Jaar	**2021**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Datum indiening	**29 januari 2021**
Datum akkoord	

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Naoum Néhmé, Ceder en Boomsma inzake halvering van het aantal nieuwe woningen in Amsterdam

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Volgens recente cijfers van het Centraal Bureau van Statistiek (CBS) zijn er in 2020, 2511 woningen opgeleverd in Amsterdam. Dit aantal is een halvering ten opzichte van het aantal woningen dat in 2019 (5189) werd opgeleverd. De woningnood is groot waardoor het bouwen van nieuwe woningen van groot belang is om dit probleem op te lossen. De fracties van de VVD, de ChristenUnie en het CDA vinden dit dan ook een zorgwekkend aantal omdat dit betekent dat er in 2020 voor slechts 2511 huishoudens plek bij is gekomen in Amsterdam.

De fracties van de VVD, de ChristenUnie en het CDA vragen zich af hoe het komt dat er in 2020 slechts 2511 zijn opgeleverd terwijl er recentelijk toch gestart is met de bouw van respectievelijk 8639 woningen in 2018 en 7125 woningen in 2019. Kijkend naar een langere periode zijn er sinds 2014 volgens de gemeente 48294[1] woningen in aanbouw genomen terwijl er sinds 2014 slechts 33404[2] woningen zijn opgeleverd volgens het CBS. Een gigantisch verschil van bijna 15duizend woningen. De fracties van de VVD, de ChristenUnie en het CDA begrijpen dat er enige vertraging zit tussen de start van de bouw en de oplevering van een woning maar kunnen het verschil van 15duizend woningen hierdoor niet verklaren.

Gezien het vorenstaande hebben de leden Naoum Néhmé, Ceder en Boomsma, namens de fracties van de VVD, de ChristenUnie en het CDA, op grond van artikel 84 van het Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

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?

Antwoord:
Het bouwen van woningen is belangrijk voor het oplossen van de woningnood. Voor de gemeente is, naast maatregelen in de bestaande bouw, het aantal in aanbouw genomen woningen de belangrijkste indicator van de woningproductie. Tot het moment van de bouw zijn er voor de gemeente de meeste sturingsmogelijkheden. Over het aantal in aanbouw genomen woningen wordt gerapporteerd in de voortgangsrapportages van het Woningbouwplan 2018-2025. Het college heeft de ambitie om jaarlijks gemiddeld 7.500 woningen in aanbouw te nemen. In totaal zijn er vanaf 2014 ruim 48.000 reguliere woningen in aanbouw genomen. En nog eens 5.900 tijdelijke en onzelfstandige woningen. Het aantal opgeleverde woningen is een aanvullende indicatie van de voortgang van de woningbouw.

[1] https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/
[2] https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=18232

2. Is het college bereid om in de voortgangsrapportages woningbouw ook cijfers op te nemen van het aantal opgeleverde woningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
Het college is bereid om vanaf 2022 jaarlijks in de voortgangsrapportage Woningbouwplan ook de cijfers op te nemen van het aantal opgeleverde woningen.

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

Antwoord:
Nee, deze cijfers zijn niet correct. Per 1 april 2021 heeft het CBS voor Amsterdam in 2020 2558 gereed gekomen woningen door middel van nieuwbouwwoningen geregistreerd en 1197 gereed gekomen woningen door middel van verbouw. Helaas was er sprake van een achterstand in de gereedmeldingen in Amsterdam. Deze achterstand is nu weggewerkt.

Na verwerking van deze achterstanden komt het totaal aantal gereedmeldingen voor 2020 (met terugwerkende kracht) uit op 8019 woningen. Hiervan zijn er 5196 door middel van nieuwbouw tot stand gekomen en 2823 door verbouw, zie tabel 1. Met de 5196 opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2021 is Amsterdam opnieuw koploper in de realisatie van nieuwe woningen binnen Nederland. Ook in de jaren 2014 tot en met 2019 had Amsterdam het grootste aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

Tabel 1: aantal woningen gereedgekomen door middel van nieuwbouw en verbouw in 2020 en 2021[3]

	Nieuwbouw	Verbouw	Totaal
Gereedmeldingen verwerkt in 2020	2558	1197	3755
Gereedmeldingen verwerkt in 2021	2638	1626	4264
Totaal aantal gereedmeldingen	5196	2823	8019

De oorzaak voor de achterstand in gereedmeldingen is de ingebruikname van een nieuw systeem voor VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving). Dit systeem vervangt een groot aantal andere systemen en had te maken met opstartproblemen. Het wegwerken van deze achterstand heeft als gevolg dat in 2021 een groter aantal woningen gereed gemeld gaat worden dan feitelijk het geval is. De extra aan 2020 toegerekende opgeleverde woningen zijn namelijk in 2021 geregistreerd in de basisregistratie naar aanleiding van constateringen van toezichthouders dat de bouw gereed is. Het is niet mogelijk de cijfers van 2020 met terugwerkende kracht in de basisregistratie te wijzigen. Dit zou het antidateren van brongegevens betekenen. Daarnaast zijn deze gegevens reeds verwerkt in het landelijke kadaster waar het CBS haar informatie uit haalt.

