From: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Sent: Fri, 5 Feb 2021 18:48:43 +0200
To: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>;"[redacted] (OGA)" <[redacted]@amsterdam.nl>
Subject: RE: Bespreken proces beantwoording schriftelijke vragen opleveringen op staf bouwen 8 februari a.s.

Dag, wat mij betreft kan dit kort. Tot maandag. Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 februari 2021 17:47
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] (OGA) <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bespreken proces beantwoording schriftelijke vragen opleveringen op staf bouwen 8 februari a.s.

Dag allen,

Ja, met de kennis van nu, jammer dat we de brief van de agenda van de staf hebben gehaald. Lijkt me goed om dit nu zo te doen, ik ga er vanuit dat [redacted] dan weer aansluit, conform onze oude afspraak.

Groet,
Goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 februari 2021 12:10
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] (OGA) <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Bespreken proces beantwoording schriftelijke vragen opleveringen op staf bouwen 8 februari a.s.

Beste [redacted] [redacted] en [redacted]

[redacted] en ik stellen voor om dit maandag toch kort op de staf bouwen te bespreken als actualiteit.
Hieronder een korte toelichting voor de wethouder. Het lijkt mij goed om ook VTH te nodigen.

Aanleiding
Op de website van het CBS (Statline) is informatie te vinden over de aantallen opgeleverde woningen. In 2020 zijn er volgens deze registratie in Amsterdam slechts 2.511 nieuwbouwwoningen gereed gekomen en daarnaast zijn er 1.250 woningen verbouwd en/of door transformatie gerealiseerd. Die aantallen staan in schril contrast met de aantallen woningen die afgelopen jaren in aanbouw zijn genomen door middel van nieuwbouw en transformatie. Als we uitgaan van een geschatte gemiddelde bouwtijd van start bouw tot oplevering van twee jaar, dan zou er twee jaar na de enorme bouwpiek van 2018 juist een flinke stijging in het aantal opgeleverde woningen zichtbaar moeten zijn.

Het vakblad Nul20 heeft inmiddels al enkele keren om opheldering gevraagd en inmiddels zijn er ook artikelen verschenen in het Parool en in de Cobouw hierover. Omdat er zowel problemen lijken te zijn bij de registratie van bouwvergunningen als de registratie

van opleveringen, ontstaan er helaas twijfels over de betrouwbaarheid van de start-bouw-cijfers. Dat heeft intussen ook geleid tot schriftelijke vragen van de leden Naoum Néhmé, Ceder en Boomsma.

Figuur 1: aantallen opgeleverde woningen volgens CBS

	nieuwbouw	overige toevoeging
2017	4.914	1.909
2018	7.530	2.810
2019	5.198	2.634
2020	2.511	1.250

Oorzaak
Inmiddels zijn de afdelingen VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) nagegaan waarom het aantal geregistreerde opleveringen in Amsterdam zo laag is. Een van de redenen is dat er vanaf december 2019 gefaseerd een nieuw systeem in gebruik is genomen, PowerBrowser. Alle informatie vanuit tien andere systemen moest omgezet worden naar dit nieuwe systeem. Er blijkt dus niet zozeer een probleem te zijn bij de basisregistratie in de BAG, van waaruit informatie wordt verstrekt aan de landelijke voorziening (Kadaster en separaaat aan CBS), maar er zijn problemen in de aanlevering vanuit de bronleverancier en de daarbij gebruikte applicatie PowerBrowser. Het omzetten van de informatie naar dit systeem is op dit moment nog niet volledig uitgevoerd. Er wordt hard gewerkt om de achterstanden weg te werken. Verwacht wordt dat aan het einde van het eerste kwartaal van dit jaar alle informatie opgenomen is in PowerBrowser. Een eenduidige werkwijze en het werken met één systeem, in plaats van verschillende systemen, zal ervoor zorgen dat er in de toekomst een betrouwbaarder beeld zal zijn van het aantal opgeleverde woningen.
Mogelijk is er ook vertraging ontstaan door de coronacrisis (minder mensen op de bouwplaats). Maar er zijn geen signalen dat dit op grote schaal het geval is.

Wethouder van Doorninck is niet op de hoogte van deze problematiek.

