Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Schriftelijke vragen

R

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

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

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.

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. In totaal zijn er in 2020 **8019 woningen** opgeleverd. Het gaat hierbij om zowel nieuwbouwwoningen (in totaal 5196) als om verbouwde woningen (in totaal 2823).[3]

Het ontstaan van het verschil tussen de cijfers die het CBS en de gemeente hanteren, is tweeledig:

1. Er worden verschillende definities gehanteerd. Het verschil in het aantal opgeleverde woningen wordt deels verklaard door de definities die de gemeente en het CBS hanteren. In Amsterdam worden zowel de start van de bouw van nieuwbouwwoningen als woningen die zijn ontstaan via transformatie meegeteld. Het CBS baseert zich op de gegevens die in de basisregistratie zijn opgenomen over opgeleverde nieuwbouwwoningen. (check Jan/Laura)
2. Een achterstand in de verwerking van opgeleverde woningen: in 2020 is van 3755 woningen geregistreerd dat ze zijn opgeleverd. Door het wegwerken van een achterstand zijn in het eerste kwartaal daar nog eens 4264 woningen over 2020 aan toegevoegd. De reden voor deze achterstand is de ingebruikname van een nieuw systeem voor VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving). Dit systeem vervangt een groot aantal andere systemen en had enkele opstartproblemen. Het wegwerken van deze achterstand heeft als gevolg dat in 2021 een groter aantal woningen gereed gemeld zal worden dan feitelijk het geval is. Dit zal ook door het CBS verwerkt worden. Het is niet mogelijk de cijfers van 2020 met terugwerkende kracht in de registraties te wijzigen. In tabel 1 hieronder treft u de actuele verwerking van de registratie van opgeleverde woningen in Amsterdam aan.

Commented [[redacted]: Zie vraag in mijn mail van afgelopen donderdag. Is er een mogelijkheid dat CBS zich op onze actuele informatie baseert voor haar def gegevens in mei ipv de BAG registratie?

[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.

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

	nieuwbouw	verbouw	totaal
gereeldmeldingen verwerkt in 2020	2558	1197	3755
gereeldmeldingen verwerkt in 2021	2638	1626	4264

Om ervoor te zorgen dat de basisregistratie de meest actuele gegevens bevat over het aantal opgeleverde woningen wordt door Dienst Basisinformatie en het VTH ingezet op een intensief verbeterproces. Doel van dit administratieve verbeterproces is om achterstanden in het gereed melden van woningen en de doorlooptijden in verwerking van opgeleverde woningen te voorkomen. Dit verbeterproces wordt Q4 2021 afgerond zodat de registratie van opgeleverde woningen over 2021 en komende jaren actueel is.

Met de 5196 opgeleverde woningen in 2021 is Amsterdam opnieuw koploper in de realisatie van nieuwe woningen binnen de G5. Hierover gaat op korte termijn een persbericht uit.

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. 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:
Er worden verschillende definities gehanteerd. Het verschil in het aantal opgeleverde woningen wordt deels verklaard door de definities die de gemeente en het CBS hanteren. In Amsterdam worden zowel de start van de bouw van nieuwbouwwoningen als woningen die zijn ontstaan via transformatie meegeteld. Het CBS baseert zich op de gegevens die in de basisregistratie zijn opgenomen over opgeleverde nieuwbouwwoningen.

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.

Zoals bij vraag 3 en 4 aangegeven is er geen sprake van een verschil van 15.000 woningen. De actuele cijfers niet eerder verstrekt worden vanwege een achterstand in de registratie.

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