[3] In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en verbouw. Verbouw betreft zowel verbouw van bestaande woningen als transformatie van niet-woningen naar woningen. Dit wijkt af van de registratie van de start bouw ten behoeve van de voortgangsrapportages woningbouw. In die rapportages wordt alleen gekeken naar nieuwbouw en transformatie. Het is niet bekend bij welk deel van de 2823 woningen die door middel van verbouw tot stand zijn gekomen het om transformatie (functiewijziging) gaat.

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

Antwoord:
Zie het antwoord van vraag 3. Er is geen sprake van een halvering van de het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van 2019.

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?

Antwoord:
Deze informatie wordt door de gemeente niet bijgehouden. Vanuit het oogpunt van bouwtoezicht wordt onder andere geregistreerd wanneer een woning wordt opgeleverd. Deze registratie heeft echter niet als doel om daarmee de bouwduur te monitoren. 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?

Antwoord:
Er zijn geen landelijke cijfers beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om een vergelijking te maken met een landelijk gemiddelde.

7. Welke middelen heeft het college om de bouwduur van woningen te verkorten?

Antwoord:
Zoals bij vraag 5 aangegeven wordt de bouwduur niet geregistreerd. Er zijn bij de gemeente geen signalen binnen gekomen dat bouwprojecten op grote schaal vertraging hebben opgelopen. De rol en invloed van de gemeente zitten vooral in het proces voor de start van de bouw, in de ruimtelijke inpassing, tenders, afspraken etc.

Vergunningverlening vindt vervolgens op professionele wijze plaats. Er wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op het beslissen op aanvragen binnen de wettelijke termijnen. Vergunningverlening vindt vrijwel altijd plaats binnen die wettelijke termijnen. Hierover bent u eerder geïnformeerd in de beantwoording van de schriftelijke vragen van raadslid Ceder over van rechtswege of te laat verleende vergunningen. Deze beantwoording is op 28 november 2020 aan uw raad toegezonden.

In de bouwfase is met name het tijdig en voldoende beschikbaar zijn van menskracht en materiaal doorslaggevend voor de snelheid van het proces, hierop heeft het college geen invloed. Verder is er eind 2020 een Doorbraakteam Woningbouw ingesteld. Ontwikkelaars, beleggers en corporaties kunnen in dit platform hun stagnerende projecten inbrengen, bijgestaan door hun koepels (IVBN, NEPROM, AFWC). Het college zit boven op de projecten en volgt de voortgang. Indien nodig en mogelijk wordt maatwerk geleverd voor de projecten.

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

Antwoord:
Nee, zie hiervoor het antwoord bij vraag 5.

9. Kan het college aangeven in welke jaren de bouw is gestart van de in 2018 en 2019 opgeleverde woningen?

Antwoord:
Nee, zie het antwoord van vraag 5.

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

Antwoord:

Uit de cijfers van het CBS blijkt dat in Amsterdam in de jaren 2014 tot en met 2020 ongeveer 33.000 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Uit de cijfers van de gemeente blijkt dat er in diezelfde periode ruim 48.000 woningen door middel van nieuwbouw en transformatie in aanbouw zijn genomen. Er zijn drie redenen waarom deze aantallen verschillen van elkaar: er worden verschillende definities gehanteerd, het gaat om verschillende fases in de bouw en er was sprake van een achterstand in gereedmeldingen.

In de eerste plaats zijn de gehanteerde definities bij deze twee cijfers verschillend. De 33.000 woningen die geregistreerd staan bij het CBS hebben betrekking op opgeleverde nieuwbouwwoningen. Bij de 48.000 in aanbouw genomen woningen is gekeken naar alle woningen die zowel door middel van nieuwbouw als transformatie in aanbouw zijn genomen.

Daarnaast hebben de cijfers betrekking op verschillende fases in van de bouw. De start van de bouw (eerste paal of start transformatie) is een belangrijke mijlpaal waarmee gestuurd wordt op de woningbouw. De woningen die in aanbouw zijn genomen, worden op enig moment opgeleverd en gereed gemeld. Tussen startbouw en de oplevering van woningen zitten enkele jaren, waarbij kleine projecten vaak snel gebouwd worden en grote complexe projecten (met bijvoorbeeld een ondergrondse parkeerkelder) veel bouwtijd kosten.

Tot slot was er zoals gemeld een achterstand in het aantal gereedmeldingen. Deze achterstand is nu ingelopen (zie antwoord op vraag 3).

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

Antwoord:
Zie het antwoord bij vraag 3 en 10.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester Peter Teesink, secretaris