

Quick Scan Integrale Stedelijke Vernieuwing tot 2020

De Vernieuwde Stad

CONCEPT

In opdracht van
De Vernieuwde Stad

Anke Kilian-Polhuis
Martijn van Veelen

December 2006



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 95150

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOEL	1
1.2	WERKWIJZE	1
2	RESULTATEN	3
2.1	KANTTEKENINGEN VOORAF	3
2.2	UITKOMSTEN	4
2.3	DE UITKOMSTEN IN PERSPECTIEF VAN VROM-SCENARIO'S	6
3	TOT SLOT	9

1

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de brief aan de Tweede Kamer d.d. 1 november 2006 heeft de Minister van VROM een toekomstverkenning van de stedelijke vernieuwing geschetst. Met deze verkenning daagt de Minister de partners uit tot debat. De Vernieuwde Stad (een samenwerking van 20 grote en grootstedelijke wooncorporaties) gaat die uitdaging niet uit de weg en wil haar eigen visie formuleren op de integrale stedelijke vernieuwing.

De Vernieuwde Stad heeft daarom behoefte aan een eerste inzicht in de investeringen die gericht zijn op die integrale stedelijke vernieuwing in de periode tot 2020. Het betreft de investeringen die de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad willen doen in hun wijken op de gebieden fysiek, sociaal-fysiek en sociaal-economisch (empowering).

RIGO Research & Advies is gevraagd middels een Quick Scan het gewenste inzicht te leveren. In deze rapportage wordt ingegaan op de aanpak en de resultaten van die Quick Scan.

1.2 Werkwijze

De Quick Scan is gericht op het beeld brengen van de investeringinspanning die de 20 corporaties voornemens zijn te plegen. De Vernieuwde Stad wil dit gebruiken om de Minister van VROM een voorstel te doen voor de integrale stedelijke vernieuwing.

RIGO heeft bij de uitvoering van deze Quick scan de navolgende werkwijze gehanteerd:

1. Gegevens CFV

Bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft RIGO de cijfers 2005 en prognoses 2006 -2010 van de 20 corporaties opgevraagd met betrekking tot:

- 1 Investeringen in nieuwbouw woningen (huur en koop);
- 2 Investeringen in aankoop van woningen;
- 3 Investeringen in sloop en renovatie;
- 4 Investeringen in leefbaarheid (uitsluitend gegevens over 2005 bekend);

2. Telefonische interviews

Het eerste beeld dat op basis van de gegevens van het CFV ontstaat, is in een telefonisch interview getoetst. Hierbij is de vraag aan de orde of bijstelling op basis van de huidige ambities nodig is. Ook is gekeken naar de ambities en verwachtingen ten aanzien van de periode 2010 – 2020. De 20 corporaties van De Vernieuwde Stad zijn benaderd voor een telefonisch interview. Uiteindelijk is daadwerkelijk met 15 corporaties gesproken.

3. Extrapolatie

Het beeld dat voor de periode tot 2010 naar voren komt is –met medeneming van de input uit de interviews- geëxtrapoleerd voor de periode 2010 – 2020. In de telefonische interviews hebben de corporaties aangegeven wat de verwachtingen en ambities zijn ten aanzien van toekomstige investeringen. Op basis hiervan is een extrapolatie gemaakt van de investeringsinspanning van iedere corporatie. Vervolgens zijn de investeringen getotaliseerd voor de 20 corporaties.

De investeringen in nieuw te bouwen huurwoningen zijn geraamd op basis van de verwachtingen ten aanzien van de te realiseren aantallen woningen tot 2020. Deze zijn vermenigvuldigd met een gemiddelde investeringssom - van de 20 corporaties- per woning in de periode tot 2010. De investeringen in koopwoningen zijn eveneens geraamd op basis van het aantal verwachte te realiseren woningen. Deze zijn vermenigvuldigd met de huidige (landelijke) gemiddelde investeringssom voor een (corporatie)koopwoning. De investering in woningverbetering zijn geëxtrapoleerd door de tendens tot 2010 naar 2020 door te trekken, hierbij is rekening gehouden met de input uit de telefonische interviews. Eenzelfde benadering is gekozen ten aanzien van de investeringen in leefbaarheid, waarbij het de verwachting is van de corporaties dat zij hun inspanningen op dit vlak zullen opvoeren. Bij de extrapolatie is geen rekening gehouden met prijsstijgingen, ook zijn de investeringen niet verdisconteerd.