Proces beantwoording schriftelijke vragen
De vragen die zijn gesteld, zijn helaas niet makkelijk te beantwoorden.
Vragen 1 t/m 4 en 10 en 11: hiervoor geldt dat VTH op dit moment bezig is met het verbeteren van de gegevens. Zij geven aan dat eind van het eerste kwartaal duidelijk is hoeveel woningen in echt zijn opgeleverd in 2020.
Vragen 5 t/m 9: hiervoor geldt dat we deze vragen geheel niet kunnen beantwoorden.
(toelichting per vraag verder in deze email).

De deadline voor de beantwoording is 26 februari.
Aan de wethouder wordt gevraagd welke wijze van beantwoording de voorkeur heeft:
1. Procesbrief met de aankondiging dat de antwoorden later komen;
2. binnen de deadline reageren met brief, met daarin de mededeling dat een deel van de antwoorden later komt.

Deze beantwoording kan in de map van 22 februari voorgelegd worden of in de staf Bouwen van 3 maart besproken worden.

Toelichting per vraag

1. Is het college het met de fracties van de VVD, de ChristenUnie en het CDA eens dat het aantal opgeleverde woningen een belangrijke indicatie is voor het oplossen van de woningnood? Zo nee, waarom niet? **Ja**

2. Is het college bereid om in de voortgangsrapportages woningbouw ook cijfers op te nemen van het aantal opgeleverde woningen? **Voorstel: 1x per jaar opnemen in voortgangsrapportage woningbouwplan vanaf 2022.**

3. Klopt het cijfer van het CBS dat er in 2020, 2511 woningen zijn opgeleverd? Zo nee, welk cijfer hanteert de gemeente?

Deze cijfers zijn niet juist. Eind eerste kwartaal kan een goede inschatting gemaakt worden van het correcte aantal opleveringen.

4. Welke verklaring heeft het college voor de halvering van het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van 2019?

   Zie 3. Er is geen sprake van halvering maar van onjuiste registratie.

5. Wat is de gemiddelde tijd tussen de start van de bouw en het opleveren van een woning? En is deze toegenomen door toedoen van de coronacrisis? Nu niet

   Dit houden we niet bij. Vergunningen registreert vanuit doel vergunningverlening, niet vanuit monitoring bouwtijd. Er zijn geen signalen dat de bouw op grote schaal vertraging oploopt door corona.

6. Hoe verhoudt de bouwduur van woningen in Amsterdam zich ten opzichte van het landelijk gemiddelde? Geen inzicht in landelijk gemiddelde

   Landelijk wordt dit ook niet bijgehouden dus deze vraag kan niet worden beantwoord.

7. Welke middelen heeft het college om de bouwduur van woningen te verkorten? Zit er wel vertraging? Geen signalen van vertraging. Maar geen invloed op bouwproces

   In de eerste plaats zijn er geen signalen dat er sprake is van vertraging. Daarnaast heeft het college geen invloed op het bouwproces na start bouw.

8. Kan het college aangeven in welke jaren de bouw is gestart van de in 2020 opgeleverde woningen?

   Nee, dit is niet mogelijk op basis van huidige registratie.

9. Kan het college aangeven in welke jaren de bouw is gestart van de in 2018 en 2019 opgeleverde woningen? **Nee, zie vraag 8.**

10. Hoe verklaart het college het verschil van bijna 15duizend woningen tussen de cijfers van de gemeente (startbouw) en het CBS (opgeleverd)?

    Tussen start bouw en oplevering zitten enkele jaren, waarbij kleine projecten vaak snel gebouwd worden en grote projecten met bijvoorbeeld een parkeerbak veel bouwtijd nodig hebben.

    Er is sprake van een fout in de registratie, zie het antwoord op vraag 3.

    De 2500 waar de vragenstellers aan refereren, hebben alleen betrekking op nieuwbouwwoningen. Gemeente registreert met start bouw zowel nieuwbouw als transformatie van niet-wonen naar wonen.

11. Hoe komt het dat er structureel minder woningen worden opgeleverd dan het aantal woningen waarvan de bouw is gestart? **Zie vraag 10.**

Groet van [redacted]

[redacted]
Woningmarktadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl