stille verschuiving plaatsvindt van betaalbare naar duurdere huursegmenten?

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fracties van D66 en VVD, op grond van Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (artikel 30), de volgende schriftelijke vragen:

Het dagelijks bestuur kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. Hoeveel middenhuurwoningen zijn de afgelopen vijf jaar in Stadsdeel Nieuw-West geliberaliseerd en overgegaan naar de vrije sector?

Zie het antwoord op vraag 2.

Wat komt ervoor terug?
2. Hoeveel nieuwe middenhuurwoningen zijn in dezelfde periode in Nieuw-West toegevoegd en wat is de nettobalans van af-en toename?

De onderstaande tabel toont het aantal in aanbouw genomen middenhuurwoningen in Nieuw-West over de afgelopen vijf jaar. Dit betreft brutoaantallen; de gemeente beschikt niet over gegevens over de sloop en verkoop van middenhuurwoningen in Nieuw-West.

Jaar start bouw	Aantal middeldure huurwoningen
2020	62
2021	715
2022	613
2023	175
2024	367

Bron: Monitor Woningbouwplannen

De gemeente beschikt over gegevens over de absolute en relatieve omvang van de verschillende segmenten binnen de Amsterdamse woningvoorraad. De meest recente bron hiervoor is Wonen in Amsterdam (WiA) 2023. Dit onderzoek vormt tevens een belangrijke informatiebron voor het gebiedsprofiel Nieuw-West, dat eerder aan de stadsdeelcommissie Nieuw-West is verstuurd. Op basis van de beschikbare cijfers kunnen geen uitspraken worden gedaan over de verschuiving van individuele woningen tussen huursegmenten.

Een duiding van de algemene trend is op basis van deze gegevens wel mogelijk. Wanneer wordt gekeken naar de veranderingen in de voorraad van middeldure huurwoningen in bezit van private partijen, is tussen 2019 en 2023 een toename te zien van 3.800 naar 5.100 woningen. In de onderstaande tabel is de verdeling van de woningvoorraad in Nieuw-West weergegeven per segment en categorie eigenaar. De tabel geeft enkel de stand in een bepaald jaar weer. Verschuivingen ontstaan door sloop en nieuwbouw, verkoop, liberalisatie en huurprijsontwikkeling

Tussen 2019 en 2023 is het totale aantal middenhuurwoningen met 1.200 toegenomen tot 7.400 woningen.

Verdeling woningvoorraad Nieuw-West 2019-2023

	2023		2021		2019	
	percentage	*aantal*	*percentage*	*aantal*	*percentage*	*aantal*
Sociale huur corporaties	44,2	32.100	42,8	30.200	43,8	30.200
Sociale huur particuliere verhuurders	6,9	5.000	7,1	5.000	8,1	5.600
Middeldure huur corporaties	3,2	2.300	4,5	3.200	3,5	2.400

Middeldure huur particuliere verhuurders	7	5.100	6	4.200	5,5	3.800
Dure huur corporaties	0,2	100	0,8	500	0,5	300
Dure huur particuliere verhuurders	10,1	7.300	9,2	6.500	7,6	5.300
Koop	28,4	20.600	29,5	20.800	30,9	21.300

Bron: Wonen in Amsterdam 2019-2023

Hoe zit het met de woninggrootte?
3. Worden grotere gezinsgeschikte middenhuurwoningen afgebroken of verkocht, en komen er dan kleinere woningen qua oppervlakte voor terug?

De gemeente beschikt over cijfers over de gemiddelde oppervlakte van de in aanbouw genomen middenhuurwoningen in Nieuw-West. De gemeente beschikt niet over gegevens over de sloop en verkoop van middenhuurwoningen in Nieuw-West.

Gemiddelde oppervlakte in aanbouw genomen woningen middeldure huur Nieuw-West 2021-2024

Jaar start bouw	Aantal woningen	Oppervlakte
2021	711	55
2022	527	62
2023	166	67
2024	202	69

Bron: Monitor Woningbouwplannen

4. Wat is het aandeel van geschikte woningen voor gezinnen (vanaf 3 kamers) binnen de bestaande én nieuwe middenhuurvooorraad?

In Nieuw-West bestaat ongeveer 9% van de totale bestaande woningvoorraad uit middenhuurwoningen met drie of meer kamers. Dit is circa 65% van de totale bestaande middenhuurwoningvoorraad in Nieuw-West. Dit komt neer op ongeveer 4.600 woningen (bron: Wonen in Amsterdam 2023).

5. Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot het gemeentelijke streven naar voldoende middenhuur en het behoud van betaalbare woonruimte in Nieuw-West?

De gemeente zet alles op alles om voldoende betaalbare woonruimte te realiseren. Uit de beschikbare gegevens blijkt geen afname van het aantal betaalbare woningen.

6. Wordt er gemonitord of het middenhuursegment bereikbaar blijft voor de beoogde inkomensgroepen?

Per 1 juli 2025 is het, door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, verplicht om een middenhuurwoning met een huisvestingsvergunning te verhuren aan huishoudens met een middeninkomen.

7. Blijft in zijn totaliteit bij nieuwbouw, renovatie en door verkoop de verhouding 40-40-20 in stand?

Het dagelijks bestuur zet in op een doorlopende leeflijn, waarin bewoners van Nieuw-West binnen hun buurten toegang hebben tot een diversiteit aan woningen, zowel in segment als in oppervlakte. Het dagelijks bestuur vindt het daarbij van groot belang dat, in lijn met het momenteel geldende beleid, bij projecten voor stedelijke vernieuwing wordt ingezet op het terugbouwen van hetzelfde aantal sociale huurwoningen. Dat leidt ertoe dat bij deze projecten doorgaans een hoger percentage sociale huur wordt gerealiseerd. Daarmee blijft Nieuw-West toegankelijk voor de huidige bewoners van het stadsdeel. Het dagelijks bestuur merkt daarbij op dat de doelstelling 40-40-20 betrekking heeft op nieuwbouwprojecten en geen doelstelling vormt voor de stad als geheel.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur van Amsterdam Nieuw-West,

Sandra Doevendans
Portefeuillehouder Volkshuisvesting