Aangenomen is dat de ambities van corporaties waar niet mee is gesproken overeenkomstig zijn met die van de wel geïnterviewde corporaties. De investeringen van deze corporaties zijn geëxtrapoleerd door de algemene tendens door te zetten en zijn in de totaalrekening meegenomen.

4. Rapportage

De resultaten van de Quick Scan is verwerkt tot een bondige rapportage. Het is van belang hierbij te bedenken dat de resultaten een benadering van de investeringsopgave van de 20 corporaties is en zeker geen hard gegeven. Het resultaat biedt De Vernieuwde Stad de mogelijkheid om:

- 1 Onderling en met overheden de discussie aan te gaan over de ambitie ten aanzien van de integrale stedelijke vernieuwing en op basis daarvan het beleid te formuleren.
- 2 Meer concreet invulling te geven aan het begrip 'integrale stedelijke vernieuwing' en meer specifiek 'leefbaarheid'.
- 3 Vormgeven van samenwerkingsrelaties op lokaal niveau, tussen corporaties onderling, met (lokale) overheden, zorginstellingen, onderwijs, politie, etc.

2 Resultaten

2.1 Kanttekeningen vooraf

Bij de uitkomsten van de Quick Scan zijn vooraf een aantal kanttekeningen te plaatsen. Het gaat daarbij om:

- Voor de periode 2005 – 2010 zijn prognosegegevens bij het CFV voorhanden. Voor de periode 2010 – 2020 zijn deze cijfers niet bekend. Op basis van beleidsvoornemens en meerjarenplanningen van de corporaties is voor deze periode een raming opgesteld.
- De cijfers voor de periode 2005 – 2010 zijn niet hard. Het zijn beleidsvoornemens die om interne of externe redenen kunnen wijzigen. Er is daarbij sprake van een zeker ‘boeggolfeffect’.
- Uit de interviews is naar voren gekomen dat bij de aanlevering van de cijfers bij het CFV sprake is van een zekere mate van ‘strategisch handelen’. Ten gevolge van dit ‘strategisch handelen’ zijn vraagtekens te plaatsen bij de cijfers 2005 – 2010.
- Bij het aanleveren van gegevens spelen definitiekwesties een rol. Het is immers altijd de vraag waar de gegevens betrekking op hebben. Dit lijkt ook het geval te zijn bij de gegevens die bij het CFV zijn aangeleverd. Corporaties interpreteren investeringen op verschillende wijze, wat de een wel meeneemt als investering doet een ander dat niet. Deze interpretatie verschillen hebben hun effect op de cijfers.
- De investering in de onrendabele top is veelal onderwerp van discussie. Corporaties gaan hier op verschillende wijze mee om, waardoor de cijfers beïnvloed worden. De onrendabele top is in deze Quick Scan buiten beschouwing gelaten.
- De investeringen in koopwoningen zijn geraamd op basis van de opgegeven aantallen en een gemiddelde investeringssom per woning (prijspeil 2005).
- Van de post Investering in Leefbaarheid is bij het CFV alleen 2005 bekend. De prognose is geraamd op basis van de input uit de interviews. De corporaties hebben in de gesprekken aangegeven de investeringen in Leefbaarheid op te

voeren, waarbij in een aantal gevallen budgetten zijn benoemd. Concrete maatregelen zijn daarbij echter veelal nog niet gedefinieerd.

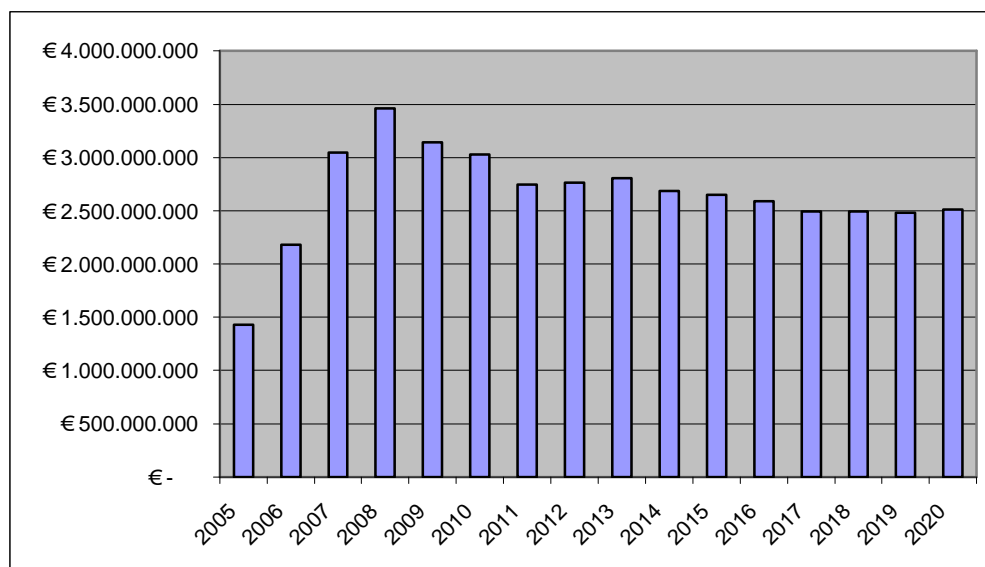
- Investering in Leefbaarheid bestaat in de benadering van het CFV uit twee componenten Gebouwen en Overige activiteiten. CFV gegevens voor de component gebouwen gevormd door tweetal corporaties. Waarschijnlijk hebben de andere corporaties deze investering onder een andere post opgenomen.

De reikwijdte van deze Quick Scan is te beperkt om deze kanttekeningen weg te nemen. De cijfers die wij van het CFV aangeleverd hebben gekregen hanteren wij dan ook 'as it is' en hebben hier geen nadere analyse op uitgevoerd. Nogmaals benadrukken wij dat de uitkomsten een benadering zijn van de verwachte investeringsopgave tot 2020. Deze uitkomst sluit aan bij de doelstelling geformuleerd door De Vernieuwde Stad.

2.2 Uitkomsten

De investeringen in de integrale stedelijke vernieuwing bestaan uit investeringen in nieuwbouw van woningen (huur en koop), nieuwbouw van overige gebouwen, aankoop van woningen, sloop en renovatie en leefbaarheid. Uit de opgave van het CFV en de interviews komt het beeld naar voren dat de investeringen in de periode 2005 – 2008 oplopen van ca. € 1,5 mld. naar ca. € 3,5 mld. Daarna lopen de jaarlijkse investeringen terug en stabiliseren zich rond de € 2,5 mld. De navolgende figuur maakt dit inzichtelijk.

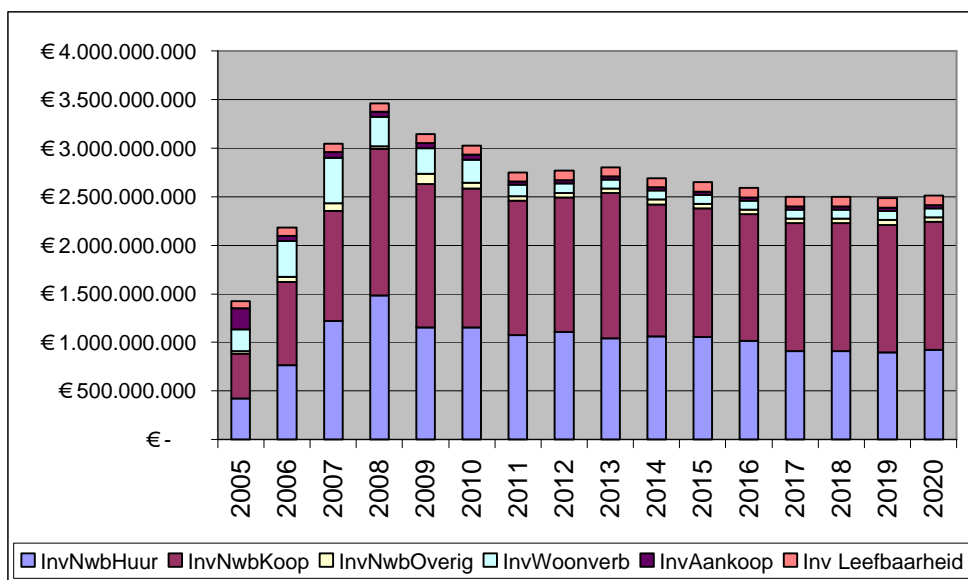
figuur 1 Totale investeringen van de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad tot 2020



Deze investeringen worden vooral gevormd door investeringen in nieuwbouw van woningen. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen. In de periode 2005 – 2010 wordt ook in woningverbetering geïnvesteerd, daarna neemt het investeringsniveau in woningverbeteringen af. De toegenomen aandacht voor leefbaarheid en bijbehorende programma's vertaald zich in een toenemend investeringsniveau -van ca. € 75 mln. in 2005 naar ca. € 100 mln. in 2020. In de interviews komt wel naar voren dat de invulling

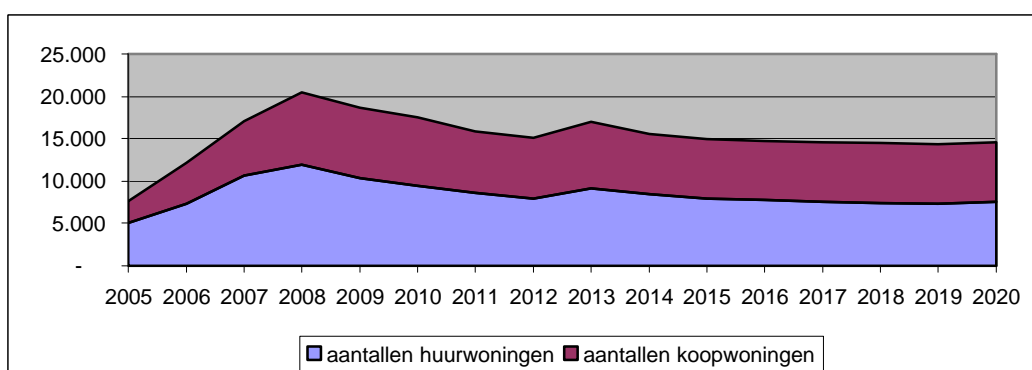
van de investeringsbudgetten in Leefbaarheid nog geen eenvoudige opgave is. Een behoorlijk aantal geïnterviewden heeft aangegeven dat investeringsbudgetten wel zijn gereserveerd maar dat concrete maatregelen nog niet zijn benoemd. De onderverdeling van de investeringen laat zich in de navolgende figuur weergeven.

figuur 2 Verdeling Investerings van de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad tot 2020



De investeringen in de nieuwbouw van woningen laat zich ook in aantallen weergeven. De 20 corporaties van De Vernieuwde Stad hebben in 2005 gezamenlijk ca. 7.500 woningen (5.000 huur- en 2.500 koopwoningen) gerealiseerd. Tot 2008 zal dit jaarlijks aantal te realiseren woningen zijn opgelopen tot ca. 20.000 woningen (11.500 huur- en 8.500 koopwoningen). Na 2008 zal dit aantal, zo is de verwachting, geleidelijk teruglopen tot ca. 15.000 woningen (7.500 huur en 7.500 koopwoningen). In de navolgende figuur is dit weergegeven.

Figuur 3 Aantallen nieuw te bouwen huur- en koopwoningen door de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad tot 2020



De voorgenomen investeringsinspanningen van de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad resulteren erin dat zij in de periode 2005 – 2020 gezamenlijk ca. € 42,5 mld. investeren in de integrale stedelijke vernieuwing.

2.3 De uitkomsten in perspectief van VROM-scenario's

Aanleiding om deze Quick Scan uit te voeren is de brief die de Minister van VROM op 1 november 2006 aan de Tweede Kamer heeft verzonden. In deze brief, met agenderend karakter, stelt de Minister dat in 140 aandachtswijken ingrijpen noodzakelijk is. Ondanks de goede resultaten van de stedelijke vernieuwingsaanpak en het Grotestedenbeleid is een extra beleidsinspanning nodig om verdere probleemcumulatie te voorkomen, zo vermeld de brief. Aan deze constatering ligt analyse ten grondslag opgesteld door RIGO en ABF.

In deze rapportage De Behoeftte aan Stedelijke Vernieuwing 2010 -2019; Beleidsvarianten voor herstructurering, functieverandering en uitleg (RIGO en ABF 1 november 2006) is een andere benadering gehanteerd. In dat onderzoek stond de vraag centraal wat de effecten van verschillende beleidsinspanningen zijn gegeven een aantal toekomstscenario's. Hierbij is de volgende werkwijze gevolgd:

- A. Voorbereiding:
 - 1. Definitie investeringsopgave
 - 2. Vaststellen van kosten- en dekkingsgetallen
 - 3. Schatting van de situatie 2010
- B. Behoefteraming stedelijke vernieuwing en uitleg 2010 – 2019:
 - 1. Vaststellen scenario's
 - 2. Vaststellen varianten per scenario
 - 3. Vaststellen investeringsopgave 2010 – 2019 per variant
 - 4. Raming van directe kosten en baten gebiedsgerichte investeringen
 - 5. Vaststellen effecten voor de stedelijke vernieuwing en stedelijke uitleg
- C. Kostenverdeling:
 - 1. Berekening totale kosten voor het Rijk en daarbinnen voor het Ministerie VROM

Er is gekeken naar (1) een beleidsvariant, waarbij het rijk geen bijdrage meer verstrekt voor stedelijke vernieuwing en nieuwbouw (nulscenario), (2) een variant waarbij de rijksbijdrage uit de periode 2006–2009 wordt gecontinueerd (begrotingsscenario) en (3) een aantal beleidsvarianten met als inzet een substantiële afname van de problematiek (ambitiescenario's). De omvang van de investeringen van deze beleidsvarianten loopt op van € 90 mld. tot € 135 mld. in de periode 2010 – 2019. In zijn brief komt de Minister van VROM tot de conclusie dat zowel het nulscenario als continuering van het huidig beleid onvoldoende is om de problemen in de aandachtswijken te lijf te gaan. Een stevige reductie van het aantal aandachtswijken is haalbaar, als wordt gekozen voor één van de ambitiescenario's met meer sloop en nieuwbouw van woningen in herstructureringswijken en nieuwe binnenstedelijke woonlocaties. Berekend is dat hiervoor een rijksbijdrage van € 1

à 1,4 miljard per jaar nodig is. Uitgaande van een multiplier van circa 15 genereert dit een investering door publieke en private partijen tezamen van €160 tot € 165 miljard in de periode 2010–2019. In deze benadering is geraamd dat de woningcorporaties gezamenlijk in de periode 2010 – 2019 circa € 80 mld. investeren. In de ambitie scenario's is uitgegaan van een bandbreedte in nieuwbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied van 40.000 tot 47.000 woningen per jaar ten opzichte van 28.000 bij het begrotings scenario.

In de periode 2010-2019 zijn de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad voornemens circa € 26,7 mld. te investeren in de integrale stedelijke vernieuwing. Dit is ongeveer 1/3 deel van de gezamenlijke investeringsopgave van alle corporaties (circa € 80 mld.). Ook in aantallen woningen nemen de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad ongeveer 1/3 deel van de in het stedelijk gebied te realiseren woningen voor hun rekening. Dit terwijl de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad momenteel ongeveer 23% van het landelijk corporatiebezit (in wooneenheden) vertegenwoordigen.

3

Tot Slot

In deze Quick Scan is een beeld geschetst van de voorgenomen investeringsinspanningen van de 20 corporaties van De Vernieuwde Stad. Hierbij zijn de beleidsplannen, weergegeven in de cijfers van het CFV het uitgangspunt geweest. Op basis van verwachtingen ten aanzien van toekomstontwikkelingen is het beeld te schetsen voor de periode tot 2020. De corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad zijn voornemens een aanzienlijke investeringsinspanning te plegen. Deze investeringsinspanning richt zich met name op woningbouw, zowel huur- als de koopwoningen. Hierbij dient vermeld te worden dat het hier gaat om voorgenomen investeringsinspanningen en nog niet om daadwerkelijke investeringsplannen.

De aandacht voor het niet-fysieke domein neemt toe. Het verbinden van investeringen in de fysieke en sociale component staat hierbij centraal. In de interviews is ons gebleken dat het echter nog niet eenvoudig is hier concreet invulling aan te geven. De corporaties geven aan dat investeringsbudgetten wel zijn gereserveerd, maar dat programma's en maatregelen nog uitgewerkt moeten worden. Investeringen in dit domein zullen altijd een zeker ad hoc karakter hebben, om ook bij acute noodsituaties in te kunnen grijpen. Wij raden echter wel aan beleid te formuleren om de verbinding tussen fysieke en sociale investeringen te intensiveren zodat de effecten van die investeringen zijn te versterken.

De 20 corporaties van De Vernieuwde Stad nemen ongeveer 1/3 deel van de benodigde investeringsinspanning in de stedelijke gebieden -zoals geschetst in de brief van de Minister van VROM (d.d. 1 november 2006)- voor hun rekening. Dit zowel in geld als in aantallen woningen. De corporaties lijken daarmee met hun investeringsvoornemens te anticiperen op een intensivering van het Rijksbeleid.